



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

г. Вологда, ул. Мира, 80; тел.: 26-70-80, 50-27-00, 72-85-05;

www.бюрооценки35.рф, e-mail: buro_ocenki@mail.ru, ocenka@bno35.ru

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

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

О Т Ч Е Т № 01/2596-02

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого
имущества:

- 1/3 доли в праве собственности на жилой дом, площадью 99 м², кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу:
Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово,
ул. Приозерная, д. 13;
- 1/3 доли в праве собственности на земельный участок, площадью 1 225 м², кадастровый №29:03:031801:90, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово;
- право собственности на жилой дом, площадью 64,2 м², кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу:
Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово,
ул. Приозерная, д. 28;
- право собственности на земельный участок, площадью 2 661 м², кадастровый № 29:03:031801:105, расположенный по адресу:
Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово,
ул. Приозерная

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.....	6
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	9
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
6.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.....	11
7.	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
8.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
9.	ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
9.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	16
9.2.	ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
9.3.	ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ.....	18
	ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
10.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	20
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.....	20
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ.....	21
10.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	23
10.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	25
10.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	28
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	29
12.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ.....	30
13.	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	31
13.1.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
13.2.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	32
14.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	33
15.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	51
16.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	52
17.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	53
18.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	54
19.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	55
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	56

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договору возмездного оказания оценочных услуг №01/2596 от 21.01.2022 г. произведено определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

- 1/3 доли в праве собственности на жилой дом, площадью 99 м², кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13;

- 1/3 доли в праве собственности на земельный участок, площадью 1 225 м², кадастровый №29:03:031801:90, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово;

- право собственности на жилой дом, площадью 64,2 м², кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28;

- право собственности на земельный участок, площадью 2 661 м², кадастровый № 29:03:031801:105, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная.

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

Цель оценки: определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества.

Дата оценки: 21.01.2022 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объектов.

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №845 от 03 апреля 2015 г.), 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, НДС¹ не облагается):

699 990 (Шестьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто) руб., в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1.	1/3 доля в праве собственности на жилой дом, площадью 99 м ² , кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13	39 700
2.	1/3 доля в праве собственности на земельный участок, площадью 1 225 м ² , кадастровый №29:03:031801:90, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово	85 290
3.	право собственности на жилой дом, площадью 64,2 м ² , кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28	84 000
4.	право собственности на земельный участок, площадью 2 661 м ² , кадастровый № 29:03:031801:105, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная	491 000

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

¹ Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ. Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них), операции по реализации жилых домов, жилых помещений (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки				
Объекты оценки и местоположение объектов оценки	<p>объекты недвижимого имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1/3 доли в праве собственности на жилой дом, площадью 99 м², кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13; - 1/3 доли в праве собственности на земельный участок, площадью 1 225 м², кадастровый №29:03:031801:90, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово; - право собственности на жилой дом, площадью 64,2 м², кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28; - право собственности на земельный участок, площадью 2 661 м², кадастровый № 29:03:031801:105, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная 			
Балансовая стоимость, руб.	балансовая стоимость отсутствует, так как собственниками являются физические лица			
Цели и задача проведения оценки	определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества			
Имущественные права	право собственности			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Наименование	Затратный подход (округленно, НДС не облагается), руб.:	Сравнительный подход (округленно, НДС не облагается), руб.:	Доходный подход (округленно, НДС не облагается), руб.:	Согласование результатов (округленно, НДС не облагается), руб.:
Вес подхода	-	1,00	-	1,00
1/3 доля в праве собственности на земельный участок, площадью 1 225 м ² , кадастровый №29:03:031801:90, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово	не применялся	85 290	не применялся	85 290
право собственности на земельный участок, площадью 2 661 м ² , кадастровый № 29:03:031801:105, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная	не применялся	491 000	не применялся	491 000
Учет земельного участка	без учета	без учета	без учета	без учета
Вес подхода	1,00	-	-	1,00
1/3 доля в праве собственности на жилой дом, площадью 99 м ² , кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13	не применялся	39 700	не применялся	39 700
право собственности на жилой дом, площадью 64,2 м ² , кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28	не применялся	84 000	не применялся	84 000
Итоговая величина стоимости Объектов оценки				
Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки (округленно, НДС не облагается)	699 990 (Шестьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто) руб.			
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор №01/2596 от 21.01.2022 г. возмездного оказания оценочных услуг			
Ограничения и пределы применения	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений			

ния полученной итоговой стоимости	ческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества. Отчет не может использоваться в иных целях.
Порядковый номер отчета	01/2596-02
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, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года: №297 – ФСО № 1, №298 – ФСО № 2, №299 – ФСО № 3; от 25 сентября 2014 г.: №611 – ФСО № 7, 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	<p>объекты недвижимого имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1/3 доли в праве собственности на жилой дом, площадью 99 м², кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13; - 1/3 доли в праве собственности на земельный участок, площадью 1 225 м², кадастровый №29:03:031801:90, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово; - право собственности на жилой дом, площадью 64,2 м², кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28; - право собственности на земельный участок, площадью 2 661 м², кадастровый № 29:03:031801:105, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	<p>объекты недвижимого имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1/3 доли в праве собственности на жилой дом, площадью 99 м², кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13; - 1/3 доли в праве собственности на земельный участок, площадью 1 225 м², кадастровый №29:03:031801:90, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово; - право собственности на жилой дом, площадью 64,2 м², кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28; - право собственности на земельный участок, площадью 2 661 м², кадастровый № 29:03:031801:105, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	<p>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</p>
Вид объектов оценки	<p>Недвижимое имущество</p>
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	<p>Право собственности</p>
Собственники имущества	<p>Фокин Юрий Серафимович, доля в праве 1/3 Фокина Анжелика Анатольевна, доля в праве 1/3 Фокина Юлия Юрьевна, доля в праве 1/3</p> <p>Фокин Юрий Серафимович</p>
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	<p>Указаны в п. 9.2 Описание, параметры и характеристики объектов</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	<p>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</p>
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные ха-	<p>Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов, указан в п. 9.1. Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников</p>

Характеристики Объектов	их получения
Цель оценки	определение рыночной и ликвидационной стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая рыночная стоимость объектов оценки, НДС не облагается. Для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества. Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость земельных участков, Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 149, п. 3), операции по реализации жилых домов, жилых помещений и долей в них не облагаются НДС.</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <p>1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им 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 реализации имущества в рамках исполнительного производства 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 Контрактом 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.

<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты оценки не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 5. Результат рыночной стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимого имущества. <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
<p>Результат оценки</p>	<p>Результатом оценки является рыночная и ликвидационная стоимость объектов недвижимого имущества, НДС не облагается.</p>
<p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</p>	<p>Не привлекались</p>
<p>Указание результата стоимости объектов оценки в виде интервала</p>	<p>Не требуется</p>

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Договор №01/2596 от 21.01.2022 г. возмездного оказания оценочных услуг
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. разд. 8 «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Этапы проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none">а) заключение контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку;б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;д) составление отчета об оценке.
Требования к проведению оценки	<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	
ФИО Заказчика	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 договоры	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»

Местонахождение	160009, г. Вологда, ул. Мира, 80, т.: (8172) 26-70-80, 72-85-05, 50-26-00, 50-27-00 Адрес электронной почты: ocenka@bno35.ru , buro_ocenki@mail.ru
Реквизиты	ИНН 3525158681, КПП 352501001, ОГРН 1053500150593 от 20.12.2005 г.
Сведения о добровольном страховании оценочной деятельности ООО «Бюро независимой оценки»	Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 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	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объектов оценки: – рыночная стоимость; – инвестиционная стоимость; – ликвидационная стоимость; – кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки.
Рыночная стоимость	В соответствии 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: «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: – 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. Применительно к оценке недвижимости неопределенность может быть связана с отсутствием возможности детально обследовать все конструкции оцениваемого объекта недвижимости и оценить их техническое состояние; с невозможностью получить исчерпывающую информацию об аналогах объектов оценки; с труднопрогнозируемыми условиями функционирования объектов недвижимости и отсутствием ясных перспектив развития определенных сегментов рынка недвижимости и т.п.</p> <p>Оценщик должен сформулировать аргументы, доказывающие достоверность или говорящие в пользу занимаемой им позиции. При этом искажение или утаивание информации, имеющей отношение к предмету профессионального суждения, недопустимо.</p> <p>В данном отчете профессиональные суждения (экспертные мнения) могут быть признаны достоверными в границах основных предположений и ограничивающих условий.</p>
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки.
Право собственности	<p>Оценке подлежит право собственности:</p> <p>«собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом» (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).</p>
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Допущение	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

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"> Объекты оценки, по предположениям оценщика, не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их 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 недвижимого имущества. Оценщик исходит из предположения, что состояние объекта оценки жилой дом –

	рабочее, соответствует состоянию среднестатистического подобного объекта на рынке недвижимости Вологодской области.
Допущения в отношении оцениваемых прав	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 5. Объекты оценки оцениваются свободными от каких бы то ни было прав их удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождаются наложенными на них в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<ol style="list-style-type: none"> 1. В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. 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. 3. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 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. 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.
Допущения в отношении используемых методов расчета	<ol style="list-style-type: none"> 1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчёта. 2. При расчетах общей стоимости Объектов сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 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.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности Объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей реализации имущества в рамках исполнительного производства и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Контрактом на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть представлены 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 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №№ 297,298,299, Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, 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 к Отчету).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права 29-АК №491127 от 15.06.2010 г.; 2. Свидетельство о государственной регистрации права 29-АК №491123 от 15.06.2010 г.; 3. Опись имущества гражданина от «14» сентября 2021 г.; 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065652; 5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065654; 6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065653; 7.
Источники получения данных	Документы предоставлены Заказчиком.

9.2. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование	Жилой дом
Кадастровый №	29:03:031801:271
Адрес	Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, дом 13
Назначение	жилой дом
Текущее использование	по назначению
Вид права	общая долевая собственность
Собственники имущества	Фокин Юрий Серафимович, доля в праве 1/3 Фокина Анжелика Анатольевна, доля в праве 1/3 Фокина Юлия Юрьевна, доля в праве 1/3
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
Общая площадь, м ²	99
Количество этажей	1
Год завершения строительства:	1959
Материал стен	рубленный
Расположение на земельном участке	Жилой дом расположен на земельном участке, площадью 1 225 м ² , кадастровый №29:03:031801:90

Наименование	Земельный участок
Кадастровый №	29:03:031801:90
Местоположение	Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
Фактическое использование	по назначению
Площадь, м ²	1 225
Вид права	общая долевая собственность
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
Инженерные коммуникации	есть возможность подключения
Транспортная доступность	хорошая
Улучшения на земельном участке	жилой дом

Наименование	Жилой дом
Кадастровый №	29:03:031801:281
Адрес	Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, дом 28
Назначение	жилой дом
Текущее использование	по назначению
Вид права	собственность
Собственники имущества	Фокин Юрий Серафимович
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
Общая площадь, м ²	64,2
Количество этажей	1
Год завершения строительства:	1963
Материал стен	рубленный
Расположение на земельном участке	Жилой дом расположен на земельном участке, площадью 2 661 м ² , кадастровый №29:03:031801:105

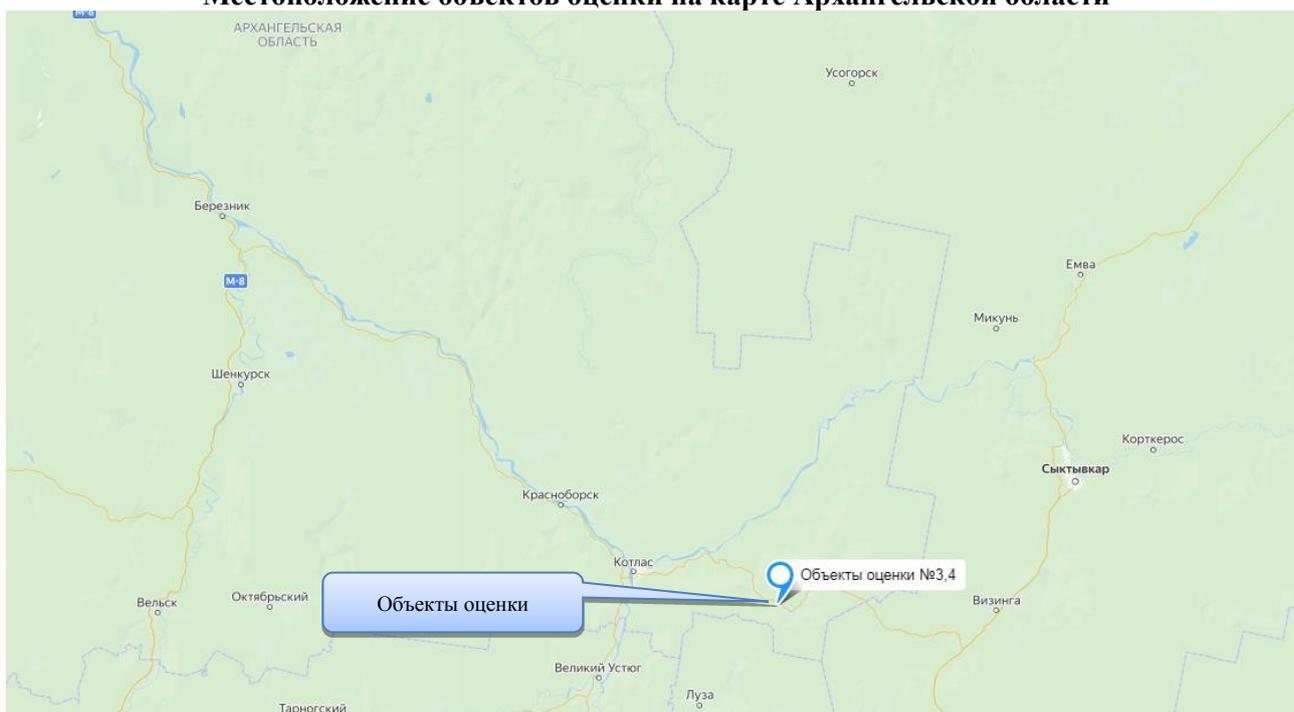
Наименование	Земельный участок
Кадастровый №	29:03:031801:105
Местоположение	Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
Фактическое использование	по назначению
Площадь, м ²	2 661
Вид права	собственность
Собственники имущества	Фокин Юрий Серафимович
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
Инженерные коммуникации	есть возможность подключения
Транспортная доступность	хорошая
Улучшения на земельном участке	жилой дом

*- Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

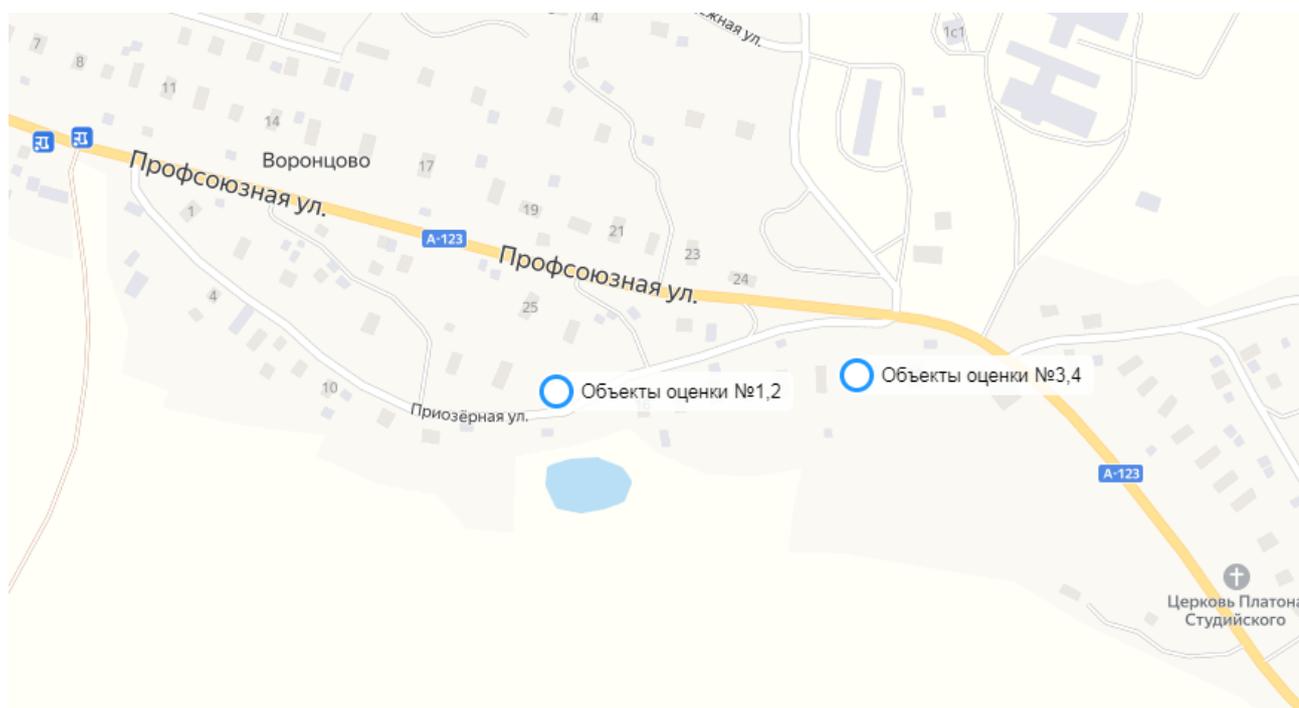
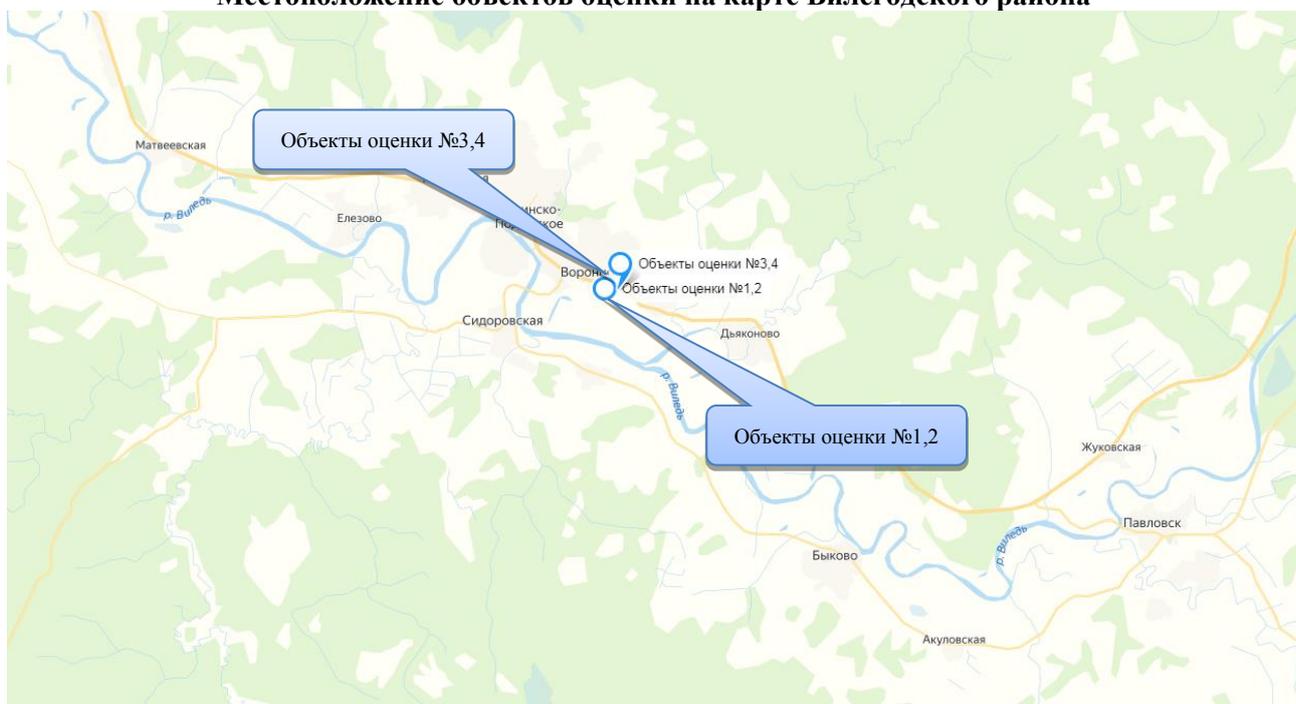
9.3. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

<p>Описание и анализ Вилегодского района Архангельской области</p>	<p>Вилегодский район — административно-территориальная единица (район) и упразднённое муниципальное образование (муниципальный район) в составе Архангельской области Российской Федерации.</p> <p>Административный центр — село Ильинско-Подомское.</p> <p>30 сентября 2020 года сельские поселения Вилегодского муниципального района были преобразованы Вилегодский муниципальный округ.</p> <p>Район расположен в юго-восточной части Архангельской области и приравнен к районам Крайнего Севера.</p> <p>Граничит с Ленским и Котласским районами области, а на юге — с Кировской областью и Сысольским районом Республики Коми.</p> <p>Площадь района — около 4,7 тыс. км².</p> <p>Леса занимают 70 % площади района.</p> <p>В районе насчитывается 177 населённых пунктов.</p> <p>Река Виледь разделяет район на две части.</p> <p>Железнодорожное сообщение района осуществляется через станцию Виледь, расположенной на участке «Котлас —Микунь». На территории района находятся три железобетонных моста через реку Виледь.</p> <p>Также по району проходит дорога республиканского значения, которая связывает город Сыктывкар с западной границей России и территорией Финляндии.</p>
<p>Описание и анализ локального местоположения объектов оценки</p>	<p>Объекты оценки расположены по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово. Экологическая обстановка прилегающей территории – хорошая.</p> <p>Транспортная доступность характеризуется как хорошая.</p> <p>Уровень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от Объектов оценки — низкий.</p> <p>Преобладающая окружающая застройка в целом: жилая.</p> <p>Район расположения оцениваемого недвижимого имущества обеспечен необходимыми элементами социальной и инженерной инфраструктуры.</p> <p>Местоположение Объектов показано на нижеприведённых схемах:</p>

Местоположение объектов оценки на карте Архангельской области



Местоположение объектов оценки на карте Вилегодского района



10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

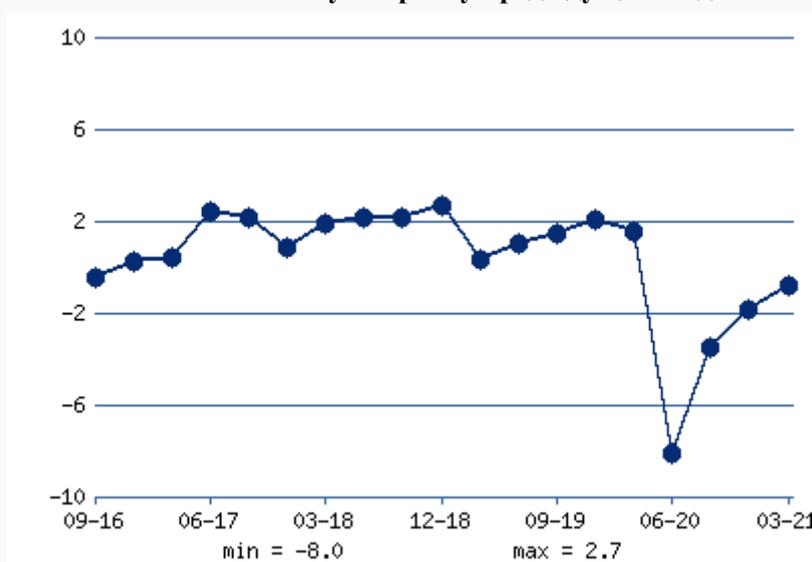
10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

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 электроэнергетики, 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), непро-

довольственные 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://arhangelskstat.gks.ru/>

10.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Жилая недвижимость

В ходе исследования сегмента рынка «индивидуальное жильё» выявлены следующие типы объектов (подсегментов), которые встречаются на открытом рынке:

Частные дома – индивидуальные жилые дома на соответствующих земельных участках постройки XX века (ориентировочно до 2000-х годов, как правило, имеющие существенный физический износ) и построенные после 2000 года, площадность основного строения (без учета веранд и дополнительных построек) в большинстве случаев находится в диапазоне до 100 кв.м., строительство велось индивидуальными застройщиками или массово.

Коттеджи – индивидуальные жилые дома на соответствующих земельных участках, как правило, постройки конца XX века и после 2000-го года, площадь таких объектов близка к 100 кв.м. и более. Объекты в большинстве случаев обладают более высоким качеством строительства и степенью благоустройства, в том числе более полным набором коммуникаций, чем частные дома.

Таунхаусы (блокированные дома) - малоэтажный жилой дом на несколько многоуровневых квартир, как правило, с изолированными входами (то есть без общего подъезда) и выделенными для каждой квартиры изолированными земельными участками. В рамках исследования под таунхаусами понимаются описанные объекты постройки преимущественно XXI века.

Части жилых домов – частные дома на соответствующих земельных участках (как правило, в общей долевой собственности), разделенные на квартиры. Могут представлять собой как «блокированные» дома, схожие по конструктиву с таунхаусами (имеют общую стену из несгораемого материала), так и разделение на квартиры без соблюдения условий блокированных домов (разделение производится по внутренним перегородкам, не учитывая их конструктивных особенностей).

Дача – в данном исследовании принимается земельный участок с имеющимися на нем капитальными (зарегистрированными или не зарегистрированными) строениями (сезонного или постоянного проживания) и посадками, предназначенный для отдыха, проживания или выращивания садово-огородных культур.

В сегмент индивидуального жилья включены также дачные участки, как объекты, где в соответствии с последними тенденциями рынка и законодательными изменениями возможно проживание или строительство жилых домов для постоянного проживания. Таким образом, в качестве объектов исследования также включены земельные участки, предназначенные для строительства индивидуального жилья (ВРИ 2) и под дачное строительство, огороды, сады (ВРИ 4).

<http://www.areall.ru>

Основная масса сделок с недвижимым имуществом приходится на жилую недвижимость. В основном собственники продают и покупают квартиры и жилые дома, снимают в аренду, совершают сделки дарения и мены. Процедура мены жилого имущества в большинстве своем происходит также путем совершения двух сделок купли-продажи недвижимости. В любом случае и продавец и покупатель хотят обладать полной информацией об объекте сделки, в том числе о его состоянии, привлекательности, ликвидности, и самое главное о его рыночной стоимости.

Проанализировав рынок жилых зданий Вологодской области, схожих с объектом оценки, посредством изучения информации на интернет-сайтах <http://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/> и др., было выявлено, что рынок жилой недвижимости (жилых домов) в Архангельской области развит умеренно.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- **экономическим ростом или ожиданиями такого роста.** Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;
- **финансовыми возможностями** для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;
- **взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.** Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

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

Анализ рынка земельных участков

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

В чем состоит особенность земли как объекта оценки? В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного

участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

В соответствии со статьей № 7 Земельного Кодекса РФ, земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Проанализировав рынок земельных участков Архангельской области, схожих с объектом оценки, посредством изучения информации на интернет-сайтах <http://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/> и др., было выявлено, что рынок земельных участков в Архангельской области развит умеренно.

Оцениваемое имущество представляет собой объекты жилой недвижимости: жилые дома и земельные участки с разрешенным использованием: для ведения личного подсобного хозяйства.

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

В ходе анализа рынка было выявлено, что на диапазон цен предложений деревянных жилых домов, схожих с оцениваемым, с учетом земельного участка в Вилегодском районе Архангельской области в зависимости от местоположения и характеристик объектов колеблется от 3 750,0 руб. до 9 259,3 руб. за 1 м². Источники информации: <http://www.avito.ru/>, <https://multilisting.su/> и др.:

Цена, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Площадь земельного участка, м ²	Местоположение	Источник информации
300 000	80	3 750,0	1 500	Вилегодский р-н, д. Маурино	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kotted_zhi/dom_80_m_na_uchastke_15_sot._2002996643
265 000	70	3 785,7	3 500	Вилегодский р-н, д. Выползово	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kotted_zhi/dom_70_m_na_uchastke_35_sot._1935223539
300 000	76	3 947,4	1 056	Вилегодский муниципальный округ, д. Дресвянка	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kotted_zhi/dom_76_m_na_uchastke_1056_ga_2159193975
300 000	68	4 444,4	800	Вилегодский р-н, муниципальное образование Вилегодское	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kotted_zhi/dom_675_m_na_uchastke_8_sot._796117886
350 000	71	4 929,6	1 200	Вилегодский р-н, муниципальное образование Павловское, с. Павловск	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kotted_zhi/dom_71_m_na_uchastke_12_sot._1111577272
350 000	66	5 271,1	3 560	Вилегодский р-н, муниципальное образование Павловское, д. Нылога	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kotted_zhi/dom_664_m_na_uchastke_356_sot._1791709028
550 000	100	5 500,0	2 000	Вилегодский р-н, муниципальное образование Павловское, д. Савичи	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kotted_zhi/dom_100_m_na_uchastke_20_sot._1858928198

450 000	79	5 674,7	1 800	Вилегодский муниципальный округ, д. Маурино	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kotted_zhi/dom_793_m_na_uchastke_18_sot._2225835347
250 000	43	5 841,1	4 480	Вилегодский муниципальный округ, д. Безацкая	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kotted_zhi/dom_428_m_na_uchastke_448_sot._2206180938
300 000	40	7 500,0	2 000	Вилегодский р-н, муниципальное образование Ильинское, д. Лукинская	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kotted_zhi/dom_40_m_na_uchastke_20_sot._2014991533

Наиболее близкими для объекта оценки – земельного участка, являются аналоги земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства.

В ходе анализа было выявлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков площадью 1 000 – 3 000 м². Диапазон цен предложения 1 м² земельных участков в Вилегодском районе Архангельской области составляет 133,33 – 420,00 рублей.

Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена за м ² , руб.	Местоположение	Источник
199 999	1 500	133,33	р-н Вилегодский, д. Сидоровская	https://vsn.ru/r-n-vilegodskiy/d-sidorovskaya/sale-land-lot/33408765-15-0-sot-199999-rub-munitsipalnoe-obrazovanie-ilinskoe-ilinsko-podonskoe
150 000	1 000	150,00	Вилегодский р-н, с. Ильинско-Подомское, Виледская ул., 14	https://kvartelia.ru/ilinskopodonskoe/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-10-sot-vilegodskiy-r-n-munitsipalnoe-obrazovanie-ilinskoe-s-ilinsko-podonskoe-viledskaya-ul-14-5763935
300 000	1 500	200,00	Ильинско-Подомское, муниципальное образование Ильинское, деревня Сидоровская	https://kvartelia.ru/ilinskopodonskoe/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-15-sot-munitsipalnoe-obrazovanie-ilinskoe-derevnya-sidorovskaya-3900806
700 000	3 000	233,33	Архангельская область, Вилегодский р-н	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_993045371
250 000	1 000	250,00	Архангельская область, Коряжма, ул. Благодатная	https://arhangelsk.cian.ru/sale/suburban/248848791/
400 000	1 500	266,67	Архангельская обл., с. Ильинск, вблизи ул. Кедрова	https://vsn.ru/r-n-vilegodskiy/s-ilinsko-podonskoe/sale-land-lot/44974601-15-0-sot-400000-rub
500 000	1 500	333,33	в 2 к.л. от города Коряжма Архангельской области, Котласского района	https://arhangelsk.cian.ru/sale/suburban/245213514/
420 000	1 000	420,00	Архангельская область, Вилегодский район, деревня Воронцово	https://arhangelsk.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_1000_kv_m_ploshchadyu_10_sotok_arhangelskaya_vilegodskiy_municipalnyy_voroncovo_priozernaya_ul_6858394074/

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;	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной

законы в области экологии	деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкультура; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

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

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

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 2

Наименование	Значение														
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.														
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Наименование</th> <th style="text-align: center;">Диапазон, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисно-торговые объекты</td> <td style="text-align: center;">0-20</td> </tr> <tr> <td>Производственно-складские объекты</td> <td style="text-align: center;">0-30</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под ИЖС</td> <td style="text-align: center;">0-20</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческие объекты</td> <td style="text-align: center;">0-25</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td> <td style="text-align: center;">0-30</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельхозназначения</td> <td style="text-align: center;">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	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными разли-														

	чиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

Оценщиком проведен анализ состояния рынка недвижимости посредством бесед с риелторами, изучена соответствующая информация, публикуемая в периодических изданиях и размещаемая на публичных сайтах сети Интернет. Также выполнен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. При этом однозначно определить корреляцию данных факторов с рыночной стоимостью объекта не представляется возможным, однозначно обоснованно определить величину корректировок по элементам сравнения нет возможности.

В связи с вышеперечисленными данными оценщиком в данном отчете в сравнительном подходе подобраны наиболее близко соответствующие объектам оценки аналоги.

10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Оцениваемое имущество представляет собой объекты жилой недвижимости: жилые дома и земельные участки с разрешенным использованием: для ведения личного подсобного хозяйства.

В ходе анализа рынка было выявлено, что на диапазон цен предложений деревянных жилых домов, схожих с оцениваемым, с учетом земельного участка в Вилегодском районе Архангельской области в зависимости от местоположения и характеристик объектов колеблется от 3 750,0 руб. до 9 259,3 руб. за 1 м².

Информация о предложениях подобных оцениваемому объектам: информация, публикуемая в интернет-сети - интернет-сайты: <http://www.avito.ru/>, <https://multilisting.su/> и др.

Информация о спросе на подобные оцениваемому объектам: спрос на подобные объекты не афишируется, типичны поиск в объявлениях СМИ.

Площади земельных участков, предлагаемых к продаже, в основном предназначены под индивидуально-жилищную застройку, под объекты коммерческого назначения и под объекты промышленного назначения.

Наиболее близкими для объекта оценки – земельного участка, являются аналоги земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства.

В ходе анализа было выявлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков площадью 1 000 – 3 000 м². Диапазон цен предложения 1 м² земельных участков в Вилегодском районе Архангельской области составляет 133,33 – 420,00 рублей.

Информация о предложениях подобных оцениваемому объектам: информация, публикуемая в интернет-сети - интернет-сайты: <http://www.avito.ru/> и др.

Информация о спросе на подобные оцениваемому объектам: спрос на подобные объекты не афишируется, типичны поиск в объявлениях СМИ.

Срок экспозиции подобных объектов составляет 180 дней (6 мес.).

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наиболее эффективно-го 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. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки 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 максимальной эффективности от использования оцениваемых объектов по назначению, как о наиболее эффективном. Это обеспечит собственнику максимальный доход, больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат и совпадающем со сложившейся на рынке практикой.</p>

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

Ликвидность объектов недвижимости напрямую зависит от следующих факторов:

- местоположение объектов, транспортной доступности;
- состояние объектов на предмет их ветхости (износа) или функциональной пригодности;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;
- площадь и технические характеристики объектов оценки.

Оцениваемые жилые дома находятся в удовлетворительном состоянии.

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

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

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дн.	Менее 61	61-270	271-545
Оцениваемые объекты	-	+	-

Исходя из анализа экономической среды объекта оценки (п. 10 Анализ рынка недвижимости), расположения, транспортной доступности, количественных и качественных характеристик, было определено, что подобные объекты имеют среднюю ликвидность для своего сегмента. Потенциальные покупатели – физические лица для целей жилья. Предполагаемые условия продажи – с привлечением или без привлечения кредитных источников, нормальный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка равен 180 дней (6 мес.).

13.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Основные подходы, применяемые при оценке	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Сравнительный подход	<p>Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на 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.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.3. Анализ и сравнение каждого объектов-аналогов с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектами.5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	<p>Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретными объектами недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p>
Затратный подход	<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p> <p>Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объектов с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объектов недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одновременно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты</p>

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.

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

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов

В соответствии со статьей 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

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.

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.

Обоснование выбора подходов к оценке Объектов

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Сравнительный подход
 Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.

Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объектов недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Доходный подход
 Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.

В соответствии с ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», ввиду отсутствия достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, расчет стоимости объектов доходным подходом не производился.

Затратный подход
 Для оцениваемых объектов оценки имеется достаточная база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного подхода.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затрат-

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

Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе, при оценке стоимости Объектов оценки применялся один подход – сравнительный.

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.

14. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

<p>Исходная информация</p>	<p>Как уже было сказано, 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.</p> <p>Описание процедуры сравнительного подхода см. в разд. 13, п. 13.1 «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>
<p>Расчет стоимости земельного участка</p>	<p>Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.</p> <p>При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:</p> <ul style="list-style-type: none"> - целевое назначение и разрешенное использование; - преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого

	<p>земельного участка;</p> <ul style="list-style-type: none"> - перспективы развития района, в котором расположен земельный участок; - ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости; - текущее использование земельного участка.
<p>Основные подходы, применяемые при оценке</p>	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения); - от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (принцип ожидания); - от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния); - от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок. <p>Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения). Она изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).</p> <p>Существует шесть основных методов оценки рыночной стоимости земельных участков:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Метод сравнения продаж. 2. Метод выделения. 3. Метод распределения. 4. Метод капитализации земельной ренты. 5. Метод остатка. 6. Метод предполагаемого использования. <p>Оценка земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р).</p> <p>Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом учитывается, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок (они, как правило, на 5-15% ниже публикуемых).</p> <p>Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам:</p> <ol style="list-style-type: none"> а) по элементам сравнения; б) по единицам сравнения. <p>Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.</p> <p>Время продажи - один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для того чтобы производить поправки цен по сопоставимым сделкам, необходимо знать тенденции цен на земельном рынке, т.е. изменение цен на землю с течением времени. В российских условиях имела место ежегодная тенденция повышения цен на земельные участки, зарегистрированы значительные сезонные колебания цен на них: весной цены возрастают, зимой - падают. Сезонные колебания в некоторых регионах достигают 15-20%.</p> <p>При анализе соотношения спроса и предложения на земельном рынке можно выявить тенденции в ценах продавцов и в ценах покупателей. Следует отметить, что принятие того или другого законопроекта или правительственного постановления может оказать значительное влияние на ситуацию на земельном рынке.</p> <p>Физическими характеристиками могут быть тип почв, размеры и конфигурация участка, рельеф, гидрогеологические параметры и пр.</p>

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Определение стоимости земельного участка **методом капитализации земельной**

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

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

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

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

Особенности определения рыночной стоимости земли данным методом заключается в следующем:

- метод применяется для зданий, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- в качестве коэффициентов капитализации используются рыночные ставки;
- для расчета чистого операционного дохода используются рыночные ставки арендной платы за помещения.

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

Метод остатка рекомендуется применять в следующих случаях:

- известна или может быть точно определена стоимость здания;
- известен или может быть определен чистый операционный доход от объекта недвижимости;
- коэффициенты капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных.

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

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

- 1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- 2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- 3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- 4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

Ставка дисконта, применяемая для дисконтирования денежного потока, должна отра-

	<p>жать существующие тенденции эффективности инвестиций, складывающиеся на данном рынке освоенных земельных участков.</p>
Выбор объектов-аналогов	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты объекты класса, аналогичного оцениваемому Объекту. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.</p> <p>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке земель населенных пунктов для жилищного строительства.</p>
Определение корректировок	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объектов оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <p>В данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объектов оценки.</p> <p>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа.</p> <p>Корректировки первой группы делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:</p> $C_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$ <p>где</p> <p>C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i-му и $(i-1)$-му элементу сравнения, руб.;</p> <p>k^I_i — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.</p> <p>На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:</p> $C_{O.A.} = C_i \times \sum_{i=1}^N k^{II}_i,$ <p>где</p> <p>$C_{O.A.}$ — скорректированная стоимость объекта-аналога после всех корректировок из второй группы элементов сравнения, руб.;</p> <p>C_i — скорректированная по первой группе элементов сравнения стоимость объекта-аналога, руб.;</p> <p>k^{II}_i — корректировка по i-му элементу сравнения из второй группы, %;</p> <p>N — количество корректировок из второй группы.</p>

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

Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок, имеют одинаковые характеристики с объектом оценки. На основании анализа информации о предложениях к продаже объектов недвижимости на территории Архангельской области за последнее время можно сделать вывод, что рост или снижение стоимости подобных объектов за январь - ноябрь 2021 г. отсутствует, корректировка на дату продажи не выполнялась.

Исходные данные по сопоставимым объектам

Показатели и характеристики	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуальной жилищной застройки (ИЖС)	для индивидуальной жилищной застройки (ИЖС)	для индивидуальной жилищной застройки (ИЖС)
Адрес (местоположение)	Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово	Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная	Архангельская область, с. Ильинск, вблизи ул. Кедрова	Архангельская область, Ильинско-Подомское, муниципальное образование Ильинское, деревня Сидоровская	Архангельская область, Вилегодский р-н ст. Виледь
Цена продажи (предложения) (НДС не облагается), руб.	-	-	400 000	300 000	700 000
Условия продажи	рыночные	рыночные	предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения (оценки)	(январь 2022 г.)	(январь 2022 г.)	октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021
Площадь, м ²	1 225	2 661	1 500	1 500	3 000
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Инженерные коммуникации	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Источник информации	-	-	https://vsn.ru/r-n-vilegodskiy/s-ilinsko-podomscoe/sale-land-lot/44974601-15-0-sot-400000-rub	https://kvartelia.ru/ilinsko-podomscoe/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-15-sot-munitsipalnoe-obrazovanie-ilinskoe-derevnya-sidorovskaya-3900806	https://www.avito.ru/ilinsko-podomscoe/zemeln_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_993045371

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при продаже

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению, рекомендуемое значение скидки на торг составляет для земельных участков – 16,6% с учетом тенденций рынка недвижимости (определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19.9%	16.7%	23.1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17.2%	13.8%	20.7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24.1%	21.3%	27.0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19.2%	15.2%	23.2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16.6%	13.0%	20.1%

Согласно классификации Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства относятся к категории ИЖС.

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 города, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Объекты оценки и объекты-аналоги расположены на территории Вилегодского района Архангельской области, корректировка не требуется.

Корректировка на право использования земельного участка

Объекты оценки и объекты-аналоги находятся на праве собственности, размер корректировки принят равным 0%.

Корректировка на категорию земель

Объекты оценки и объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, размер корректировки принят равным 0%.

Корректировка на разрешенное использование

У объектов оценки и объектов-аналогов схожее разрешенное использование, размер корректировки принят равным 0%.

Корректировка на размер земельного участка

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

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

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

Соц, Сан - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

Коэффициент торможения определен в размере -0,16

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,20	-0,11
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,19	-0,10
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,26	-0,14
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,31	-0,16

Источник: Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости. Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4 квартал 2020 г. Информационный бюллетень «Российский оценщик».

Корректировка на наличие коммуникаций

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

Согласование скорректированных цен

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

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

Расчет стоимости оцениваемого объекта приведен ниже в Таблице.

**Оценка стоимости земельного участка (площадью 1 225 м², кадастровый № 29:03:031801:90)
сравнительным подходом**

Параметры сравнения	Объект оценки №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения (НДС не облагается), руб.		400 000	300 000	700 000
Площадь участка, м ²	1 225	1 500	1 500	3 000
Цена предложения в расчете на 1 м ² земельного участка, руб./ м ²		266,67	200,00	233,33
Скидка к цене предложения, %	-	-16,6	-16,6	-16,6
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	222,40	166,80	194,60
Дата продажи/ предложения (оценки)	(январь 2022 г.)	октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	222,40	166,80	194,60
Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²	определяется	222,40	166,80	194,60
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	222,40	166,80	194,60
Корректировка на разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуальной жилищной застройки (ИЖС)	для индивидуальной жилищной застройки (ИЖС)	для индивидуальной жилищной застройки (ИЖС)
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	222,40	166,80	194,60
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово,	Архангельская область, с. Ильинск, вблизи ул. Кедрова	Архангельская область, Ильинско-Подомское, муниципальное образование Ильинское, деревня Сидоровская	Архангельская область, Вилегодский р-н ст. Виледь,
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Наличие инженерных сетей на земельном участке	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Площадь участка, м ²	1 225	1 500	1 500	3 000
Корректировка, %	-	+3,3	+3,3	+15,4
Корректировка суммарная на 2 группу, %	-	3,30	3,30	15,40
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	229,74	172,30	224,57
Выводы				
Среднее арифметическое значение рыночной стоимости земельного участка 1 м², руб./м²		208,87		
Рыночная стоимость земельного участка площадью 1 225 м², кадастровый № 29:03:031801:90 (НДС не облагается), руб.		255 870		
<i>в т.ч. рыночная стоимость 1/3 доли в праве</i>		85 290		

Оценка стоимости земельного участка (площадью 2 661 м², кадастровый № 29:03:031801:105) сравнительным подходом

Параметры сравнения	Объект оценки №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения (НДС не облагается), руб.		400 000	300 000	700 000
Площадь участка, м ²	2 661	1 500	1 500	3 000
Цена предложения в расчете на 1 м ² земельного участка, руб./ м ²		266,67	200,00	233,33
Скидка к цене предложения, %	-	-16,6	-16,6	-16,6
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	222,40	166,80	194,60
Дата продажи/ предложения (оценки)	(январь 2022 г.)	октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	222,40	166,80	194,60
Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²	определяется	222,40	166,80	194,60
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	222,40	166,80	194,60
Корректировка на разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуальной жилищной застройки (ИЖС)	для индивидуальной жилищной застройки (ИЖС)	для индивидуальной жилищной застройки (ИЖС)
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	222,40	166,80	194,60
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная	Архангельская область, с. Ильинск, вблизи ул. Кедрова	Архангельская область, Ильинско-Подомское, муниципальное образование Ильинское, деревня Сидоровская	Архангельская область, Вилегодский р-н ст. Виледь,
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Наличие инженерных сетей на земельном участке	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Площадь участка, м ²	2 661	1 500	1 500	3 000
Корректировка, %	-	-8,8	-8,8	1,9
Корректировка суммарная на 2 группу, %	-	-8,80	-8,80	1,90
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	202,83	152,12	198,30
Выводы				
Среднее арифметическое значение рыночной стоимости земельного участка 1 м², руб./м²		184,42		
Рыночная стоимость земельного участка площадью 2 661 м², кадастровый №29:03:031801:105 (НДС не облагается), руб.		491 000		

Отказ от применения доходного подхода при оценке земельного участка	В соответствии с ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», вследствие отсутствия на дату оценки достоверной информации о каком-либо доходном способе использования подобных земельных участков в Архангельской области, доходный подход для оценки стоимости объектов в данном отчете не применялся.
Отказ от применения затратного подхода при оценке земельного участка	Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим.
Согласование результатов расчетов стоимости земельного участка	<p>Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, был использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.</p> <p>При выборе весовых коэффициентов были приняты во внимание следующие факторы:</p> <p>Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектами. Преимущество сравнительного 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>В данном случае сравнительному подходу принят весовой коэффициент – 1,00.</p> <p>Таким образом, для определения стоимости земельного участка составлена следующая таблица:</p>

**ТАБЛИЦА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

№ п/п	Наименование	Стоимость (НДС не облагается), руб.			Рыночная стоимость земельного участка (округленно, НДС ² не облагается, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
	Вес подхода	-	1,00	-	1,00
1.	1/3 доля в праве собственности на земельный участок, площадью 1 225 м ² , кадастровый №29:03:031801:90, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово	не применялся	85 290	не применялся	85 290
2.	право собственности на земельный участок, площадью 2 661 м ² , кадастровый № 29:03:031801:105, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная	не применялся	491 000	не применялся	491 000

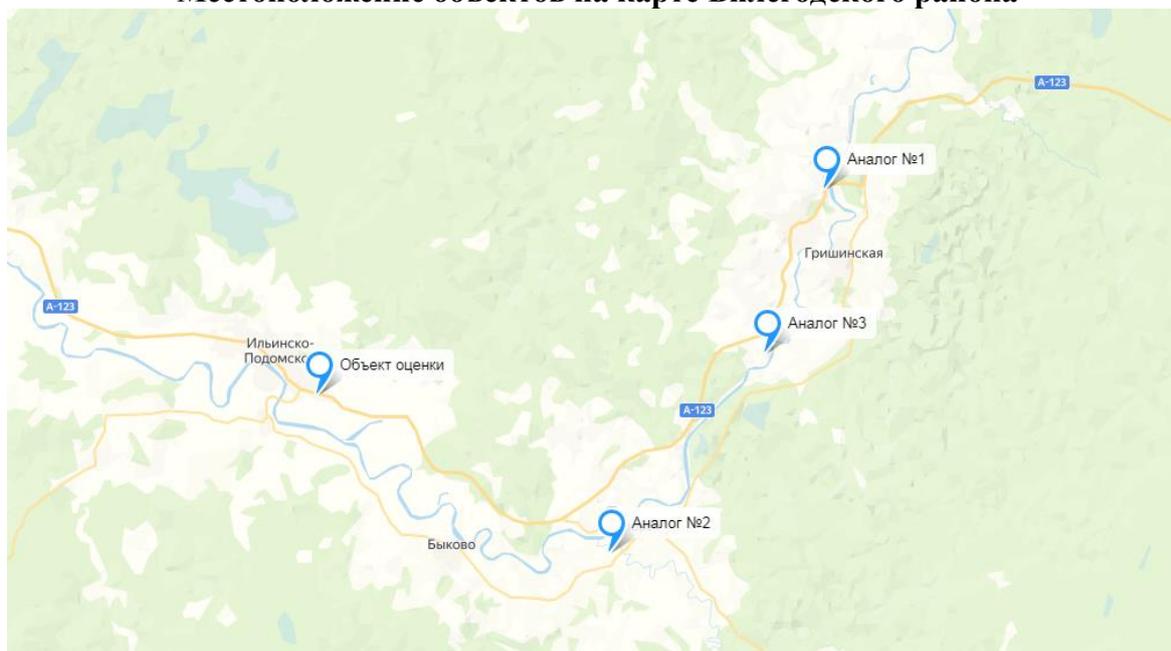
² Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ. Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость.

<p>Расчет стоимости объекта недвижимости. Выбор объектов-аналогов</p>	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты объекты класса, аналогичного оцениваемому Объекту. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.</p> <p>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке недвижимости в Вилегодском районе Архангельской области, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p>
<p>Определение корректировок</p>	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектами оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <p>В данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объектов оценки.</p> <p>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>Корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:</p> $C_i = C_{i-1} \times (1 + k_i^I),$ <p>где C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i-му и $(i-1)$-му элементу сравнения, руб.;</p> <p>k_i^I — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.</p> <p>Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок, имеют одинаковые характеристики с объектом оценки. На основании анализа информации о предложениях к продаже объектов недвижимости на территории Вилегодского района Архангельской области за последнее время можно сделать вывод, что рост или снижение стоимости подобных объектов за январь - ноябрь 2021 г. отсутствует, корректировка на дату продажи не выполнялась.</p> <p>Предполагается, что отсутствуют нетипичные отношения между продавцом и покупателем (например, скидки, кредиты и т. п.).</p>

Исходные данные по сопоставимым объектам

Элементы сравнения	Объект оценки №1	Объект оценки №3	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом с ЗУ	Жилой дом с ЗУ	Жилой дом с ЗУ
Адрес	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Воронцово, ул. Приозерная, дом 13	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Воронцово, ул. Приозерная, дом 28	Вилегодский муниципальный округ, д. Дресвянка	Вилегодский р-н, муниципальное образование Павловское, д. Савичи	Вилегодский муниципальный округ, д. Маурино
Вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена продажи/предложения (НДС не облагается), руб.	-		300 000	550 000	450 000
Условия продажи/предложения	рыночные	рыночные	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата продажи / предложения (оценки)	(январь 2022 г.)	(январь 2022 г.)	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
Общая площадь, м ²	99,0	64,2	76,0	100,0	79,3
Общее техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	бревенчатый	бревенчатый	бревенчатый	бревенчатый	бревенчатый
Коммуникации	отопление печное, электроснабжение	отопление печное, электроснабжение	отопление печное, электроснабжение	отопление печное, электроснабжение	отопление печное, электроснабжение
Хозяйственные постройки	нет	нет	дровяник, баня	дровяник, баня	баня
Площадь земельного участка, м ²	1225	2661	1056	2000	1800
Источник информации			https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_76_m_na_uchastke_1056_ga_2159193975	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_20_sot._1858928198	https://www.avito.ru/ilinskopodonskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_793_m_na_uchastke_18_sot._2225835347

Местоположение объектов на карте Вилегодского района



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на наличие земельного участка Оценщиком принято решение произвести оценку рыночной стоимости жилых домов без учета стоимости земельных участков, для этого из цены предложения необходимо вычесть стоимость земельных участков объектов аналогов. Стоимость права собственности земельного участка была определена в п.14ю
 Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * Cзу$$

 где: CЗУ - стоимость 1 м² земельного; $\Delta S'i$ – площадь земельного участка аналога.

Корректировка на типичную скидку при продаже Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов оценки несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Размер корректировки на снижение цены в процессе торгов для жилой недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок равен -13,7% с учетом тенденций рынка недвижимости. (Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2021 г.):

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

Таблица 123

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложенной объектов			
1. Дачи	15.0%	13.1%	16.9%
2. Дома	13.7%	12.1%	15.3%
3. Таунхаусы	13.3%	11.6%	15.0%
4. Коттеджи	14.5%	12.3%	16.6%

Корректировка на вид права Объекты оценки и объекты-аналоги находятся на праве собственности, размер корректировки принят равным 0%.

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 города, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Для расчета корректировки на местоположение применен квалиметрический метод

оценки территории. Для этого построена базовая модель оценки местоположения объекта, установлена весомость простых свойств, дана шкала оценки каждого свойства и по каждому местоположению аналога с учетом особенностей городской территории определен относительный показатель качества местоположения. Корректировка определяется относительно объекта оценки из предположения, что если качество местоположения объекта-аналога хуже, следует применить повышающую корректировку, и, наоборот.

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены на территории Вилегодского района Архангельской области, корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние

Объекты оценки и объекты-аналоги №1-3 находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на размер

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади. Величина корректировки рассчитывается по формуле:

$$\text{Кор.пл.} = (\text{Soo}/\text{Soc})^{\text{Kт}}, \text{ где:}$$

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;
 Soo – площадь объекта оценки;
 Soc – площадь объекта сравнения;
 Kт – коэффициент торможения.

Kт = -0,141– для домов. Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2021 г.

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь

Таблица 48

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Дачи.	-0.141	-0.137	-0.145
2 Дома.			
3 Таунхаусы			

Корректировка на материал стен

У объектов оценки и объектов-аналогов схожий материал стен, размер корректировки равен 0%.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Объекты оценки и объекты-аналоги №1-3 схожи по инженерному обеспечению (печное отопление, электроснабжение), размер корректировки равен 0,0%.

Корректировка на наличие хозяйственных построек

У объектов оценки нет на земельных участках хозяйственных построек, у объектов-аналогов есть хозяйственные постройки, размер корректировки определен на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2021 г. в размере минимального значения -6,5% (обратное выражение коэффициента 1,07)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи	1.14	1.07	1.21
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.) к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек			

Обеспеченность земельным участком	Объект оценки и объекты аналоги обеспечены земельным участком в полной мере, размер корректировки равен 0,0%.
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.

Расчет стоимости приведен ниже в Таблице.

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Жилой дом, площадью 99 м², кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу:
Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи / предложения (НДС не облагается) объекта с учетом земельного участка, руб.		300 000	550 000	450 000
Общая площадь, м ²	99,0	76,0	100,0	79,3
Площадь земельного участка, м ²		1056	2000	1800
Стоимость земельного участка руб.		195 000	369 000	332 000
Цена продажи / предложения (НДС не облагается) объекта без учета земельного участка, руб.		105 000	181 000	118 000
Цена предложения в расчете на 1 м ² объекта с учетом земельного участка, руб./ м ²		1 381,58	1 810,00	1 488,02
Условия продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
Скидка к цене предложения, %	-	-13,7	-13,7	-13,7
Скорректированная цена руб./ м ²		1 192,30	1 562,03	1 284,16
<i>Корректировки первой группы</i>				
Дата предложения	(январь 2022 г.)	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²	определяется	1 192,30	1 562,03	1 284,16
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²	определяется	1 192,30	1 562,03	1 284,16
<i>Корректировки второй группы</i>				
Адрес (местоположение)	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Воронцово, ул. Приозерная, дом 13	Вилегодский муниципальный округ, д. Дресвянка	Вилегодский р-н, муниципальное образование Павловское, д. Савичи	Вилегодский муниципальный округ, д. Маурино
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Хозяйственные постройки	нет	дровяник, баня	дровяник, баня	баня
Корректировка, %		-6,5	-6,5	-6,5

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, м ²	99,0	76,0	100,0	79,3
Корректировка, %		-3,7	0,1	-3,1
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Материал стен	бревенчатый	бревенчатый	бревенчатый	бревенчатый
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Коммуникации	отопление печное, электро-снабжение	отопление печное, электро-снабжение	отопление печное, электро-снабжение	отопление печное, электро-снабжение
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Корректировка суммарная на 2 группу, %		-10,2	-6,4	-9,6
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1 026,79	1 460,60	1 120,25
Выводы				
Среднеарифметическая цена жилого дома без учета земельного участка, (НДС не облагается) руб./м ²		1 202,55		
Стоимость жилого дома без учета земельного участка, определенная сравнительным подходом на дату оценки (округленно, НДС не облагается), руб.		119 100		
в т.ч. 1/3 доля в праве		39 700		

Жилой дом, площадью 64,2 м², кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи / предложения (НДС не облагается) объекта с учетом земельного участка, руб.		300 000	550 000	450 000
Общая площадь, м ²	64,2	76,0	100,0	79,3
Площадь земельного участка, м ²		1056	2000	1800
Стоимость земельного участка руб.		195 000	369 000	332 000
Цена продажи / предложения (НДС не облагается) объекта без учета земельного участка, руб.		105 000	181 000	118 000
Цена предложения в расчете на 1 м ² объекта с учетом земельного участка, руб./ м ²		1 381,58	1 810,00	1 488,02
Условия продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
Скидка к цене предложения, %	-	-13,7	-13,7	-13,7
Скорректированная цена руб./ м ²		1 192,30	1 562,03	1 284,16
<i>Корректировки первой группы</i>				
Дата предложения	(январь 2022 г.)	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²	определяется	1 192,30	1 562,03	1 284,16
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²	определяется	1 192,30	1 562,03	1 284,16
<i>Корректировки второй группы</i>				
Адрес (местоположение)	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Воронцово, ул. Приозерная, дом 128	Вилегодский муниципальный округ, д. Дресвянка	Вилегодский р-н, муниципальное образование Павловское, д. Савичи	Вилегодский муниципальный округ, д. Маурино
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Хозяйственные постройки	нет	дровяник, баня	дровяник, баня	баня
Корректировка, %		-6,5	-6,5	-6,5
Площадь, м ²	64,2	76,0	100,0	79,3
Корректировка, %		+2,4	+6,4	+3,0
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Материал стен	бревенчатый	бревенчатый	бревенчатый	бревенчатый
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Коммуникации	отопление печное, электро-снабжение	отопление печное, электро-снабжение	отопление печное, электро-снабжение	отопление печное, электро-снабжение
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Корректировка суммарная на 2 группу, %		-4,1	-0,1	-3,5
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1 143,42	1 560,47	1 239,21
Выводы				
Среднеарифметическая цена жилого дома без учета земельного участка, (НДС не облагается) руб./м²		1 314,37		
Стоимость жилого дома без учета земельного участка, определенная сравнительным подходом на дату оценки (округленно, НДС не облагается), руб.		84 000		

15. 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 результатов расчетов стоимости объектов</p>	<p>Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, был использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент. В данном случае сравнительному подходу принят весовой коэффициент – 1,00. Таким образом, для определения стоимости объектов оценки составлена следующая таблица:</p>

Таблица согласования результатов расчета рыночной стоимости объектов оценки

Наименование	Затратный подход (округленно, НДС не облагается), руб.:	Сравнительный подход (округленно, НДС не облагается), руб.:	Доходный подход (округленно, НДС не облагается), руб.:	Согласование результатов (округленно, НДС не облагается), руб.:
Учет земельного участка	без учета	без учета	без учета	без учета
Вес подхода	-	1,00	-	1,00
1/3 доля в праве собственности на жилой дом, площадью 99 м ² , кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13	не применялся	39 700	не применялся	39 700
право собственности на жилой дом, площадью 64,2 м ² , кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28	не применялся	84 000	не применялся	84 000

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

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

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

где P_m – рыночная стоимость объекта оценки;

$T_{тр}$ – время требуемой экспозиции, принимается равное 60 дней (2 мес.);

$T_{рз}$ – время рыночной экспозиции, принимается равное 180 дней (6 мес.);

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

$K_{э}$ – коэффициент эластичности спроса, принимается равным 1.

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
Среднее	Значительная	Среднеэластичный	$K_{э}$ = 1,75
	Незначительная	Слабоэластичный	$K_{э}$ = 1,25
	Средняя	С единичной эластичностью	$K_{э}$ = 1
Незначительное	Значительная	Слабо неэластичный	$K_{э}$ = 0,83
	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, НДС не облагается), руб.	Ликвидационная стоимость (округленно, НДС не облагается), руб.
1/3 доля в праве собственности на жилой дом, площадью 99 м ² , кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13	39 700	32 000
1/3 доля в праве собственности на земельный участок, площадью 1 225 м ² , кадастровый №29:03:031801:90, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово	85 290	68 000
право собственности на жилой дом, площадью 64,2 м ² , кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28	84 000	67 000
право собственности на земельный участок, площадью 2 661 м ² , кадастровый № 29:03:031801:105, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная	491 000	391 000
Итого	699 990	558 000

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

558 000 (Пятьсот пятьдесят восемь тысяч) руб.

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

- 1/3 доли в праве собственности на жилой дом, площадью 99 м², кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13;

- 1/3 доли в праве собственности на земельный участок, площадью 1 225 м², кадастровый №29:03:031801:90, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово;

- право собственности на жилой дом, площадью 64,2 м², кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28;

- право собственности на земельный участок, площадью 2 661 м², кадастровый № 29:03:031801:105, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, составлено на основании Отчета об оценке №01/2596-02 от 25.01.2022 г., выполненного по Договору №01/2596 от 21.01.2022 г. возмездного оказания оценочных услуг и подготовленного ООО «Бюро независимой оценки».

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки № 1, 2, 3, 7, 12, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, 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, НДС³ не облагается):

699 990 (Шестьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто) руб., в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1.	1/3 доля в праве собственности на жилой дом, площадью 99 м ² , кадастровый №29:03:031801:271, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13	39 700
2.	1/3 доля в праве собственности на земельный участок, площадью 1 225 м ² , кадастровый №29:03:031801:90, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово	85 290
3.	право собственности на жилой дом, площадью 64,2 м ² , кадастровый № 29:03:031801:281, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28	84 000
4.	право собственности на земельный участок, площадью 2 661 м ² , кадастровый № 29:03:031801:105, расположенный по адресу: Архангельская область, Вилегодский р-н, д. Воронцово, ул. Приозерная	491 000

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

М.К. Рогулин

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

³ Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ. Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них), операции по реализации жилых домов, жилых помещений (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость.

18. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

19. 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. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера 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. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ

The image shows two screenshots of a real estate website. The top screenshot is from vsn.ru and displays a listing for a 15.0-acre plot in the village of Ilyinsko-Podmoskoe. The price is 400,000 rubles. The listing includes a photograph of the field, a map, and contact information for the seller, Daniil Sorokov (+7(921)475-52-80). The bottom screenshot is from kvartela.ru and shows a similar listing for a 15-acre plot in the same area, priced at 300,000 rubles. It also includes a map and contact information for Daniil Sorokov.

Продам землю 15.0 сот район Вилегодский село Ильинско-Подомское
№ 44974001 | Размещено 8 окт в 16:07 | Просмотров всего 2, сегодня 2

цена: 400 000 ₽

✓ собственник [Показать телефон](#)

площадь участка: 15.0 сот.
адрес: р-н Вилегодский, с Ильинско-Подомское

Описание
Продается участок 15 соток за 400 тыс. руб.в Архангельской обл., с. Ильинск, вблизи ул. Кедрова. Для уточнения информации звоните на телефон: Кадастровый номер: 29-03-030101:2791

Объявление на карте

КВАРТЕЛИЯ

Ильинско-Подомское / Продам / Земли поселений(ИЖС) / Объявление №3900806

Земля поселений(ИЖС), 15 сот.
Архангельская область, Ильинско-Подомское, муниципальное образование Ильинское, деревня Сидоровская
300 000 ₽

Даниил Сороков +7(921)475-52-80

[Обратный звонок](#) [Написать отзыв](#) [Жалоба](#)

Описание
участок за детским садом, торг, все вопросы по телефону

Параметры объекта
Площадь участка: 15 сот.
Удаленность от города: 2 км

Расположение на карте

Участок 30 сот. (ИЖС) 700 000 Р

8 909 556-39-98

Написать сообщение

Евгений Сергеевич
Частное лицо
На Авито с декабря 2016

№ 893045371, (+3)

Об участке
Площадь: 30 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Расположение
Архангельская область, Вилегодский р-н

Описание
30 соток ст. Виледа, у дороги, обмен на авто, квадроцикл, лодка с мотором

Дом 76 м² на участке 10,56 га 300 000 Р

8 962 664-12-04

Написать сообщение

Алина
Частное лицо
На Авито с июня 2021

№ 2159193975, (+6)

О доме
Площадь дома: 76 м². Площадь участка: 1056 сот. Расстояние до центра города: 19 км. Материал стен: Бревно. Этажей в доме: 1

Расположение
Архангельская область, Вилегодский муниципальный округ, д. Дресвянка

Дом 76 м² на участке 10,56 га · Дом 100 м² на участке 20 сот. · Дом 79,3 м² на участке 18 сот. ·

avito.ru/ilinsko-podomskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_20_sot_1858928198

Иванско-Подомское · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 100 м² на участке 20 сот.

550 000 Р

Добавить в избранное · Добавить заметку · 23 октября в 19:45



8 950 660-52-91

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Данил
Частное лицо
На Авито с декабря 2018
Завершено 3 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1858928198, ☎ 4527 (+10)

О доме
Площадь дома: 100 м² · Материал стен: Бревно
Площадь участка: 20 сот · Этажей в доме: 1
Расстояние до центра города: 13 км

Расположение
Архангельская область, Вилегодский р-н, муниципальное образование Павловское, д. Савинчи · Показать карту >

Описание

Дом 76 м² на участке 10,56 га · Дом 100 м² на участке 20 сот. · Дом 79,3 м² на участке 18 сот. ·

avito.ru/ilinsko-podomskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_79_3_m_na_uchastke_18_sot_2225835347

Иванско-Подомское · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 79,3 м² на участке 18 сот.

450 000 Р

Добавить в избранное · Добавить заметку · 30 сентября в 17:08



8 963 200-37-58

Анатолий
Частное лицо
На Авито с сентября 2014

№ 2225835347, ☎ 941 (+6)

О доме
Площадь дома: 79,3 м² · Материал стен: Бревно
Площадь участка: 18 сот · Этажей в доме: 1
Расстояние до центра города: 16 км

Расположение
Архангельская область, Вилегодский муниципальный округ, д. Маурино · Показать карту >

Описание

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА, ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Финансовый управляющий Фокина Юрия Серафимовича Бухарин Сергей Владимирович

160000, обл Вологодская, г Вологда, пр-кт Советский, 6, 229, эл. почта: bukharin.serg@gmail.com

Опись имущества гражданина

проведена «14» сентября 2021 г.

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Фокин Юрий Серафимович
Ранее присвоенные фамилия, имя, отчество	-
Дата рождения	24.07.1964
Место рождения	дер. Воронцово Вилегодского р-на Архангельской обл.
СНИЛС	052-519-533 48
ИНН	290900106595
Адрес регистрации по месту жительства	165680, Архангельская обл, деревня Воронцово, ул Приозерная, 13
Вид документа, удостоверяющего личность	паспорт
Серия (при наличии) и номер	серия: 1108 номер: 657270

Информация о финансовом управляющем, проводившем опись	
Ф.И.О. арбитражного управляющего	Бухарин Сергей Владимирович
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	160000, обл Вологодская, г Вологда, пр-кт Советский, 6, 229
ИНН	352512591279
СНИЛС	097-907-640 27
наименование СРО членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих "Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса"
местонахождение СРО	107031, г. Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 32, стр. 1

Опись проведена в рамках дела о банкротстве № А05-2494/2020 в соответствии с нормами Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ

В ходе анализа информации, предоставленной должником, ответов на запросы регистрирующих органов, в результате оспаривания сделок Должника, было выявлено следующее имущество должника:

Недвижимое имущество				
Вид и наименование имущества	Вид собственности	Место нахождения (адрес)	Площадь (кв. м)	Сведения о залоге и залогодержателе
Земельные участки:				
Земельный участок, категория земель Земли населенных пунктов,	Совместная с Фокиной Анжелиной	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д.	2661	—

кадастровый (условный) номер 29:03:031801:105	Анатоьевной (супруга)	Воронцово, ул. Приозерная		
Земельный участок, категория земель Земли населенных пунктов, кадастровый (условный) номер 29:03:031801:90	Долевая. Доля гражданина 1/3	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Воронцово	1225	—
Жилые дома, дачи:				
Жилой дом, кадастровый (условный) номер 29:03:031801:281	Совместная с Фокиной Анжелиной Анатоьевной (супруга)	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Воронцово, ул. Приозерная, дом 28	64,2	—
Жилой дом, количество этажей: 2, кадастровый (условный) номер 29:03:031801:271	Долевая. Доля гражданина 1/3	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Воронцово, ул. Приозерная, дом 13	99	—
Квартиры:	—	—	—	—
Гаражи:	—	—	—	—
Иное недвижимое имущество:				
Здание (Нежилое здание, Материальный склад) , кадастровый (условный) номер 29:03:000000:813	Совместная с Фокиной Анжелиной Анатоьевной (супруга)	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская	831,5	—
Здание (Нежилое здание, ПРУ (ангар)) , количество этажей: 1, кадастровый (условный) номер 29:03:000000:798	Совместная с Фокиной Анжелиной Анатоьевной (супруга)	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Мухонская	411,8	—

Движимое имущество				
Вид, марка, модель, год изготовления и иные характеристики транспортного средства	Идентификационный номер	Вид собственности	Место нахождения	Сведения о залоге и залогодержателе
Автомобили легковые:				
Легковой автомобиль, марка: ШЕВРОЛЕ НИВА 212300-55, год изготовления: 2011, цвет: Светло-Серебристый металлик, мощность двигателя, л. с. (кВт): 58.500/79.6, рабочий объем двигателя, куб. см: 1690.0	X9L212300C0378637	Совместная с Фокина Анжелины Анатоьевны (зарегистрирована на имя супруги)	Россия, обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Воронцово	—

Автомобили грузовые:	—	—	—	—
Мототранспортные средства:	—	—	—	—
Сельскохозяйственная техника:	—	—	—	—
Водный транспорт:	—	—	—	—
Воздушный транспорт:	—	—	—	—
Иные транспортные средства:	—	—	—	—

Денежные средства на расчетных счетах			
Наименование банка и иной кредитной организации	Вид и валюта счета	Дата открытия счета	Остаток на счете
АО «Россельхозбанк»	Вид счета: Расчетный Валюта счета: Рубль		30578,04
АО «Россельхозбанк»	Вид счета: Текущий Валюта счета: Рубль		286,80
ПАО «Сбербанк России»	Вид счета: Текущий Валюта счета: Рубль		0,32
ПАО КБ «Восточный»	Вид счета: Текущий Валюта счета: Рубль		0,00
АО «Россельхозбанк»	Вид счета: Депозитный Валюта счета: Рубль		0,00
АО «Россельхозбанк»	Вид счета: Депозитный Валюта счета: Рубль		0,00
ПАО «Сбербанк России»	Вид счета: Текущий Валюта счета: Рубль		0,00
ПАО «Сбербанк России»	Вид счета: Текущий Валюта счета: Рубль		0,00
Наличные денежные средства			
Сумма		Валюта	
—		—	

Акции и иное участие в коммерческих организациях					
Наименование и организационно-правовая форма организации	Местонахождение организации (адрес)	Уставный, складочный капитал, паевый фонд (руб.)	Доля участия	Основание участия	Сведения о залоге и залогодержателе
—	—	—	—	—	—

Ценные бумаги				
Вид	Лицо, выпустившее	Номинальная величина	Общее	Сведения о залоге и

ценной бумаги	ценную бумагу	обязательства (руб.)	количество	залогодержателе
—	—	—	—	—

Ценное имущество		
Вид и наименование имущества	Место нахождения/место хранения	Сведения о залоге и залогодержателе
Драгоценности, в том числе ювелирные украшения, и другие предметы роскоши:	—	—
Предметы искусства:	—	—
Имущество, необходимое для профессиональных занятий:	—	—
Иное ценное имущество:	—	—

Дебиторская задолженность			
Дебитор	Сумма задолженности	Содержание обязательства	Основание возникновения
Слесаренко Юлия Юрьевна	450000,00	возврат действительной стоимости полученного по недействительной сделке	Определение АС Архангельской области от 26.05.2021 по делу №А05-2494/2020
Слесаренко Юлия Юрьевна	760000,00	возврат действительной стоимости полученного по недействительной сделке	Определение АС Архангельской области от 28.06.2021 по делу №А05-2494/2020

Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации	
Наименование	Сведения о залоге и залогодержателе
—	—

Финансовый управляющий
Фокина Юрия Серафимовича

С.В. Бухарин



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор от 27.05.2010, удостоверил нотариус Вилегодского нотариального округа Архангельской области Самойлова Л.А. 27.05.2010, реестровый номер 914, дата регистрации 15.06.2010, №29-29-09/008/2010-214

• Передаточный акт от 27.05.2010, реестровый номер 917

Субъект (субъекты) права: Фокин Юрий Серафимович, дата рождения 24.07.1964, место рождения: дер.Воронцово Вилегодского района Архангельской области, гражданство Гражданин РФ, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 11 08 № 657270, выдан 06.08.2009 Территориальным пунктом УФМС России по Архангельской области в Вилегодском районе; адрес постоянного места жительства: Россия, Архангельская область, Вилегодский р-н, д.Воронцово, ул.Приозерная, д.13

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/3

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 1225 кв. м, адрес объекта: Архангельская область, Вилегодский р-н, д.Воронцово

Кадастровый (или условный) номер: 29:03:031801:90

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" июня 2010 года сделана запись регистрации № 29-29-09/008/2010-216

АРХАНГЕЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ И
НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ
ОКРУГ

Регистратор

Н.В. Плотникова



М.П. (подпись)

29-АК 491127

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

Фокина Анжелика Анатольевна, доля в праве: 1/3

Фокина Юлия Юрьевна, доля в праве: 1/3

АРХАНГЕЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ И
НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ
ОКРУГ

АРХАНГЕЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ И
НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ
ОКРУГ

Регистратор

Н.В. Плотникова

М.П.



(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор от 27.05.2010, удостоверил нотариус Вилегодского нотариального округа Архангельской области Самойлова Л.А. 27.05.2010, реестровый номер 914, дата регистрации 15.06.2010, №29-29-09/008/2010-214

• Передаточный акт от 27.05.2010, реестровый номер 917

Субъект (субъекты) права: Фокин Юрий Серафимович, дата рождения 24.07.1964, место рождения: дер.Воронцово Вилегодского района Архангельской области, гражданство Гражданин РФ, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 11.08 № 657270, выдан 06.08.2009 Территориальным пунктом УФМС России по Архангельской области в Вилегодском районе; адрес постоянного места жительства: Россия, Архангельская область, Вилегодский р-н, д.Воронцово, ул.Приозерная, д.13

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/3

Объект права: Жилой дом, назначение: жилое, 1 - этажный, общая площадь 99 кв. м, инв.№ 17011452, лит. А, А1, адрес объекта: Архангельская область, Вилегодский муниципальный район. МО "Ильинское", д.Воронцово, ул.Приозерная, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 29-29-09/002/2010-059

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" июня 2010 года сделана запись регистрации № 29-29-09/008/2010-215

АРХАНГЕЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ И
НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ
ОКРУГ

Регистратор

Н.В. Плотникова

29-АК 491123

М.П. (подпись)

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

Фокина Анжелика Анатольевна, доля в праве: 1/3

Фокина Юлия Юрьевна, доля в праве: 1/3

АРХАНГЕЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ И
НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ
ОКРУГ

АРХАНГЕЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ
НЕНЕЦКИЙ АВТ
ОКРУГ

Регистратор

Н.В. Плогникова



(подпись)

Министерство экономического развития Российской Федерации

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:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065652			
Кадастровый номер:		29:03:031801:281	
Номер кадастрового квартала:	29:03:031801		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 17011466; Условный номер 29-29-09/008/2010-304		
Местоположение:	Архангельская область, р-н. Вилегодский, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 28		
Площадь, м2:	64,2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1963		
Год завершения строительства:	1963		
Кадастровая стоимость, руб.:	244257,25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	29:03:031801:105		
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 разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Лобова Виктория Александровна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П. Сертификат: 8104901584400МЦЭП5935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065652			
Кадастровый номер:		29:03:031801:281	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Слесаренко Юлия Юрьевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 29:03:031801:281-29/006/2019-8 22.08.2019 11:51:21
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
	дата государственной регистрации:		24.11.2021 17:49:00
	номер государственной регистрации:		29:03:031801:281-29/006/2021-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 105781/21/290333-ИП, выдан 23.11.2021, Отделение судебных приставов по г. Коржме и Вилегодскому району Управления Федеральной службы судебных приставов по Архангельской области и Ненецкому автономному округу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об утрачивающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8104901584400МЦ Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Здание																	
вид объекта недвижимости																	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3																
Всего разделов: 3																	
Всего листов выписки: 5																	
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065652																	
Кадастровый номер:	29:03:031801:281																
5.2	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>18.11.2021 15:43:46</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>29:03:031801:281-29/006/2021-10</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>срок не определен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Не определено</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 105780/21/29033-ИП, выдан 15.11.2021, Отделение судебных приставов по г. Коржме и Вилегодскому району Управления Федеральной службы судебных приставов по Архангельской области и Ненецкому автономному округу</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Запрещение регистрации	дата государственной регистрации:	18.11.2021 15:43:46	номер государственной регистрации:	29:03:031801:281-29/006/2021-10	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 105780/21/29033-ИП, выдан 15.11.2021, Отделение судебных приставов по г. Коржме и Вилегодскому району Управления Федеральной службы судебных приставов по Архангельской области и Ненецкому автономному округу	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Запрещение регистрации																
дата государственной регистрации:	18.11.2021 15:43:46																
номер государственной регистрации:	29:03:031801:281-29/006/2021-10																
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен																
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено																
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 105780/21/29033-ИП, выдан 15.11.2021, Отделение судебных приставов по г. Коржме и Вилегодскому району Управления Федеральной службы судебных приставов по Архангельской области и Ненецкому автономному округу																
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																
5.3	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>19.02.2021 11:01:58</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>29:03:031801:281-29/006/2021-9</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок не определен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Не определено</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Определение, выдан 10.02.2021, Арбитражный суд Архангельской области</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Запрещение регистрации	дата государственной регистрации:	19.02.2021 11:01:58	номер государственной регистрации:	29:03:031801:281-29/006/2021-9	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	основание государственной регистрации:	Определение, выдан 10.02.2021, Арбитражный суд Архангельской области	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Запрещение регистрации																
дата государственной регистрации:	19.02.2021 11:01:58																
номер государственной регистрации:	29:03:031801:281-29/006/2021-9																
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен																
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено																
основание государственной регистрации:	Определение, выдан 10.02.2021, Арбитражный суд Архангельской области																
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П. Сведения о сертификате ЭП Сертификат: 81049015844000115935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065652	
Кадастровый номер:	29:03:031801:281
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: Представлены документы на государственную регистрацию: Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Сертификат: 8104901584400МЦ5935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065652			
Кадастровый номер:		29:03:031801:281	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

МЦ

Сертификат: 81049015844010159335972892464908511266
 Владелец: Росреестр
 Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065654			
Кадастровый номер:		29:03:031801:90	
Номер кадастрового квартала:		29:03:031801	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.12.1996	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Архангельская, р-н Вилегодский, д. Воронцово.	
Площадь, м2:		1225	
Кадастровая стоимость, руб:		309435	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		29:03:031801:271	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Лобова Виктория Александровна	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>Сертификат: 8104901584400МЦ Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065654			
Кадастровый номер:		29:03:031801:90	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Фокина Анжелика Анатольевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/3 29-29-09/008/2010-216 15.06.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Фокин Юрий Серафимович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/3 29-29-09/008/2010-216 15.06.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	26.09.2019 08:57:44	
	номер государственной регистрации:	29:03:031801:90-29/006/2019-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 101066/19/29033-ИП, выдан 18.09.2019, Отдел судебных приставов по г. Коржме и Вилегодскому району Управления Федеральной службы судебных приставов по Архангельской области и Ненецкому автономному округу	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
			Сертификат: 8104901584400МЦ9335972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065654			
Кадастровый номер:		29:03:031801:90	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Фокина Юлия Юрьевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/3 29-29-09/008/2010-216 15.06.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8104901584400МЦ Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065653			
Кадастровый номер:		29:03:031801:271	
Номер кадастрового квартала:	29:03:031801		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 17011452; Условный номер 29-29-09/002/2010-059		
Местоположение:	Архангельская область, р-н Вилегодский, д. Воронцово, ул. Приозерная, д. 13		
Площадь, м2:	99		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1959		
Год завершения строительства:	1959		
Кадастровая стоимость, руб:	340340.22		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	29:03:031801:90		
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 разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Лобова Виктория Александровна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8104901584400МЦ Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065653			
Кадастровый номер:		29:03:031801:271	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Фокина Юлия Юрьевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/3 29-29-09/008/2010-215 15.06.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Фокина Анжелика Анатольевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/3 29-29-09/008/2010-215 15.06.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Фокин Юрий Серафимович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/3 29-29-09/008/2010-215 15.06.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		Сертификат: 8104901584400МЦ Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Здание																	
вид объекта недвижимости																	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2																
Всего разделов: 2																	
Всего листов выписки: 3																	
24.01.2022г. № КУВИ-999/2022-065653																	
Кадастровый номер:	29:03:031801:271																
5.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>26.09.2019 08:57:44</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>29:03:031801:271-29/006/2019-6</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>срок не определен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Не определено</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 101066/19/29033-ИП, выдан 18.09.2019, Отдел судебных приставов по г. Коржме и Вилегодскому району Управления Федеральной службы судебных приставов по Архангельской области и Ненецкому автономному округу</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Запрещение регистрации	дата государственной регистрации:	26.09.2019 08:57:44	номер государственной регистрации:	29:03:031801:271-29/006/2019-6	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 101066/19/29033-ИП, выдан 18.09.2019, Отдел судебных приставов по г. Коржме и Вилегодскому району Управления Федеральной службы судебных приставов по Архангельской области и Ненецкому автономному округу	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Запрещение регистрации																
дата государственной регистрации:	26.09.2019 08:57:44																
номер государственной регистрации:	29:03:031801:271-29/006/2019-6																
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен																
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено																
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 101066/19/29033-ИП, выдан 18.09.2019, Отдел судебных приставов по г. Коржме и Вилегодскому району Управления Федеральной службы судебных приставов по Архангельской области и Ненецкому автономному округу																
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют																
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют																
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют																
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют																
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют																

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 8104901584400МЦ5935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Роголин
Михаил Константинович**

Паспорт выдан: УВД г. Вологда 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.



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

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023187-1 от « 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Роголину Михаилу Константиновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «СП3» г. Москва, 2007 г. - 45, 170 стр. 4/44

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 8304R/776/500511/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8304R/776/500511/21 (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 Рогулин Михаил Константинович
Местонахождение: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д.23, кв. 16

Объект страхования:

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

Страховой случай:

с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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 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 № 8304R/776/500511/21

Страхователь

1

Информация о филиале АО «АльфаСтрахование» в Вологде: ул. Мира, д. 80, тел.: 26-70-80, 72-85-05, 50-26-00, 50-27-00; e-mail: ozenka@bno35.ru

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.

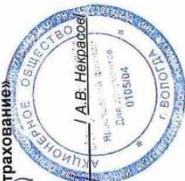
Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого заявлено 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:

И.К. Рогулин

И.М.К. Рогулин

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

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8304R/776/00000003/21-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования...

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки» Местонахождение: 1600009, г. Вологда, ул. Мира, 80

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодприобретателей...

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...

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.»

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.»

Страховщик: [подпись]

Страхователь: [подпись]

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.

Франшиза: не установлена Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «17» марта 2021 г. и действует до «16» марта 2022 г., обе даты включительно.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Страхователь:

[подписи и печати]

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