



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

г. Вологда, ул. Мира, 80; тел.: 26-70-80, 72-85-05, 50-26-00, 50-27-00;
е-mail: ocenka@bno35.ru, buro_ocenki@mail.ru

Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №844
Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №845

О Т Ч Е Т № 01/2596-03

**об оценке рыночной стоимости
нежилого здания (общей площадью 831,5 м²,
кадастровый №29:03:000000:813) и нежилого здания
(общей площадью 411,8 м², кадастровый №
29:03:000000:798), расположенных по адресу: Россия,
обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская**

ЗАКАЗЧИК: Фокин Юрий Серафимович, в лице финансового управляющего Бухарина Сергея Владимировича

г. Вологда
25.01.2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	7
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
6.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ..	9
7.	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
8.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
9.	ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
9.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	14
9.2.	ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
9.3.	ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ.....	14
10.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	16
10.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	16
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ.....	17
10.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	18
10.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	19
10.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	22
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	23
12.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ.....	23
13.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	24
14.	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	25
14.1.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	25
14.2.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	26
15.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	28
16.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	38
17.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	39
18.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	40
19.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	41
20.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	42
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	43
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ АНАЛОГОВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	43
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА, ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	45

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договору №01/2596 возмездного оказания оценочных услуг от 21.01.2022 произведено определение рыночной и ликвидационной стоимости нежилого здания (общей площадью 831,5 м², кадастровый №29:03:000000:813) и нежилого здания (общей площадью 411,8 м², кадастровый № 29:03:000000:798), расположенных по адресу: Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская.

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2, №3, №7 и №12, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества в рамках процедуры банкротства. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Дата оценки: 21.01.2022 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объектов.

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

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №845 от 03 апреля 2015 г.), членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг.

Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (сто миллионов), Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулина М.К. застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

3 599 000 (Три миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) руб.,

в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1.	нежилое здание (общей площадью 831,5 м ² , кадастровый №29:03:000000:813)	2 359 000
2.	нежилое здание (общей площадью 411,8 м ² , кадастровый № 29:03:000000:798)	1 240 000
Итого		3 599 000

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки				
Объекты оценки и местоположение объектов оценки	нежилое здание (общей площадью 831,5 м ² , кадастровый №29:03:000000:813), нежилое здание (общей площадью 411,8 м ² , кадастровый № 29:03:000000:798), расположенные по адресу: Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская.			
Балансовая стоимость, руб.	нет данных, т.к. объекты оценки – собственность физического лица.			
Цели и задача проведения оценки	определение рыночной и ликвидационной стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества в рамках процедуры банкротства. Иное использование результатов оценки не предусматривается			
Имущественные права	право собственности			
Правообладатель имущества	Фокин Юрий Серафимович			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Согласование результатов (округленно), руб.
Вес подхода	-	1,00	-	1,00
учет земельного участка	без учета	без учета	без учета	без учета
нежилое здание (общей площадью 831,5 м ² , кадастровый №29:03:000000:813)	не применялся	2 359 000	не применялся	2 359 000
нежилое здание (общей площадью 411,8 м ² , кадастровый № 29:03:000000:798)	не применялся	1 240 000	не применялся	1 240 000
Итоговая величина стоимости Объектов оценки				
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки (округленно)	3 599 000 (Три миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) руб.			
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор №01/2596 возмездного оказания оценочных услуг от 21.01.2022			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества в рамках процедуры банкротства. Иное использование результатов оценки не предусматривается			
Порядковый номер отчета	01/2596-03			
Дата составления отчета	25.01.2022 г.			
Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года: №299 – ФСО № 3, №298 – ФСО № 2, №297 – ФСО № 1; 25 сентября 2014 г.: №611 – ФСО № 7; от 17 ноября 2016 г.: №721 – ФСО №12, правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является лицо, осуществившее оценку, а также на основании предоставленных Заказчиком документов.				

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки	нежилое здание (общей площадью 831,5 м ² , кадастровый №29:03:000000:813), нежилое здание (общей площадью 411,8 м ² , кадастровый № 29:03:000000:798).
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	нежилое здание (общей площадью 831,5 м ² , кадастровый №29:03:000000:813), нежилое здание (общей площадью 411,8 м ² , кадастровый № 29:03:000000:798), расположенные по адресу: Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская.
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Объекты оценки – объекты недвижимого имущества. Характеристика объектов и его составных частей указана в п. 9.2. Описание, параметры и характеристики объектов и в приложении № 3. Документы заказчика, документы оценщика
Вид объектов оценки	Недвижимое имущество
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	право собственности
Правообладатель имущества	Фокин Юрий Серафимович
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Оцениваемое право: право собственности; Ограничения (обременения) оцениваемых прав на объекты оценки – запрещение регистрации
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информацию и материалы об объектах оценки предоставить Оценщику в трехдневный срок с момента предоставления оценщику заявки материалы и документы, характеризующие Объекты, сведения об обременении Объектов правами и обязательствами третьих лиц, а также другую информацию, подлежащую, по его мнению, учету при проведении оценки
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов, указан в п. 9.1. Описание, параметры и характеристики объектов оценки
Цель оценки	определение рыночной и ликвидационной стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества в рамках процедуры банкротства. Иное использование результатов оценки не предусматривается
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая рыночная стоимость объектов оценки. Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества в рамках процедуры банкротства. Иное использование результатов оценки не предусматривается <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им

	<p>оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <p>1. Сумма денежного выражения ценности Объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о стоимости имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе по официальному вызову суда</p>
Вид определяемой стоимости	рыночная и ликвидационная стоимость
Дата оценки	21.01.2022 г.
Период проведения оценки	21.01.2022 г. – 25.01.2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <p>1. Объекты оценки не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость.</p> <p>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</p> <p>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Результат рыночной стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости имущества.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <p>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
Результат оценки	Результатом оценки является рыночная и ликвидационная стоимость объектов недвижимого имущества.
Необходимость привлечения отраслевых	не привлекались

экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	
Указание результата стоимости объектов оценки в виде интервала	Не требуется

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Договор №01/2596 возмездного оказания оценочных услуг от 21.01.2022
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. разд. 8 «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Этапы проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <p>а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</p> <p>б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</p> <p>д) составление отчета об оценке.</p>
Требования к проведению оценки	<p>Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.</p> <p>В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>Итоговая величина стоимости объектов оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</p>

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Заказчик	Фокин Юрий Серафимович, в лице финансового управляющего Бухарина Сергея Владимировича На основании решения Арбитражного суда Архангельской области от 01.12.2020 г. по делу № А05-2494/2020
Сведения об оценщике	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Роголин Михаил Константинович, образование высшее, квалификация инженер по специальности «Городской кадастр», специализация «Оценка земли и объектов недвижимости», диплом ВСВ1394690 от 21.06.2006 г.
Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО	Профессиональная переподготовка по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», диплом о профессиональной переподготовке ПП №760788 выдан 04.10.2006 г.,
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Повышение квалификации по программе «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», удостоверение о краткосрочном повышении квалификации №1021 выдано 17.04.2009 г.,
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность» в ФГОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству», свидетельство о повышении квалификации №15231 выдано 18.06.2010 г.,
Стаж работы в оценочной деятельности	Повышение квалификации в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», свидетельство о повышении квалификации №435 выдано 30.05.2013г.,
Местонахождение	Повышение квалификации по программе «Автотехническая экспертиза» в ФГОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», свидетельство о повышении квалификации №180000020841 выдано 2014 г., Профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», удостоверение о повышении квалификации №2082 выдан 06.03.2015 г. Кадастровый инженер, квалификационный аттестат кадастрового инженера №35-15-483 от 27.07.2015 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023187-1 от 02.07.2021 г., действует до 02.07.2024 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №023188-2 от 02.07.2021 г., действует до 02.07.2024 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №026751-3 от 28.07.2021 г., действует до 28.07.2024 г. Повышение квалификации в ООО «Межотраслевой Институт ДПО «БИННЭП», удостоверение о повышении квалификации № 00000153 от 28.06.2019 г. Член некоммерческой саморегулируемой организации Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров» (Свидетельство о членстве №1890/04-19 от 18.04.2019 г.). Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Роголина М.К. застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей (полис №8304R/776/500511/21 сроком действия с 10.07.2021 г. по 09.07.2022 г.). Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №845 от 03 апреля 2015 г.). Являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг. Почтовый адрес оценщика: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 23, кв. 16 Место нахождения оценщика: 160009, г. Вологда, ул. Мира, 80 Номер контактного телефона: +7-911-501-27-00 Адрес электронной почты: mkr@bno35.ru Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет. Оценщик I категории.
Сведения о юридическом лице, с которым эксперты заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»
Местонахождение	160009, г. Вологда, ул. Мира, 80, т.: (8172) 26-70-80, 72-85-05, 50-26-00, 50-27-00 Адрес электронной почты: ozenka@bno35.ru, buro_ozenki@mail.ru
Реквизиты	ИНН 3525158681, КПП 352501001, ОГРН 1053500150593 от 20.12.2005 г.
Сведения о добро-	Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «Аль-

вольном страховании оценочной деятельности ООО «Бюро независимой оценки»	фаСтрахование» на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей (полис №8304R/776/0000003/21-01 сроком действия с 21.05.2021 г. по 16.03.2022 г.).
---	---

6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
Объекты оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объектов	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объектов	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
Вид оцениваемой стоимости	<p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объектов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – рыночная стоимость; – инвестиционная стоимость; – ликвидационная стоимость; – кадастровая стоимость. <p>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки.</p>
Рыночная стоимость	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Ликвидационная стоимость	это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
Итоговая стоимость объектов оценки	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Виды подходов к оценке	<p><u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.</p> <p><u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектами - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p><u>Затратный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объектов оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объектов оценки с использованием применявшихся при создании объектов оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объектов оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объектов с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p>
Применение понятий «профессиональное суждение» или «экспертное мнение»	<p>В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», (приказ № 299) «Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений».</p> <p>Профессиональное суждение (экспертное мнение) – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора.</p> <p>Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.</p> <p>Применительно к оценке недвижимости неопределенность может быть связана с отсутствием возможности детально обследовать все конструкции оцениваемого объекта недвижимости и оценить их техническое состояние; с невозможностью получить исчерпывающую информацию об аналогах объектов оценки; с труднопрогнозируемыми условиями функционирования объектов недвижимости и отсутствием ясных перспектив развития определенных сегментов рынка недвижимости и т.п.</p> <p>Оценщик должен сформулировать аргументы, доказывающие достоверность или говорящие в пользу занимаемой им позиции. При этом искажение или утаивание информации, имеющей отношение к предмету профессионального суждения, недопустимо.</p> <p>В данном отчете профессиональные суждения (экспертные мнения) могут быть признаны достоверными в границах основных предположений и ограничивающих условий.</p>
Дата проведения оценки	<p>Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки.</p>
Право собственности	<p>Оценке подлежит право собственности:</p> <p>«собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом» (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).</p>
Ограничения	<p>Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.</p>
Допущение	<p>предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки</p>

Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<ol style="list-style-type: none"> Работы по оценке включают: <ul style="list-style-type: none"> исследование объектов оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объектов оценки в настоящем и будущем; выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: <ul style="list-style-type: none"> состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объектов. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объектов оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком. Результат рыночной стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости движимого имущества
Допущения в отношении оценива-	<ol style="list-style-type: none"> Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

емых прав	<p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>1. В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>4. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>2. При расчетах общей стоимости Объектов затратным, сравнительным и доходным подходами учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объектов, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектами оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> — лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; — суда, арбитражного или третейского суда; — уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для

	<p>хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
--	--

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №№297, 298, 299 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности; – Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности; – Приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297,298,299, от 25 сентября 2014 г. №611 и от 17 ноября 2016 г. №721 соответственно: – Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №297). – Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298). – Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299). – Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (приказ № 611). – Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» (№721). – Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01). Оценщик состоит в НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» и использует стандарты и правила СРОО в действующей редакции в части не противоречащей Законодательству РФ и ФСО.
Обоснование использования стандартов при проведении оценки Объектов	<p>Вышеуказанные стандарты применялись в данном отчете для определения стоимости оцениваемых Объектов в связи с обязательностью их применения в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.</p>

9. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов (Копии документов представлены в Приложении №3 к Отчету).	<ol style="list-style-type: none">1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества №КУВИ-999/2022-065372 от 24.01.2022г.;2. Договор дарения от 02.09.2019 г.;3. Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №29-00-4001/5002/2020-0098 от 22.07.2020 г.
Источники получения данных	Документы предоставлены Заказчиком.

9.2. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование	Нежилое здание, Материальный склад
Адрес	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская
Кадастровый номер	29:03:000000:813
Назначение	нежилое здание
Фактическое использование	по назначению
Кадастровая стоимость, руб.	4 258 884,8
Вид права	Собственность
Общая площадь, м ²	831,5
Этажность	1
Материал наружных стен	кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1981

Наименование	Нежилое здание, ПРУ (ангар)
Адрес	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская
Кадастровый номер	29:03:000000:798
Назначение	нежилое здание
Фактическое использование	по назначению
Кадастровая стоимость, руб.	1 801 995,62
Вид права	Собственность
Общая площадь, м ²	411,8
Этажность	1
Материал наружных стен	Из унифицированных железобетонных элементов
Год ввода в эксплуатацию	1983

9.3. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

Описание и анализ Вилегодского района Архангельской области

Вилегодский район — административно-территориальная единица (район) и упразднённое муниципальное образование (муниципальный район) в составе Архангельской области Российской Федерации.

Административный центр — село Ильинско-Подомское.

30 сентября 2020 года сельские поселения Вилегодского муниципального района были преобразованы Вилегодский муниципальный округ.

Район расположен в юго-восточной части Архангельской области и приравнен к районам Крайнего Севера.

Граничит с Ленским и Котласским районами области, а на юге — с Кировской областью и Сысольским районом Республики Коми.

Площадь района — около 4,7 тыс. км².

Леса занимают 70 % площади района.

В районе насчитывается 177 населённых пунктов.

Река Виледь разделяет район на две части.

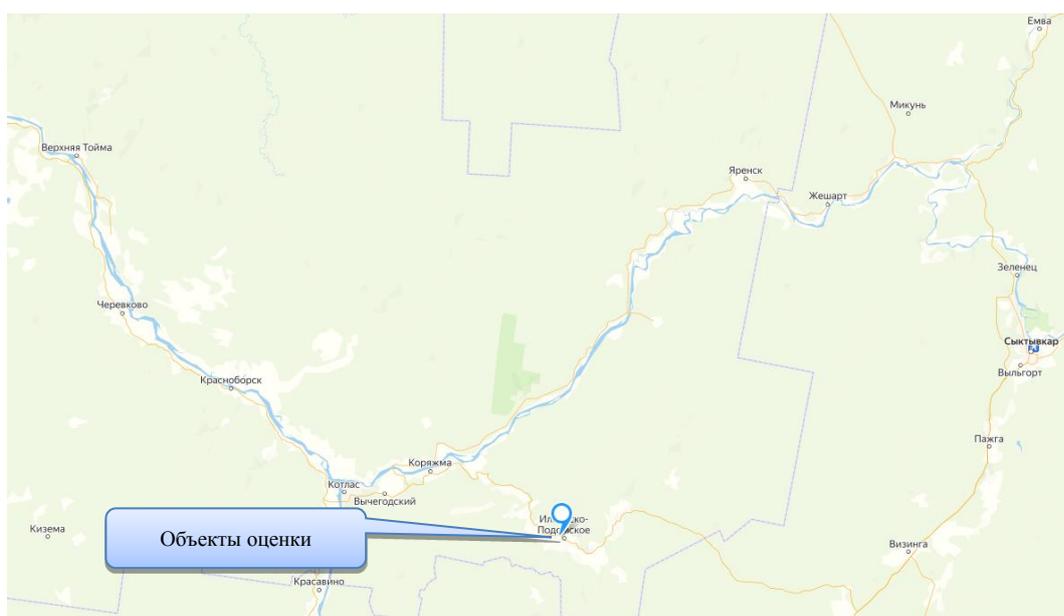
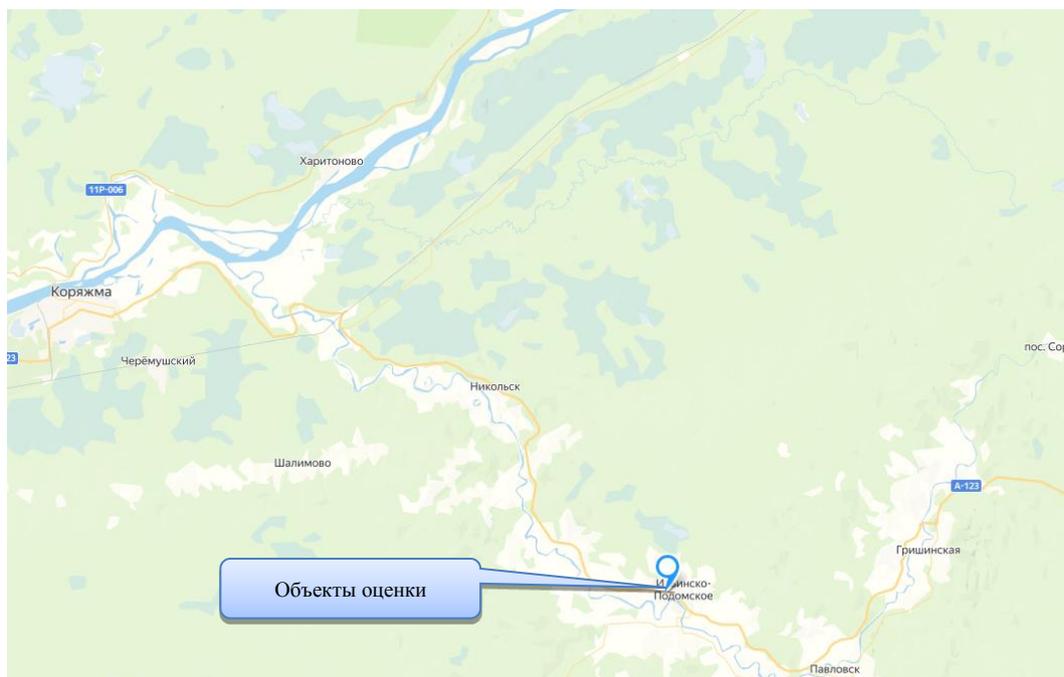
Железнодорожное сообщение района осуществляется через станцию Виледь, распо-

ложенной на участке «Котлас —Микунь». На территории района находятся три железобетонных моста через реку Виледь.
Также по району проходит дорога республиканского значения, которая связывает город Сыктывкар с западной границей России и территорией Финляндии.

Описание и анализ локального местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская. Экологическая обстановка прилегающей территории – удовлетворительная.
Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная.
Уровень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от Объектов оценки — низкий.
Преобладающая окружающая застройка в целом: жилая.
Район расположения оцениваемого недвижимого имущества обеспечен необходимыми элементами социальной и инженерной инфраструктуры.
Местоположение Объектов показано на нижеприведённых схемах:

Местоположение объектов оценки на карте Архангельской области



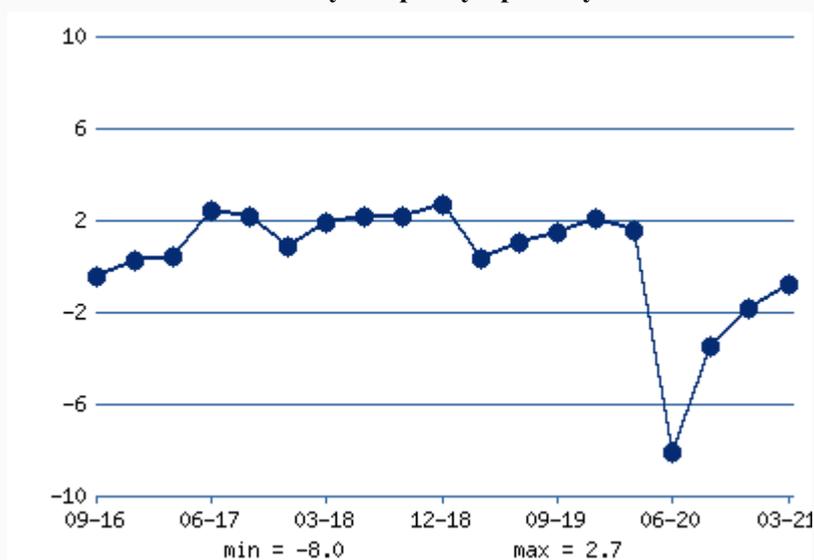
10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Основные экономические показатели России

Россия пересмотрела оценку своего валового внутреннего продукта (ВВП) за первый квартал до снижения на 0,7% в годовом исчислении по сравнению со спадом на 1%, добавив веса утверждениям о том, что экономика близка к возвращению к докризисному уровню. Пандемия COVID-19 парализовала деловую активность и вызвала сокращение экономики на 3% в 2020 году, что вынудило центральный банк снизить процентные ставки до рекордно низких 4,25%, в то время как падение мировых цен на нефть снизило доходы России. Данные, опубликованные Росстатом, показали заметное улучшение по сравнению с падением на 1,8% в годовом исчислении в последнем квартале 2020 года. Центральный банк ожидает, что экономика вернется к докризисному уровню во втором квартале.

Темпы роста ВВП России,
% к аналогичному кварталу предыдущего года



Рост ВВП России в апреле составил 10,7% в годовом исчислении. Согласно данным, опубликованным на сайте Минэкономразвития, рост ВВП России в январе-апреле 2021 года в годовом исчислении составил 1,8%.

Промышленное производство в России подскочило на 11,8 процента в годовом исчислении в мае 2021 года после пересмотренного роста на 7,6 процента в предыдущем месяце и по сравнению с рыночными ожиданиями роста на 10,5 процента. Это был самый большой прирост с декабря 2003 года, поскольку добыча сырья увеличилась (12,3 процента против -1,8 процента в апреле), а также электроэнергия, газа и пара; производство кондиционеров росло быстрее (8,7% против 6,0%). Между тем, производство росло более медленными темпами в обрабатывающей промышленности (11,4 процента против 14,9 процента в марте) и водоснабжении (23,8 процента против 30,8 процента). В месячном исчислении промышленное производство упало на 2,1 процента после пересмотренного спада на 4,1 процента в апреле.

Положительное сальдо торгового баланса России увеличилось до 10,59 млрд. долларов США в апреле 2021 года с 7,39 млрд долларов США в соответствующем месяце предыдущего года. Экспорт вырос на 47,6 процента по сравнению с годом ранее до 36,86 миллиарда долларов США, самого высокого уровня с декабря 2019 года, благодаря продажам в страны дальнего зарубежья (45,9 процента) и страны СНГ (58,1 процента). Между тем, импорт вырос на 49,4 процента до 26,27 миллиарда долларов США, самого высокого уровня с октября 2014 года, благодаря закупкам из стран дальнего зарубежья (50,3 процента) и стран СНГ (42,0 процента).

Потребительские цены в России подскочили на 6,0 процента в мае 2021 года после роста на 5,5 процента в предыдущем месяце и выросли быстрее, чем ожидалось рынком на 5,8 процента. Последнее значение оставалось намного выше целевого показателя центрального банка в 4%, и это был самый высокий уровень инфляции с октября 2016 года, в основном за счет цен на продукты питания (7,4 процента), непродоволь-

ственные товары (6,7 процента) и, наконец, услуги (3,3 процента). В месячном исчислении потребительские цены выросли на 0,7 процента после роста на 0,6 процента в апреле и по сравнению с прогнозами роста на 0,6 процента.

Уровень безработицы в России снизился до 5,2 процента в апреле 2021 года с 5,4 процента в предыдущем месяце и ниже прогнозов аналитиков в 5,4 процента. Это был самый низкий показатель с марта прошлого года, но все еще выше, чем до пандемии. Число безработных снизилось на 159 тыс. человек с месяцем ранее до 3,898 млн. человек.

Социально - экономическое положение Архангельской области за январь-сентябрь 2021 года

	Январь-сентябрь 2021г.	В % к январю-сентябрю 2020г.	Сентябрь 2021г. в % к		Справочно январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г.
			сентябрю 2020г.	августу 2021г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾		99,9	112,7	109,2	91,6
Оборот розничной торговли, млн руб.	228628,0	102,9	102,2	98,1	99,1
Объем платных услуг населению, млн руб.	55497,0	113,4	96,8	97,8	76,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	295,8	в 1,7р.	131,9	73,3	93,0
Внешняя торговля ²⁾					
экспорт товаров, млн долларов США	1367,1	136,2			78,1
импорт товаров, млн долларов США	273,8	в 2,5 р.			63,2
Индекс потребительских цен		106,2	108,4	100,8	103,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		133,5	137,2	97,7	95,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾ :					
номинальная, руб.	58791,8	106,3	103,0	93,3	105,6
реальная		100,4	95,8	93,2	102,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ⁴⁾ , тыс. человек	9,4		33,9	88,0	

¹⁾ 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".

²⁾ За январь-июнь 2021 года; январь-июнь 2021 года в % к январю-июню 2020 года; январь-июнь 2020 года в % к январю-июню 2019 года; по данным Федеральной таможенной службы России на 09.09.2021 года. Информация включает экспорт и импорт по участникам внешнеэкономической деятельности, зарегистрированным на территории субъекта Российской Федерации с учетом сведений о взаимной торговле со странами ЕАЭС, в соответствии с пунктом 12 Порядка ведения таможенной статистики внешней торговли Российской Федерации по субъектам Российской Федерации, утвержденного приказом ФТС России от 11 сентября 2017 года № 1447.

³⁾ Январь-август 2021 года, в % к январю-августу 2020 года, август 2021 года в % к августу 2020 года, в % к июлю 2021 года, январь-август 2020 года в % к январю-августу 2019 года.

⁴⁾ На конец сентября 2021 года, в % к концу сентября 2020 года, в % к концу августа 2021 года.

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

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Различия между коммерческой и индустриальной недвижимостью:

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

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

Существенные отличия:

- отношение к местоположению: индустриальная недвижимость безразлична к местоположению, коммерческая – местоположение имеет определяющую роль;
- основной вид прав пользователя: индустриальная - собственность, коммерческая - аренда.

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

Производственная недвижимость

Объекты промышленной недвижимости можно разделить по типам принадлежности:

- объекты тяжелой промышленности и приборостроения
- объекты легкой и пищевой промышленности
- объекты широкой специализации

К объектам промышленной недвижимости относятся:

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

Классификация промышленных объектов

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

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

К рынку индустриальной недвижимости относятся имущественные комплексы «советской» постройки. Встречаются объекты более поздних сроков ввода, которые, практически полностью сохранили все функциональные недостатки объектов «советской» постройки. Такие имущественные комплексы состоят из зданий разного назначения — производственных, складских, административных (бывших заводоуправлений и бытовых помещений), зданий обслуживающего назначения (насосных, трансформаторных, котельных и т.д.). Объекты, которые были возведены по передовым западным технологиям, на рынок не попадают, как правило, они продолжают успешно использоваться в бизнесе, для которого были созданы.

Объекты оценки относятся к рынку производственно-складской недвижимости и представляют собой нежилые здания материального склада и ангара.

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

В результате исследования рынка был рассмотрен наиболее близкий сегмент рынка для подобной недвижимости – капитальные строения производственно-складского или смежного назначения, в рабочем состоянии.

На дату оценки присутствовали следующие предложения/сделки по продаже зданий/помещений производственно-складского назначения, подобных оцениваемым, расположенные в Архангельской области:

Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Адрес Архангельская область	Ссылка на источник информации
700 000	743	942,1	р-н Плесецкий, рп. Савинский, ул. Пионерская, 3	https://vsn.ru/r-n-plesetskiy/rp-savinskiy/sale-storage/36708255-743-0-m-700000-rub-ul-pionerskaya-munitsipalnoe-obrazovanie-savinskoe-rabochiy-pos-savinskiy
650 000	580	1 120,7	Котласский р-н, рп. Шипицыно, ул. Снеткова, 4	https://www.avito.ru/shipitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/kirpichnoe_zdanie_1993785080
682 391	342	1 993,0	рп. Вычегодский, ул. Энгельса	https://www.avito.ru/vyчегоdskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_342.4_m_2138964451
1 710 000	830	2 060,2	Онега, Хайнозерская ул., 15	https://www.avito.ru/onega/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_830_m_2034739059
1 500 000	625	2 400,0	рп. Вычегодский, ул. Энгельса.	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/243428444/

4 000 000	933	4 287,2	рп. Вычегодский, Асеевская ул.	https://www.avito.ru/vychedgodskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_933_m_1498220485
3 500 000	700	5 000,0	рп. Плесецк, ул Индустриальная, 1к/5	https://vsn.ru/r-n-plesetskiy/rp-plesetsk/sale-storage/37941744-700-0-m-3500000-rub-ul-industrialnaya-munitsipalnoe-obrazovanie-plesetskoe-rabochiy-pos-plesetsk
3 360 000	504	6 666,7	г. Коряжма, ул. Кутузова, 52	https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1930794451
2 800 000	408	6 862,7	Вельск, Торговая улица, 10И	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velsk-183184712
7 000 000	900	7 777,8	г. Коряжма, Складская ул., 21	https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_900_m_2271614811
2 000 000	200	10 000,0	район Котласский деревня Выставка улица Центральная 2	https://vsn.ru/r-n-kotlaskiy/d-vystavka/sale-free-appointment/43792386-200-0-m-2000000-rub-ul-tsentralnaya-munitsipalnoe-obrazovanie-cheryomushskoe-privodino
3 500 000	318	10 995,9	г. Коряжма, ул. Складская, 7	https://vsn.ru/g-koryazhma/sale-free-appointment/39468659-318-0-m-3500000-rub-ul-skladskaya

Диапазон цен на производственно-складские объекты, подобные объекту оценки в Архангельской области составляет от 942,1 руб./м² до 10 995,9 руб./м² с учетом земельного участка. Стоимость формируется за счет местоположения, технического состояния и оснащенности коммуникациями.

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

Основными ценообразующими факторами являются:

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 1

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

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

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

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

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 2

Наименование	Значение
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные

	<p>сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Диапазон, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисно-торговые объекты</td> <td>0-20</td> </tr> <tr> <td>Производственно-складские объекты</td> <td>0-30</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под ИЖС</td> <td>0-20</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческие объекты</td> <td>0-25</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td> <td>0-30</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельхозназначения</td> <td>0-35</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование	Диапазон, %	Офисно-торговые объекты	0-20	Производственно-складские объекты	0-30	Земельные участки под ИЖС	0-20	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30	Земельные участки сельхозназначения	0-35
Наименование	Диапазон, %														
Офисно-торговые объекты	0-20														
Производственно-складские объекты	0-30														
Земельные участки под ИЖС	0-20														
Земельные участки под коммерческие объекты	0-25														
Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30														
Земельные участки сельхозназначения	0-35														
Местоположение	<p>Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобства подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.</p>														
Физические характеристики	<p>Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.</p>														
Размер объекта	<p>Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.</p>														
Техническое состояние	<p>При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.</p>														
Этаж расположения объекта недвижимости	<p>При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.</p>														
Строительная характеристика объекта	<p>Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.</p>														
Инженерные коммуникации	<p>Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия од ого или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.</p>														
Передаваемые права собственности	<p>Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.</p>														
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	<p>Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. <p>Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.</p>														
Условия продажи	<p>Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.</p>														
Условия арендных отношений	<p>Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. <p>Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.</p>														

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

10.5.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В результате исследования рынка был рассмотрен наиболее близкий сегмент рынка для подобной недвижимости – капитальные строения производственно-складского или смежного назначения, в рабочем состоянии.

Оценщиком проанализированы предложения о зданиях/помещениях производственно-складского назначения, подобных оцениваемым, расположенные в Архангельской области. Диапазон цен на производственно-складские объекты, подобные оцениваемым объектам в Архангельской области составляет от 942,1 руб./м² до 10 995,9 руб./м² с учетом земельного участка. Стоимость формируется за счет местоположения, технического состояния и оснащенности коммуникациями.

Оценщиком был проведен анализ рынка производственно-складской недвижимости в Архангельской области. Информация о спросе на подобные оцениваемым объектам: спрос на подобные объекты не афишируется, типичны поиск в объявлениях СМИ, по личным связям с собственниками.

Срок экспозиции подобных объектов составляет 12-18 месяцев. В настоящее время, в условиях экономического кризиса, наблюдается стагнация цен на недвижимость.

Основные характеристики рынка объектов оценки (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
динамика рынка	Цены предложений по стабильны, рост отсутствует
спрос	Пониженный
предложение	Превышает спрос
ликвидность	низкая, сроки экспозиции 12-18 месяцев
колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Незначительные
емкость рынка	около 15% от общего числа предложений
Прогнозы развития рынка	В 2022 году эксперты не предрекают больших потрясений на рынке коммерческой недвижимости, так же, как и существенных улучшений. Оптимальным вариантом может быть только стабильность с нулевой динамикой основных индикаторов, а возврат к «докризисным» показателям в ближайшие годы слабо вероятен. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. Понимается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.</p>
Основные критерии анализа НЭИ	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.
Заключение по анализу НЭИ	<p>Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объектов, их расположения, доступности («Описание и характеристики объектов оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ рынка недвижимости») сделан вывод о варианте использования оцениваемых объектов по назначению - по назначению, как о наиболее эффективном.</p>

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

Ликвидность объектов недвижимости напрямую зависит от следующих факторов:

- состояние объектов или функциональной пригодности для использования по назначению;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;
- количество объектов.

Документы на объекты оценки в наличии, соответствуют объектам.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-9	10-18
Оцениваемые объекты	-	-	+

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

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

	Значительная	Абсолютно неэластичный
--	--------------	------------------------

Исходя из анализа экономической среды объектов оценки (п. 10 Анализ рынка недвижимости) и специфики их деятельности, было определено, что объекты оценки имеют типичную ликвидность для своего сегмента - низкую. Потенциальные покупатели – представители среднего и малого бизнеса Российской Федерации. Предполагаемые условия продажи – с привлечением собственных или кредитных источников, нормальный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка составит 360 дней (12 мес.).

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Предполагаемые условия реализации при ускоренном сроке экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка 180 дней (6 мес.)

13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

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

14.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

14.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Сравнительный подход	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектами – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход предполагает следующую процедуру: 1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами. 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. 3. Анализ и сравнение каждого объектов-аналогов с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. 4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми объектами. 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др. Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретными объектами недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.
Затратный подход	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости 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. Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объектов с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объектов недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

14.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов	<p>В соответствии со статьей 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательно к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:</p> <p>«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».</p> <p>Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектами дохода.</p> <p>Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объектов оценки и вида определяемой стоимости.</p>
Обоснование выбора подходов к оценке Объектов	<p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p>Сравнительный подход</p> <p>Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.</p> <p>Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам аналогичных объектов, сравнимых с объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.</p> <p>Доходный подход</p> <p>Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.</p> <p>Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.</p> <p><i>В соответствии с ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», доходный подход не применялся, так как объекты оценки не являются типичными доходоприносящими объектами, а так же ввиду отсутствия достоверной информации, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы.</i></p> <p>Затратный подход</p> <p>Затратный подход основан на расчете потенциальных затрат среднерыночного инвестора, заинтересованного в приобретении оцениваемого имущества.</p> <p>Согласно ФСО №7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».</p> <p><i>Для здания принимается, что затратный подход предполагает большую погрешность. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана следующими факторами:</i></p>

укрупненные расчеты с большим количеством допущений при оценке зданий; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики (ведомственные строительные нормы) для расчета физического износа; как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Таким образом, Оценщиком принято решение не использовать затратный подход.

Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе применялся сравнительный подход, так как был выявлен достаточный уровень необходимой информации для использования данного подхода, применение затратного и доходного подхода не приведет к повышению точности произведенных расчетов

В данном отчете в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. Применение данного метода обосновано его наибольшей достоверностью, проверяемостью и эффективностью по сравнению с другими методами.

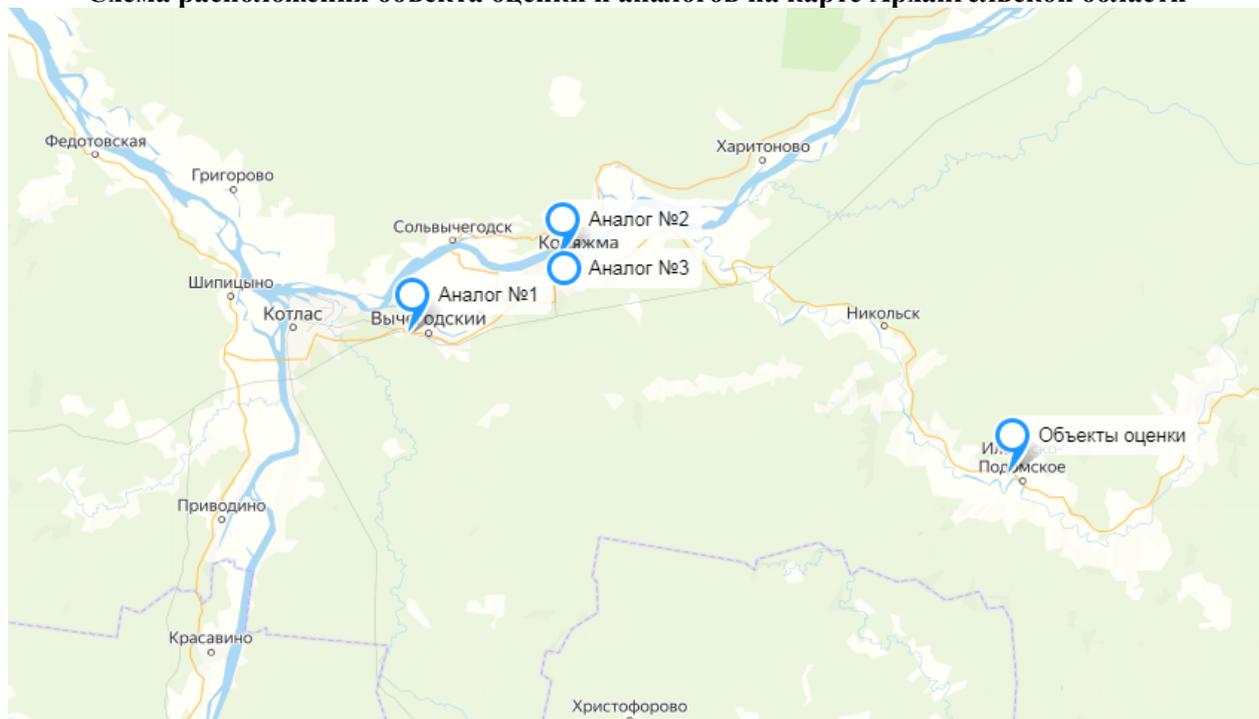
15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Исходная информация	<p>Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объектам оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Описание процедуры сравнительного подхода см. в разд. 14, п. 14.1 «Общее описание основных подходов...».</p> <p>В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается в основном на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объектов недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объектов, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.</p>
Расчет стоимости объекта недвижимости. Выбор объектов-аналогов	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты объекты класса, аналогичного оцениваемым Объектам. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемых Объектов и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.</p> <p>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке производственно-складской недвижимости, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p> <p>В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости в Архангельской области, оценщиком выявлены 3 наиболее близких аналога.</p>
Определение корректировок	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектами оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none">– прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;– прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;– корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;– определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;– экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <p>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. В связи с тем, что форма собственности, условия финансирования, дата продажи у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы или достаточно близки, корректировка на эти элементы не выполнялась.</p> <p>Предполагается, что отсутствуют нетипичные отношения между продавцом и покупателем (например, скидки, кредиты и т. п.).</p>

Сведения о сравнимых объектах

Элементы сравнения	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Цена продажи, руб.			4 000 000	3 360 000	7 000 000
Источник информации			https://www.avito.ru/vychegodskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_933_m_1498220485	https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1930794451	https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_900_m_2271614811
Условия продажи/предложения	рыночные	рыночные	предложение	предложение	предложение
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи / предложения (оценки)	(январь 2022 г.)	(январь 2022 г.)	январь 2022 г.	декабрь 2021 г.	январь 2022 г.
Адрес	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская	рп. Вычегодский, ул. Асеевская	г. Коряжма, ул. Кутузова, 52	г. Коряжма, ул. Складская, 21
Численность населения, чел.	1565	1565	12296	35 345	35 345
Назначение	материальный склад	ПРУ (ангар)	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Тип объекта	здание	здание	здание с ЗУ	здание с ЗУ	здание с ЗУ
Этажность	1	1	1	1	1
Общая площадь, м ²	831,5	411,8	933,0	504,0	900,0
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие ж/д ветки	нет	нет	да	нет	да
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	да
Материал стен	капитальные (кирпич)	капитальные (унифицированные железобетонные элементы)	капитальные (кирпич)	капитальные (кирпич)	капитальные (кирпич)

Схема расположения объекта оценки и аналогов на карте Архангельской области



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на наличие земельного участка

Земельные участки, расположенные под зданиями нужны для эксплуатации и обслуживания этих зданий, существенные излишки отсутствуют, поэтому корректировка не вносится.

После определения скорректированной стоимости в расчете на 1м², руб./м² и определения стоимости нежилого здания, требуется выделить стоимость доли земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости.

Размер коэффициента - 0,06 определен по данным сайта Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.01.2022 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	0,05	0,19	0,12
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 земельных участках, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,36	0,23
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	0,06	0,24	0,16

Корректировка на типичную скидку при продаже

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены в Справочнике оценщика недвижимости. Справочник оценщика недвижимости-2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.).
Корректировка на типичную скидку при продаже для объектов оценки составляет - 17,4%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%

Корректировка на дату предложения Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.
За период с даты опубликования до даты оценки существенных изменений стоимости не произошло. Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0,0%.

Корректировка на право использования Право пользования у объекта оценки – право собственности, у объектов аналогов – право собственности, корректировка на данную характеристику не требуется, в связи со схожими правами на объект.

Корректировка на местоположение Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.
Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г.).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

$$K = \frac{K_{\text{эксп}}}{K_{\text{аналог}}} - 1,$$

где $K_{\text{эксп}}$ – значение коэффициента для объекта оценки,
 $K_{\text{аналог}}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Наименование	Объекты оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Коэффициент	0,53	0,72	0,74	0,74
Численность населения, чел.	1 565	1 2296	35 345	35 345
Корректировка, %		-26,40	-28,40	-28,40

Корректировка на функциональное назначение Объекты оценки и объекты-аналоги имеют схожее назначение, корректировка на данную корректировку не требуется.

Корректировка на тип объекта Объект оценки и аналоги – отдельно стоящие здания.

Корректировка на этаж Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части. Все объекты являются зданиями с надземной этажностью, корректировка составляет 0%.

<p>Корректировка на размер</p>	<p>Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади. Источник: http://consalt.ucoz.com/load/ocenka_kommercheskoj_nedvizhimosti/korrektirovki_k_cenam_prodazhi_obektov_nedvizhimosti/3-1-0-41</p> <p>Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:</p> $P_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$ <p>Soц, Сан - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога</p> <p>n - коэффициент торможения</p> <p>n = -0,10 для зем. участков</p> <p>n = -0,06 для торговой недвижимости</p> <p>n = -0,05 для офисной недвижимости</p> <p>n = -0,05 для производственно-складской недвижимости</p>
<p>Корректировка на физическое состояние</p>	<p>Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:</p> <p>"Евростандарт" - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.</p> <p>Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.</p> <p>Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).</p> <p>Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).</p> <p>Неудовлетворительное/ плохое - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой, Требуется восстановление отделки.</p> <p>Корректировка на физическое состояние для объектов-аналогов производилась, на основании статьи «Модель стоимости права собственности за объекты нежилого фонда. IV квартал 2020 г., Санкт-Петербургское ГУП «ГУИОН»// www.guion.spb.ru.</p>

	Состояние		Производственно-складская недвижимость	
	«Евростандарт»		1,11	
	Отличное		1,07	
	Нормальное		1,00	
	Удовлетворительное		0,90	
	Неудовлетворительное		0,79	

Корректировка на строительную характеристику объектов	Корректировка на строительную характеристику не требуется, основная строительная характеристика – капитальные.												
Корректировка на наличие ГПМ	<p>У Объектов оценки и объектов-аналогов №1,2 отсутствуют грузоподъемные механизмы, у объекта-аналога №3 имеются грузоподъемные механизмы. Корректировка на наличие ГПМ определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) и составляет -11% (процентное выражение обратного коэффициента 0,89).</p> <p style="text-align: center;">Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал</p> <p style="text-align: right;">Таблица 110</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ</td> <td>0,89</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал											
Удельная цена													
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91										
Корректировка на наличие ж/д ветки	<p>Объекты оценки и аналог №3 не оборудованы ж/д веткой. У объектов-аналогов №1,3 есть ж/д ветка, поэтому необходимо ввести корректировку на данную характеристику. Корректировка на данную характеристику проводилась на основании Справочник оценщика недвижимости- 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. Размер корректировки объекта, не оборудованного железнодорожной веткой, по отношению к такому же объекту с железнодорожной веткой составляет $(1/1,15)-1 = -13\%$.</p> <p style="text-align: center;">Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.</p> <p style="text-align: right;">Таблица 58</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки</td> <td>1,15</td> <td>1,14</td> <td>1,16</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал											
Удельная цена													
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16										
Согласование скорректированных цен	Исучаемая совокупность считается однородной, а средняя величина – типичной. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») произведено как среднее арифметическое.												

Таблица корректировок по сравнимым продажам
нежилое здание (общей площадью 831,5 м², кадастровый №29:03:000000:813)

Характеристики	Объект оценки №1	Объекты аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения/продажи (оценки) (с НДС), руб.		4 000 000	3 360 000	7 000 000
Общая площадь, м ²	831,5	933,0	504,0	900,0
Цена предложения 1м ² , руб.		4 287,25	6 666,67	7 777,78
Цена предложения или совершившейся сделки	рыночные	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг, %		-17,4	-17,4	-17,4
Скорректированная стоимость, руб./м ²		3 541,26	5 506,67	6 424,44
Дата предложения	(январь 2022 г.)	январь 2022 г.	декабрь 2021 г.	январь 2022 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		3 541,26	5 506,67	6 424,44
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		3 541,26	5 506,67	6 424,44
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская	рп. Вычегодский, ул. Асеевская	г. Коряжма, ул. Кутузова, 52	г. Коряжма, ул. Складская, 21
Корректировка, %		-26,40	-28,40	-28,40
Назначение	материальный склад	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Этажность	1	1	1	1
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Площадь, м ²	831,5	933,0	504,0	900,0
Корректировка, %		+0,60	-2,50	+0,40
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Строительная характеристика	капитальные (кирпич)	капитальные (кирпич)	капитальные (кирпич)	капитальные (кирпич)
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	да
Корректировка, %		0,0	0,0	-11,0
Наличие ж/д ветки	нет	да	нет	да
Корректировка, %		-13,0	0,0	-13,0
Корректировка суммарная на 2 группу, %		-38,80	-30,90	-52,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		2 167,25	3 805,11	3 083,73
Среднеарифметическая цена, руб./м ²		3 018,70		
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом земельного участка, (округленно) руб.		2 510 000		
Рыночная стоимость объекта оценки без учета земельного участка, (округленно) руб.		2 359 000		

Полученный результат стоимости в размере 3 018,70 руб. за м² соответствует приведенному в обзоре диапазону от 942,1 руб./м² до 10 995,9 руб./м² (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

Проверка аналогов на однородность и нормальное распределение

Проверка аналогов на однородность и нормальное распределение выполнялась методами статистического анализа с применением квадратического коэффициента вариации.

Квадратический коэффициент вариации - наиболее часто применяемый показатель относительной колеблемости, характеризующий однородность совокупности:

$$v = \frac{\sigma}{\bar{X}}$$

Где σ - среднее квадратическое отклонение $\sigma = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}}$;

\bar{X} – среднее арифметическое $\bar{X} = \frac{\sum x_i}{n}$;

Критериальным значением квадратического коэффициента вариации v служит 0,333 или 33,3%, то есть если v меньше или равен 0,333 - вариация считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина - нетипичной и ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности.

Изучаемой совокупностью представлены объекты-аналоги:

Показатели	Совокупность №1			Коэффициент вариации, %*	Проверка на однородность показателей совокупности
	Объект №1	Объект №2	Объект №3		
Цена за 1 ед. площади, руб./м ²	4 287,25	6 666,67	7 777,78	23,32	Менее 33%
Скорректированная цена, руб./м ²	2 167,25	3 805,11	3 083,73	22,20	Менее 33%

* расчет коэффициентов вариации представлен в таблице:

Наименование показателя	Цена за 1 ед. площади, руб./м ²		Расчет скорректированной цены, руб./м ² (объекты сервитута №1,2,4,5,6)	
	(x)	(x _i - \bar{x}) ²	(y)	(y _i - \bar{y}) ²
	4 287,25	3 828 479,22	2 167,25	724 967,10
	6 666,67	178 734,47	3 805,11	618 440,69
	7 777,78	2 352 787,85	3 083,73	4 228,90
\sum	18 731,70	6 360 001,54	9 056,09	1 347 636,69
\bar{x}	6 243,90	-	3 018,70	-
$\sigma = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}}$	-	1 456,02	-	670,23
$v = \frac{\sigma}{\bar{x}}$	-	0,2332	-	0,2220

Таким образом, аналоги являются однородными, что определяет достоверность расчетов.

(Статистика: Учебное пособие, Москва: МГУП, 2001. Васнев С.А.).

Таблица корректировок по сравнимым продажам
нежилое здание (общей площадью 411,8 м², кадастровый № 29:03:000000:798)

Характеристики	Объект оценки №2	Объекты аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения/продажи (оценки) (с НДС), руб.		4 000 000	3 360 000	7 000 000
Общая площадь, м ²	411,8	933,0	504,0	900,0
Цена предложения 1м ² , руб.		4 287,25	6 666,67	7 777,78
Цена предложения или совершившейся сделки	рыночные	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг, %		-17,4	-17,4	-17,4
Скорректированная стоимость, руб./м ²		3 541,26	5 506,67	6 424,44
Дата предложения	(январь 2022 г.)	январь 2022 г.	декабрь 2021 г.	январь 2022 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		3 541,26	5 506,67	6 424,44
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		3 541,26	5 506,67	6 424,44
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская	рп. Вычегодский, ул. Асеевская	г. Коряжма, ул. Кутузова, 52	г. Коряжма, ул. Складская, 21
Корректировка, %		-26,40	-28,40	-28,40
Назначение	ПРУ (ангар)	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Этажность	1	1	1	1
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Площадь, м ²	411,8	933,0	504,0	900,0
Корректировка, %		4,20	1,00	4,00
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Строительная характеристика	капитальные (унифицированные железобетонные элементы)	капитальные (кирпич)	капитальные (кирпич)	капитальные (кирпич)
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	да
Корректировка, %		0,0	0,0	-11,0
Наличие ж/д ветки	нет	да	нет	да
Корректировка, %		-13,0	0,0	-13,0
Корректировка суммарная на 2 группу, %		-35,20	-27,40	-48,40
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		2 294,74	3 997,84	3 315,01
Среднеарифметическая цена, руб./м ²		3 202,53		
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом земельного участка, (округленно) руб.		1 319 000		
Рыночная стоимость объекта оценки без учета земельного участка, (округленно) руб.		1 240 000		

Полученный результат стоимости в размере 3 202,53 руб. за м² соответствует приведенному в обзоре диапазону от 942,1 руб./м² до 10 995,9 руб./м² (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

Проверка аналогов на однородность и нормальное распределение

Проверка аналогов на однородность и нормальное распределение выполнялась методами статистического анализа с применением квадратического коэффициента вариации.

Квадратический коэффициент вариации - наиболее часто применяемый показатель относительной колеблемости, характеризующий однородность совокупности:

$$v = \frac{\sigma}{\bar{X}}$$

Где σ - среднее квадратическое отклонение $\sigma = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}}$;

\bar{X} - среднее арифметическое $\bar{X} = \frac{\sum x_i}{n}$;

Критериальным значением квадратического коэффициента вариации v служит 0,333 или 33,3%, то есть если v меньше или равен 0,333 - вариация считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина - нетипичной и ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности.

Изучаемой совокупностью представлены объекты-аналоги:

Показатели	Совокупность №2			Коэффициент вариации, %*	Проверка на однородность показателей совокупности
	Объект №1	Объект №2	Объект №3		
Цена за 1 ед. площади, руб./м ²	4 287,25	6 666,67	7 777,78	23,32	Менее 33%
Скорректированная цена, руб./м ²	2 294,74	3 997,84	3 315,01	21,85	Менее 33%

* расчет коэффициентов вариации представлен в таблице:

Наименование показателя	Цена за 1 ед. площади, руб./м ²		Расчет скорректированной цены, руб./м ² (объекты сервитута №1,2,4,5,6)	
	(x)	(x _i - \bar{x}) ²	(y)	(y _i - \bar{y}) ²
	4 287,25	3 828 479,22	2 294,74	824 082,68
	6 666,67	178 734,47	3 997,84	632 518,00
	7 777,78	2 352 787,85	3 315,01	12 651,75
\sum	18 731,70	6 360 001,54	9 607,59	1 469 252,43
\bar{x}	6 243,90	-	3 202,53	-
$\sigma = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}}$	-	1 456,02	-	699,82
$v = \frac{\sigma}{\bar{x}}$	-	0,2332	-	0,2185

Таким образом, аналоги являются однородными, что определяет достоверность расчетов.

(Статистика: Учебное пособие, Москва: МГУП, 2001. Васнев С.А.).

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

<p>Анализ использованных подходов, их преимущества и недостатки в оценке рассматриваемого объекта недвижимости</p>	<p>Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объектов, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.</p>
<p>Согласование полученных результатов</p>	<p>Согласование значений рыночной стоимости объектов, полученной с использованием различных подходов, может быть осуществлено Оценщиком путем присвоения результатам весовых коэффициентов (показателей относительной значимости) либо путем выбора результатов одного подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения эксперта о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.</p> <p>Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные экспертом при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания Эксперт должен обосновать выбор использованных весов.</p> <p>Оценщик полагает, что ориентир, полученный в результате применения сравнительного (рыночного) подхода, метода прямого сравнения продаж на основе найденных аналогов наиболее надежен, поскольку данный метод сопряжен с меньшей степенью субъективности, а также в наибольшей степени опирается на рынок недвижимости, чем два других подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании, а также суждения эксперта о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.</p> <p>Выбор значений весовых коэффициентов осуществляется с учетом следующих положений:</p> <ul style="list-style-type: none"> • В случае, если результаты, полученные при применении различных подходов, находятся внутри диапазона $\pm 20\%$ от их среднеарифметического значения, в процессе согласования всем подходам присваиваются равные весовые коэффициенты. При этом сумма всех весовых коэффициентов должна быть равна 1,0. • В случае, если значение, полученное по результатам применения какого-либо подхода, находится вне указанного выше диапазона, Оценщик осуществляет выбор одного из подходов в качестве основного (с соответствующим обоснованием). <p><i>При использовании только одного подхода его вес равен – 1,0.</i></p>

Таблица согласования результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Затратный подход (округленно, с НДС), руб.:	Сравнительный подход (округленно, с НДС), руб.:	Доходный подход (округленно, с НДС), руб.:	Согласование результатов (округленно, с НДС), руб.:
Вес подхода	-	1,00	-	1,00
учет земельного участка	без учета	без учета	без учета	без учета
нежилое здание (общей площадью 831,5 м ² , кадастровый №29:03:000000:813)	не применялся	2 359 000	не применялся	2 359 000
нежилое здание (общей площадью 411,8 м ² , кадастровый № 29:03:000000:798)	не применялся	1 240 000	не применялся	1 240 000

17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчёта необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заёмщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, – неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределённую дату не представляется возможным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов - от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причём в расчётах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга.

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

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

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

$T_{тр}$ – время требуемой экспозиции, согласно заданию на оценку принимается равным 180 дней;

$T_{рз}$ – время рыночной экспозиции, согласно заданию на оценку принимается равным 360 дней

B – коэффициент, отражающий фактор вынужденности продажи, причём $B < 1$ (значение коэффициента в зависимости от «степени вынужденности» находится в интервале 0,2-0,5), принимается равным 0,3;

$K_{э}$ – коэффициент эластичности спроса, принимается равным 0,495.

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

Расчет представлен в таблице ниже:

Наименование	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции равном 180 дней (округленно), руб.
нежилое здание (общей площадью 831,5 м ² , кадастровый №29:03:000000:813)	2 359 000	1 851 000
нежилое здание (общей площадью 411,8 м ² , кадастровый № 29:03:000000:798)	1 240 000	973 000
Итого	3 599 000	2 824 000

Таким образом, на основании приведенных данных и сделанных предположений, мы считаем, что **ликвидационная стоимость объектов оценки, составляет на дату оценки (округленно):**

2 824 000 (Два миллиона восемьсот двадцать четыре тысячи) руб.

18.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключение об определении рыночной и ликвидационной стоимости нежилого здания (общей площадью 831,5 м², кадастровый №29:03:000000:813) и нежилого здания (общей площадью 411,8 м², кадастровый № 29:03:000000:798), расположенных по адресу: Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская, составлено на основании Отчета об оценке №01/2596-03 от 25.01.2022 г., выполненного по Договору №01/2596 возмездного оказания оценочных услуг от 21.01.2022 и подготовленного ООО «Бюро независимой оценки».

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2, №3, №7 и №12, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

3 599 000 (Три миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) руб.,

в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1.	нежилое здание (общей площадью 831,5 м ² , кадастровый №29:03:000000:813)	2 359 000
2.	нежилое здание (общей площадью 411,8 м ² , кадастровый № 29:03:000000:798)	1 240 000
Итого		3 599 000

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

М.К. Рогулин

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

19. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Исполнители настоящего Отчёта имеют профессиональное образование в области оценки и являются надлежащими профессиональными оценщиками. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщиков мнением заявляем, что:

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

20. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). - М.: ЮрКнига, 2004. - 320 с.;
3. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001 г.;
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
6. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
7. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
8. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. № 721;
9. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01).;
10. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р).
11. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, г. Москва, Финансы и статистика, 2005;
12. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
13. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, г. Москва: Дело, 1998;
14. Справочник оценщика недвижимости – 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.;
15. Козырь Ю. В. Оценка ликвидационной стоимости. Вопросы оценки, 2001, №4.;
16. Родин А. Ю. Методика определения ликвидационной стоимости имущества. Вопросы оценки, 2001, №4.;
17. Данные информационной сети Интернет;
18. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости;
19. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ АНАЛОГОВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

The screenshot shows an Avito listing for a building in Vychnyokosy. The main image is a large, multi-story concrete building with a chimney. The price is listed as 4,000,000 RUB for the entire building, with a unit price of 4,287 RUB per square meter. The contact number is 8 911 591-52-55. The seller is identified as Oleg Anastasiy, a company owner since December 2013, with 19 reviews. The location is in the Vychnyokosy settlement of the Arhangelskaya region. The description mentions a former boiler house with a 933 sqm area, located on a factory territory. It has a central boiler room, gasification, and a central water supply system. The building is suitable for industrial or warehouse use.

4 000 000 Р за всё
4 287 Р за м²

8 911 591-52-55

Написать сообщение

Олег Анастасий
Компания
На Avito с декабря 2013
Завершено 17 объявлений

19 отзывов пользователей

Подписаться на продавца

№ 1495220485, ☎ 4722 (+6)

О помещении
Площадь: 933 м²

Расположение
Архангельская область, муниципальное образование Колтас, рабочий пос. Вычноподский, Асеевская ул. [Показать карту](#)

Описание
Продается здание бывшей котельной, расположенной на территории завода КТД п. Вычноподский, под производство, склад, грузовой автосервис. Кроме основного зала есть 6 подсобных помещений на 2-х этажах. Встроенная ТП 100,4 кВт (Паров СН-1). Здание выполнено из жб каркаса, стены - насажитобетонные плиты/кирпич. Высота потолков здания 10 м, внутри здания смонтирована кран-балка. Есть возможность газификация. Центральное водоснабжение. Удобный выезд с центральной автодороги Колтас-Вычноподский. Возможно использование заводских ЖД путей. При необходимости можно организовать ограждение земельного участка по всему периметру. Возможен торг.

The screenshot shows an Avito listing for a warehouse in Korjama. The main image is a long, single-story brick building. The price is listed as 3,360,000 RUB for the entire building, with a unit price of 6,666 RUB per square meter. The contact number is 8 911 670-36-48. The seller is identified as Nikolay, an individual owner since September 2016, with 3 reviews. The location is in the Korjama settlement of the Arhangelskaya region. The description mentions a seven-bay warehouse with a total length of 120 meters, suitable for purchase as a whole or by bay. The cost of one bay is 480,000 RUB.

3 360 000 Р за всё
6 666 Р за м²

8 911 670-36-48

Написать сообщение

Николай
Частное лицо
На Avito с сентября 2016

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1930794451, ☎ 2915 (+11)

Складское помещение
Площадь: 504 м²
Класс здания: С

Расположение
Архангельская область, Коржма, ул. Кутузова, 52. [Показать карту](#)

Описание
У здания семь пролетов размером 8 на 12 покупка возможна целиком или по пролету стоимость одного пролета 480000

Производство, 900 м² **7 000 000 Р за всё** 7 777 Р за м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 18 января в 16:25



8 911 591-52-55

Написать сообщение

Сергей/Анастасия
Компания
Не Активно с декабря 2013
Закреплено 17 объявлений

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2271614811. ☎ 885 (+20)

О помещении
Площадь: 900 м²

Расположение
Архангельская область, Корюкма, Складская ул., 21 [Показать карту](#)

Описание
Корюкма, Складская, 1.
Продается отдельно стоящее кирпичное здание S = 900 м², земельный участок S=2033 м². Все в собственности, под производство, гаражи или склад. Расположено на въезде в г. Корюкма по ул. Складская д.1. Удобные подъездные пути, так же имеются ЖД пути. Высота потолков = 5,7 м. Имеется кран-балка. Центральное водоснабжение, отопление. Огороженная территория. Выделяемая мощность - 30 кВт.
Возможен торг.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА, ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2022, поступившего на рассмотрение 24.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065372		
Кадастровый номер: 29:03:000000:798		
Номер кадастрового квартала: 29:03:000000		
Дата присвоения кадастрового номера: 30.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1135/1; Условный номер 29-29-09/010/2006-162		
Местоположение: Архангельская область, р-н. Вилегодский, д. Мухомонская		
Площадь, м2: 411,8		
Назначение: Нежилое		
Наименование: ПРУ (ангар)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1983		
Год завершения строительства: 1983		
Кадастровая стоимость, руб: 1801995,62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 29:03:031201:400, 29:03:031201:400		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки: Лобова Виктория Александровна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 8104901584406МЦ Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Здание	
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист №1 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист №1 раздела 2	Всего листов выписки: 4
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065372	
Кадастровый номер: 29:03:000000:798	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кудрявцев Валентин Иванович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 29:03:000000:798-29/006/2019-6 28.08.2019 14:53:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
5.1	дата государственной регистрации:		23.03.2021 09:53:12
5.1	номер государственной регистрации:		29:03:000000:798-29/006/2021-7
5.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок не определен
5.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
5.1	основание государственной регистрации:		Определение, № А05-2494/2020, выдан 12.03.2021, Арбитражный суд Архангельской области
5.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
5.1	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 8104901584406МД
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ

Село Ильинско-Подомское, Вилегодский район, Архангельская область. Российская Федерация.
Второе сентября две тысячи девятнадцатого года.

Мы: гражданин Российской Федерации **Фокин Юрий Серафимович**, 24 июля 1964 года рождения, пол мужской, место рождения: дер. Воронцово Вилегодского р-на Архангельской обл., зарегистрированный по месту жительства по адресу: Архангельская область, Вилегодский район, деревня Воронцово, улица Приозерная, дом 13, паспорт гражданина РФ: 11 08 657270, выдан Территориальным пунктом УФМС России по Архангельской области в Вилегодском районе 06 августа 2009 года, код подразделения 290-008, СНИЛС: 052-519-533-48, именуемый в дальнейшем «Даритель» с одной стороны и гражданка Российской Федерации **Слесаренко Юлия Юрьевна**, 30 октября 1993 года рождения, пол женский, место рождения: гор. Севастополь Украина, зарегистрированная по месту жительства по адресу: Архангельская область, Вилегодский район, деревня Воронцово, улица Приозерная, дом 13, паспорт гражданина РФ: 11 17 155898, выдан Территориальным пунктом УФМС России по Архангельской области и Ненецкому автономному округу в Вилегодском районе 22 июля 2017 года, код подразделения 290-008, СНИЛС: 150-569-511 62, именуемая в дальнейшем «Одаряемая» с другой стороны, будучи способными, понимать значение своих действий и руководить ими, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Даритель» подарил (передал безвозмездно в собственность) «Одаряемой», а «Одаряемая» – приняла от дарителя в дар (приняла в собственность):

- **здание материального склада**, находящееся по адресу: Архангельская область, Вилегодский район, д. Мухонская, количество этажей: 1, кадастровый номер 29:03:000000:813, площадью 831.5 кв.м.

Земельный участок, на котором расположено вышеуказанное здание, принадлежит дарителю на праве аренды, на основании договора аренды земельного участка, заключенного с администрацией муниципального образования «Вилегодский муниципальный район».

2. Здание принадлежит Дарителю на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 25 мая 2010 года, запись государственной регистрации права №29-29-09/008/2010-467 от 16 августа 2010 года.

3. Даритель заверяет Одаряемую об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемого здания, не названных в настоящем договоре; до заключения настоящего договора, здание никому не продано, в дар не обещано, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, запрета на совершение регистрационных действий в Росреестре по указанному зданию не имеется.

4. Согласие супруги Дарителя, удостоверенное нотариусом нотариального округа: Вилегодский район Архангельской области Самойловой Л.А. 20 августа 2019 года по реестру N 29/54-н/29-2019-1-882, на дарение согласно ст.35 Семейного кодекса Российской Федерации имеется.

5. Передача дара осуществлена посредством вручения Одаряемой правоустанавливающих документов, ключей от здания (ст. 574 п. 1 ГК РФ).

С момента подписания настоящего договора обязанность Дарителя передать дар, а обязанность Одаряемой принять дар считаются исполненными.

В случае, если Даритель переживет Одаряемую, он не вправе отменить дарение.

6. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что им известны следующие положения закона:

- недействительность сделки с момента ее совершения в случае, если стороны имели целью прикрыть другую сделку (ст. 170 ГК РФ);

- недействительность сделки, совершенной под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение (ст. 178 ГК РФ);

Документ переведен в форму
электронного документа
Государственный **Е.А. Котова**

- возможность предъявления иска о признании сделки недействительной в случае совершения ее под влиянием обмана, насилия, угрозы, получения стороной сведений об иных обстоятельствах (ст.ст. 179, 181 ГК РФ);

- возможность расторжения договора в связи существенным изменением обстоятельств, из которых исходили стороны (ст.451 ГК РФ), а также по иску заинтересованных лиц, чьи интересы нарушены в совершении настоящей сделки (ст.292 ГК РФ).

7. Содержание ст.209, 213, 288, 292, 551, 572, 578 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам понятно. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

8. Стороны подтверждают, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

9. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего договора.

10. Переход права собственности к Одаряемой подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

11. В соответствии со ст.551 ГК РФ Одаряемая приобретает право собственности на здание с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

12. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один для органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по экземпляру сторонам.

Даритель: Фомин Юрий Сергеевич 

Одаряемая: Слесарева Юлия Юрьевна 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу

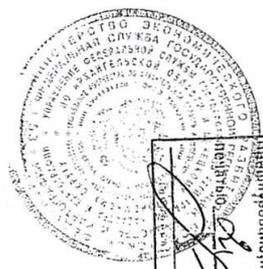
Произведена государственная регистрация
договора купли-продажи

Дата регистрации *11.09.2019*

Номер регистрации *59/03/2019/003-29/006/2019-6*

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор *Е.А. Котова*
(подпись) (Ф.И.О.)



Идентифицировано, пронумеровано и скреплено

Е.А. Котова
Е.А. КОТОВА

11.09.2019

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ О ПРАВАХ
ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ
КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ» ПО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ И НЕНЕЦКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ

Дата 22.07.2020

№ 29-00-4001/5002/2020-0098

На основании запроса от 21.07.2020, поступившего на рассмотрение 21.07.2020 сообщаем, что правообладателю Фокин Юрий Серафимович; дата рождения: 24.07.1964; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 11 08 № 657270 от 06.08.2009 выдан: Территориальным пунктом УФМС России по Архангельской области в Вилегодском районе, 290-008; СНИЛС: 052-519-533 48; адрес места жительства или места пребывания: обл. Архангельская, д. Воронцово, ул. Приозёрная, д. 13; за период с 16.04.2017 по 21.07.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	29:03:031801:105
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Адрес:	обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Воронцово
		Площадь:	2641.00 кв. м.
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.12.2018
		номер государственной регистрации:	29:03:031801:105-29/006/2018-2
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 11.04.2016
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1.	вид:
номер государственной регистрации:			29:03:031801:105-29/006/2019-4
1.3.2.		вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	29:03:031801:105-29/006/2019-3	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	29:03:031801:90
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Воронцово.
		Площадь:	1225.00 кв. м.
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/3
		дата государственной регистрации:	15.06.2010
		номер государственной регистрации:	29-29-09/008/2010-216

		основание государственной регистрации:	Передаточный акт, выдан 27.05.2010; Договор, выдан 27.05.2010	
		дата государственной регистрации прекращения права:	-	
2.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1.	вид:	Запрещение регистрации	4.
		номер государственной регистрации:	29:03:031801:90-29/006/2020-9	
	2.3.2.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	29:03:031801:90-29/006/2020-8	
	2.3.3.	вид:	Запрещение регистрации	4
		номер государственной регистрации:	29:03:031801:90-29/006/2019-6	
	2.3.4.	вид:	Запрещение регистрации	5. 5
		номер государственной регистрации:	29:03:031801:90-29/006/2019-5	
	2.3.5.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	29:03:031801:90-29/006/2019-2	
	2.3.6.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	29:03:031801:90-29/006/2019-1	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	29:09:080108:88	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
		Адрес:	Архангельская обл., Ленский муниципальный район, МО "Сафроновское", с. Яренск, ул. Кишерская, дом 3, квартира № 1	
		Площадь:	17.10 кв. м.	
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.04.2017	
		номер государственной регистрации:	29:09:080108:88-29/018/2017-2	6.
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 21.03.2017; Соглашение к договору дарения, выдан 07.04.2017	
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.09.2019	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1. вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	29:09:080108:88-29/006/2019-4	
		3.3.2. вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	29:09:080108:88-29/006/2019-3	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	29:09:010112:908	

2010;		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
		Адрес:	Архангельская область, р-н. Ленский, рп. Урдома, ул. Седунова, д. 2, кв. 10	
		Площадь:	50.50 кв. м.	
4.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	24.05.2017	
		номер государственной регистрации:	29:09:010112:908-29/018/2017-2	
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 11.05.2017	
		дата государственной регистрации прекращения права:	24.08.2018	
4.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	29:09:080108:92	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
		Адрес:	Архангельская обл., Ленский муниципальный район, МО "Сафроновское", с. Яренск, ул. Кишерская, дом 3, квартира № 5	
		Площадь:	36.20 кв. м.	
5.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.04.2017	
		номер государственной регистрации:	29:09:080108:92-29/018/2017-2	
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 21.03.2017; Соглашение к договору дарения, выдан 07.04.2017	
		дата государственной регистрации прекращения права:	04.07.2017	
5.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
2017;	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	29:09:080108:93	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
		Адрес:	Архангельская обл., Ленский муниципальный район, МО "Сафроновское", с. Яренск, ул. Кишерская, дом 3, квартира № 6	
		Площадь:	20.20 кв. м.	
	6.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	07.04.2017
			номер государственной регистрации:	29:09:080108:93-29/018/2017-2
			основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 21.03.2017; Соглашение к договору дарения, выдан 07.04.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.03.2019	

	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	29:09:080108:89	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
		Адрес:	Архангельская обл., Ленский муниципальный район, МО "Сафроновское", с. Яренск, ул. Кишерская, дом 3, квартира № 2	
		Площадь:	36.40 кв. м.	
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.04.2017	
		номер государственной регистрации:	29:09:080108:89-29/018/2017-2	
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 21.03.2017; Соглашение к договору дарения, выдан 07.04.2017	
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	29:09:080104:53	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
		Адрес:	Архангельская область, Ленский район, МО "Сафроновское", село Яренск, улица Братьев Покровских, дом 36, квартира 7	
		Площадь:	52.90 кв. м.	
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.04.2017	
		номер государственной регистрации:	29:09:080104:53-29/018/2017-2	
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 21.03.2017; Соглашение к договору дарения, выдан 07.04.2017	
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	29:09:010112:907	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
		Адрес:	Архангельская область, р-н. Ленский, рп. Урдома, ул. Седунова, д. 2, кв. 9	
		Площадь:	42.60 кв. м.	
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	24.05.2017	
		номер государственной регистрации:	29:09:010112:907-29/009/2017-2	

		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 11.05.2017	
		дата государственной регистрации прекращения права:	04.07.2017	
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
район, № 2	10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	29:09:010112:909	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
		Адрес:	Архангельская область, р-н. Ленский, рп. Урдома, ул. Седунова, д. 2, кв. 11	
		Площадь:	50.70 кв. м.	
2017;	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	24.05.2017	
		номер государственной регистрации:	29:09:010112:909-29/018/2017-2	
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 11.05.2017	
		дата государственной регистрации прекращения права:	09.01.2018	
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
ское",	11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	29:03:000000:813	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
		Адрес:	Архангельская область, р-н. Вилегодский, д. Мухонская	
2017;	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	16.08.2010	
		номер государственной регистрации:	29-29-09/008/2010-467	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 25.05.2010; Передаточный акт, выдан 25.05.2010	
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.09.2019	
д. 2,	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		11.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	29:03:000000:813-29/006/2019-2	
		11.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	29:03:000000:813-29/006/2019-1			
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	29:03:000000:798	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	

		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Архангельская область, р-н. Вилегодский, д. Мухонская
		Площадь:	411.80 кв. м.
12.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.08.2010
		номер государственной регистрации:	29-29-09/008/2010-466
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 25.05.2010; Передаточный акт, выдан 25.05.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	28.08.2019
12.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	12.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	29:03:000000:798-29/006/2019-2
	12.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	29:03:000000:798-29/006/2019-1
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	29:03:031801:281
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Архангельская область, р-н. Вилегодский, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28
		Площадь:	64.20 кв. м.
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.12.2018
		номер государственной регистрации:	29:03:031801:281-29/006/2018-2
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 11.04.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	22.08.2019
	13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		13.3.1. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	29:03:031801:281-29/006/2019-4
		13.3.2. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	29:03:031801:281-29/006/2019-3
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	29:03:031801:271
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Архангельская область, р-н Вилегодский, д. Воронцово, ул.

15.

нед

нан
зак

		Приозерная, д. 13
	Площадь:	99.00 кв. м.
14.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/3
	дата государственной регистрации:	15.06.2010
	номер государственной регистрации:	29-29-09/008/2010-215
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт, выдан 27.05.2010; Договор, выдан 27.05.2010
2010;	дата государственной регистрации прекращения права:	-
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
14.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	29:03:031801:271-29/006/2020-9
14.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	29:03:031801:271-29/006/2020-8
14.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	29:03:031801:271-29/006/2019-6
14.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	29:03:031801:271-29/006/2019-5
14.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	29:03:031801:271-29/006/2019-2
14.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	29:03:031801:271-29/006/2019-1
15.	Получатель выписки:	Бухарин Сергей Владимирович

цовой,

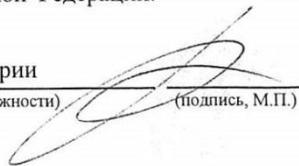
6

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории

(полное наименование должности)



(подпись, М.П.)

А.Ф.Самсонова

(инициалы, фамилия)

, ул.

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Роголин
Михаил Константинович**

Паспорт выдан: УВД г. Вологды Вологодской области

Зарегистрирован: г. Вологда, ул. Горького, д. 90,
кв. 57

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»

Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 845
Дата выдачи: 03 апреля 2015 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 8304R776/50051121

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8304R776/50051121 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:

Наименование: оценщик Роголин Михаил Константинович
Место нахождения: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д.23, кв. 16

Объект страхования:

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

Страховой случай:

с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Страховщик

Полис № 8304R776/50051121

Страхователь

1

Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2021г. и действует до «09» июля 2022г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:

 / М.К. Розулицкий

Место и дата выдачи полиса:
г. Вологда
«22» июня 2021 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8304R/776/0000003/21-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8304R/776/0000003/21 (далее Договор страхования), нестемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»
Местонахождение: 160009, г. Вологда, ул. Мира, 80
ИНН 3625158681

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования.

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

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

Страховая сумма: В период с «17» марта 2021 г. по «20» мая 2021 г. составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.»
В период с «21» мая 2021 г. по «16» марта 2022 г. составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.»

Лимит ответственности: В период с «17» марта 2021 г. по «20» мая 2021 г. составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.»

Полис № 8304R/776/0000003/21-01

Страховщик

Страхователь

1

В период с «21» мая 2021 г. по «16» марта 2022 г. составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей»

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

не установлена
Франшиза: Российская Федерация.
Территория страхования:

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «17» марта 2021 г. и действует до «16» марта 2022 г., обе даты включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, требования, предъявленные Страхователю не позднее трех лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

Страхователь:

А.К. Немолочнов /
А.К. Роголин /

Место и дата выдачи полиса:
г. Вологда
«21» мая 2021 г.

