

**Независимый оценщик
Сергин Андрей Владимирович**

Телефон: 8 (911) 521-2222
e-mail: ocenka.sergin@yandex.ru



**Заключение о рыночной стоимости
недвижимого имущества:**

земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для ведения подсобного хозяйства, общая площадь 660 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Октябрьский, д Ильинское

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ДОГОВОР Б/Н ОТ 13.04.2022 Г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	13.04.2022 Г.
СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ:	С 13.04.2022 Г. ПО 14.04.2022 Г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ:	14.04.2022 Г.
ЦЕЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗАКАЗЧИК:	АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ИГНАШОВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК СЕРГИН АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Вологда - 2022 г.





1. Объект оценки:

земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для ведения подсобного хозяйства, общая площадь 660 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Октябрьский, д Ильинское

2. Сведения о Заказчике:

Арбитражный управляющий Игнашов Александр Николаевич (ИНН 3525255747702, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 16337, член НП СРО «Сибирская гильдия антикризисных управляющих», ИНН 8601019434, ОГРН 1028600516735, зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих 16 июля 2003 года за № 9, место нахождения: 121059, город Москва, Бережковская набережная, д. 10, офис 200)

3. Сведения об оценщике-исполнителе:

Организационно-правовая форма и наименование	Оценщик, занимающийся частной практикой Сергин Андрей Владимирович ИНН 352504472091 Уведомление о постановке на учет в налоговом органе № 573916497 от 02.10.2020 г. Паспорт серии 19 01 № 360533, выдан 16.01.2002 г. УВД города Вологды. СНИЛС № 078-335-524-87 Оценщик I категории.
Местонахождение оценщика	160000, г. Вологда, ул. Герцена, д.14, кв.72
Банковские реквизиты	Р/с № 40802810900000511388 АО "ТИНЬКОФФ БАНК", БИК 044525974, К/с № 30101810145250000974
Электронная почта:	ocenka.sergin@yandex.ru
Контактный телефон:	8-911-521-22-22
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Член СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (№ по реестру 379 от 30.12.2016 г.). Адрес местонахождения СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков»: г. Москва, ул. Марксистская, дом 34 стр. 10 офис 70.
Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО	Свидетельство о членстве в СРО от 06.03.2022, Выписка из реестра членов СРО от 09.03.2022.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование высшее, Экономист (диплом БВС 0725954 от 07 июня 2000 г. Вологодского государственного технического университета) Юрист (диплом ВСВ 1086044 от 21 мая 2005 г. Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московская государственная юридическая академия»); Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК, г. Вологда, ПП № 899336, от 24 декабря 2005г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 922/2102163105 от 15.12.2021 г., выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 23.12.2021 по 23.12.2022 г.
Сведения о квалификационном аттестате оценщика	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 027571-1 от 10.08.2021г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" № 027572-1 от 10.08.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.09.2014 г.

4. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

5. Цель определения стоимости: Для реализации имущества должника в процедуре банкротства.

6. Дата определения стоимости: 13.04.2022 г.

7. Количественные и качественные характеристики объекта оценки¹

Объектом оценки выступает земельный участок, расположенный по адресу: Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Октябрьский, д Ильинское.

¹ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета.



Таблица. Краткая характеристика объекта оценки:

Земельный участок (кадастровый номер 35:25:0502026:682)	
Адрес	Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Октябрьский, д Ильинское
Сведения об имущественных правах	Собственность
Собственник	Лешуков Артем Владимирович, 02.11.1985 г.р.
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов
Разрешенное использования земельного участка	для ведения подсобного хозяйства
Кадастровый номер	35:25:0502026:682
Кадастровая стоимость, руб.	107 947,59
Площадь земельного участка, кв. м	660
Постройки на участке	нет

Земельный участок 35:25:0502026:682

Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Октябрьский, д Ильинское

Для ведения подсобного хозяйства

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

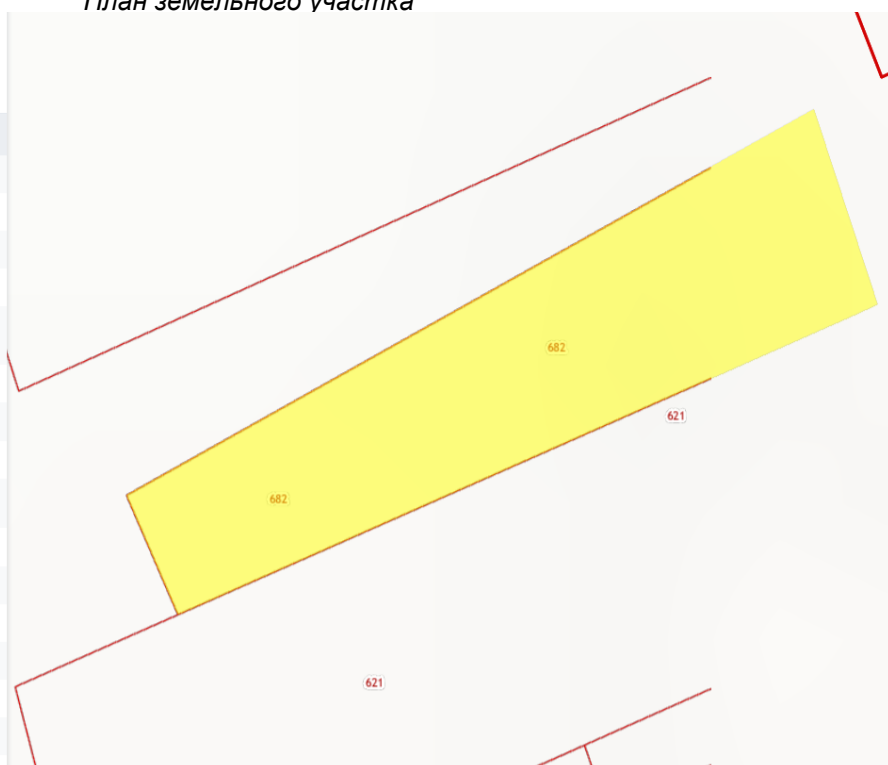


Информация

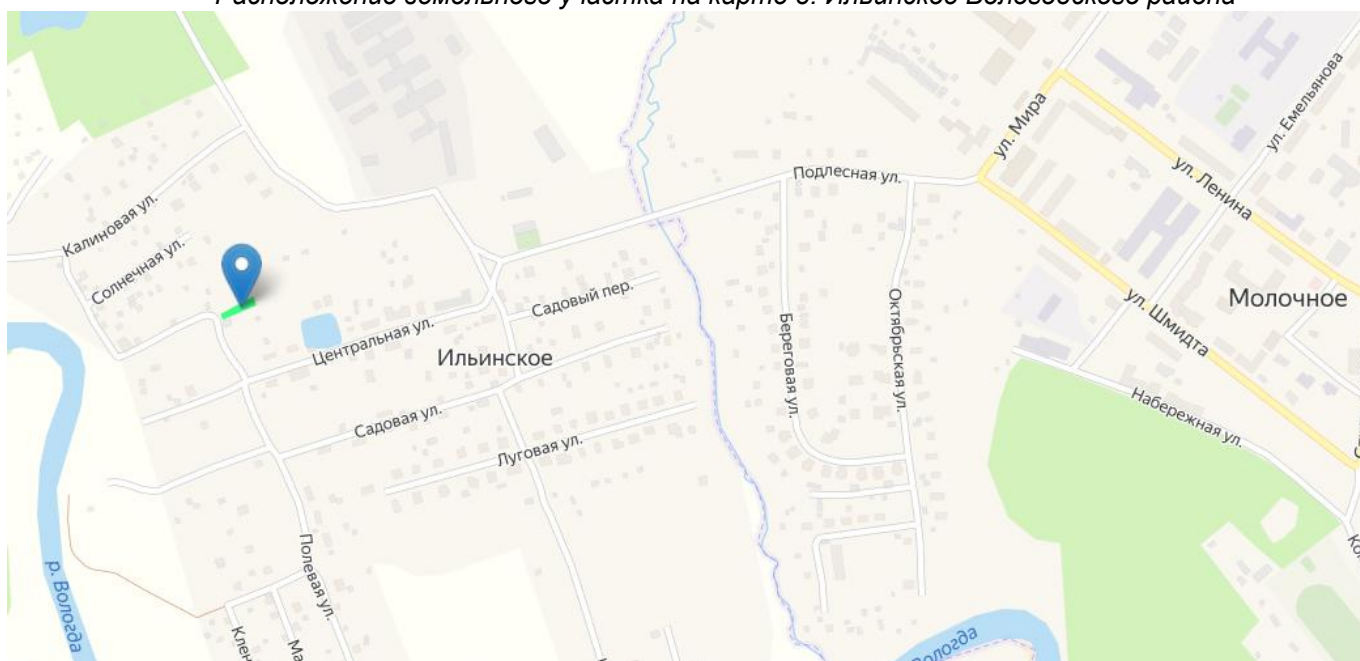
Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	35:25:0502026:682
Кадастровый квартал:	35:25:0502026
Адрес:	Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Октябрьский, д Ильинское
Площадь уточненная:	660 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	107 947,59 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2020
дата применения:	01.01.2020

План земельного участка



Расположение земельного участка на карте д. Ильинское Вологодского района





Данные сайта Росреестра, сервиса справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн

Общая информация

Вид объекта недвижимости
Земельный участок

Статус объекта
Актуально

Кадастровый номер
35:25:0502026:682

Дата присвоения кадастрового номера
24.04.2014

Форма собственности
Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)
Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Октябрьский, д Ильинское

Площадь, кв.м
660

Категория земель
Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования
Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)
107947.59

Дата определения
01.01.2019

Дата внесения
09.01.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права
Собственность
№ 35-35/001-35/001/705/2016-828/2
от 15.07.2016

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
от 09.06.2020

8. Расчет рыночной стоимости

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных Приказами МЭРТ России от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299, 611 при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три основных подхода: затратный подход; сравнительный подход; доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Оценщик на основе анализа указанных факторов должен обосновать выбор подходов. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующим выводам.

Сравнительный подход

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: сайты агентств недвижимости и баз данных Вологодского региона.

- <http://www.avito.ru>;
- <http://www.cian.ru>;

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке земельных участков представлено достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже земельных участков аналогичных оцениваемым, в связи с чем, Оценщиком принято решение об использовании сравнительного подхода - метода сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

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

Применение доходного подхода не представляется возможным, поскольку нет рыночных данных о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому.

Резюмируя вышесказанное, Оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.



Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля – это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости Объекта оценки (земельный участок) он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости: <http://www.avito.ru/>; <http://www.cian.ru/>;

Допущение:

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в районах Вологодской обл., схожих с районом расположения оцениваемого объекта.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков в Вологодской обл., оценщик отобрал следующие аналоги.

Таблица. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Вологодский р-н, Майское сельское поселение, д. Ильинское, Центральная ул., 4Б	Вологодский р-н, Майское сельское поселение, д. Ильинское, Центральная ул.	Вологодский р-н, Майское сельское поселение, д. Ильинское
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЛПХ	ЛПХ	для садоводства
Площадь ЗУ, кв.м.	1000	600	1200
Цена предложения, руб.	500 000	380 000	585 000
Цена предложения, руб./кв.м.	500	633	488
Коммуникации	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка
Наличие/отсутствие улучшений	нет	нет	нет
Источник информации	https://www.avito.ru/molochnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2099693149	https://www.avito.ru/molochnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2152396337	https://www.avito.ru/molochnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2369015921
Дата предложения	2 кв. 2022	2 кв. 2022	2 кв. 2022

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м. земельного участка.

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования, объем передаваемых прав для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется).

Поправки принимаются согласно "Справочника оценщика недвижимости-2020, Земельные участки. Часть 1» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Поправка на объем передаваемых прав

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги принадлежат Собственнику на праве собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на торг

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%

Объекты аналоги как и оцениваемый объект, расположены в Великоустюгском районе Вологодской области, в районах сопоставимых с месторасположением оцениваемого земельного участка. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на категорию земель и вид разрешенного использования

Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов.

Ввиду того, что объектом оценки является земельный участок для ЛПХ как и объекты-аналоги, поэтому корректировка не вводится.

Поправка на площадь

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (сотку) с увеличением площади земли в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). В данном случае корректировка на площадь вводилась согласно следующей таблицы:

Поправка на наличие коммуникаций

В расчетах Оценщик принимает тот факт, что оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный и имеет возможность подключения коммуникаций (электричество).

Все объекты-аналоги также имеют возможность подключения коммуникаций (электричества). Платеж за подключение будущего объекта, располагаемого на земельном участке, к инженерным сетям совершается при заключении договора с инженерными ведомствами города/района. 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. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Веса объектов-аналогов

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов аналогов, определяется средневзвешенное значение скорректированных цен объектов аналогов.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогом, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Ud.вес = \frac{1}{n_i} \div \sum \frac{1}{n_i}, \text{ где:}$$

Уд.вес - удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;
n_i - количество внесенных поправок в стоимость i-того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты, выставленные на свободную продажу или аренду. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Поправка на торг принимается для земельных участков ИЖС, которые являются самыми близкими к земельным участкам для ведения садоводства в размере 16,6%. Коэффициент корректировки составит 0,834

Поправка на местоположение

Таблица 77

цены объектов разного функционального назначения		аналог	
		под ЛПХ	под ИЖС
объект оценки	под ЛПХ	1,00	0,82
	под ИЖС	1,21	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00



Таблица. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 660 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Октябрьский, д Ильинское

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь объекта, кв.м.	660	1 000	600	1 200
Цена продажи земельного участка, руб.		500 000	380 000	585 000
Стоимость 1 кв.м. земли, руб.		500,00	633,33	487,50
Юридически передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		500,00	633,33	487,50
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		500,00	633,33	487,50
Дата оценки/Дата предложения	2 кв. 2022	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		500,00	633,33	487,50
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Корректировочный коэффициент		0,834	0,834	0,834
Скорректированная цена, руб.		417,00	528,20	406,58
Месторасположение участка	Вологодский р-н, с/с Октябрьский, д Ильинское	Вологодский р-н, Майское сельское поселение, д. Ильинское, Центральная ул., 4Б	Вологодский р-н, Майское сельское поселение, д. Ильинское, Центральная ул.	Вологодский р-н, Майское сельское поселение, д. Ильинское
Тип населенного пункта	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		417,00	528,20	406,58
Площадь земельного участка, кв.м.	660	1 000	600	1 200
Корректировочный коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		417,00	528,20	406,58
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного назначения	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	для садоводства
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		417,00	528,20	406,58
Наличие коммуникаций	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		417,00	528,20	406,58
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		417,00	528,20	406,58
Выводы				
Количество внесенных поправок		1,00	1,00	1,00
Вес объекта-аналога	%	33,33%	33,33%	33,33%
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно (НДС не облагается), руб. / кв.м.		451,00		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно (НДС не облагается), руб.		298 000		

Таким образом, проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость земельного участка общей площадью 660 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Октябрьский, д Ильинское, округленно составляет: **298 000 рублей, НДС не облагается**.

9. Выводы о стоимости:

Результаты проведенных расчетов и анализа информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений согласно проведенному анализу рынка объектов аналогичных рассматриваемому объекту оценки:

Рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для ведения подсобного хозяйства, общая площадь 660 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Октябрьский, д Ильинское, по состоянию на 13.04.2022 г., составляет:

298 000 (Двести девяносто восемь тысяч) рублей.



Подписавший данный документ Специалист настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и исходя из его знаний и убеждений:

Указанное значение о стоимости действительно на дату оценки и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с момента составления документа) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Более точное значение рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки может быть определено в рамках проведения экспертизы или составления отчета об оценке с проведением осмотра объекта оценки, всесторонней экспертизы и анализа всей имеющейся информации.

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Все факты, изложенные в настоящем документе, верны и соответствуют действительности;

Все исходные данные, использованные специалистом при подготовке данного Заключения, были предоставлены Заказчиком и считаются достоверными;

Юридическая экспертиза прав не проводилась. Специалист не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на описанное имущество, достоверность которых подтверждается Заказчиком;

Специалист подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика и действует непредвзято и без предупреждения по отношению к участвующим сторонам.

Специалист не проводил личный осмотр объекта, опирался на информацию предоставленную Заказчиком.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем заключении.

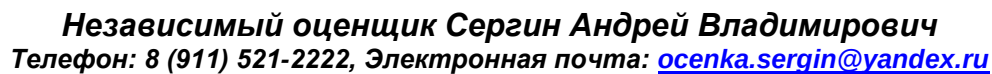
В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему заключение.

Работы по определению стоимости были проведены, а заключение о стоимости составлено с учетом требований Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Независимый оценщик



А.В. Сергин



Лист 2

2	2.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение	
		Кадастровый номер:		35:24-03/03008:311	
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое помещение	
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Горького, дом №6145, квартира №44	
		Площадь:		64.7	
2.2		вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		21.09.2017	
		номер государственной регистрации:		35:24-03/03008:311-35/001/2017-1	
		основание государственной регистрации:		Договор №2.2139/2016 долевой участия в строительстве, выдан 18.07.2016 Договор уступки права требования, выдан 26.07.2016 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 35-35327000-8-2017, выдан 14.02.2017, Департамент градостроительства Администрации города Вологды Акт приема-передачи квартиры, выдан 16.03.2017	
2.3		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
		дата государственной регистрации права:		данные отсутствуют	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок	
		Кадастровый номер:		35:25-05/02026:682	
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:		Для ведения подсобного хозяйства	
		Местоположение:		Вологодская область, р-н Вологодский, с/п Октябрьский, д Ильинское	
		Площадь:		660 +/- 9	
3.2		вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		15.07.2016	
		номер государственной регистрации:		35-35/001 -35/001/705/2016-8282	
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 07.07.2016	
3.3		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
		дата государственной регистрации права:		данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСКАЗКОЙ

МОРОЗОВА Е.А.

07.07.2022

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

160000, г. Вологда, ул. Ленина, д. 100

Итого: 15713123744075809

с 23.03.2023 по 23.04.2022

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющийся (имевшийся) у него объект недвижимости

Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Вологодской области

CONTO CORRENTE

28.01.2022г. № КУВИ-001/2022-12047508

На основании запроса от 28.01.2022, поступившего на рассмотрение 28.01.2022, сообщаем, что правообладателем Лешукова Артем Владимировича; дата рождения: 02.11.1983; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 19 13 № 914194 от 26.12.2013 изданный: Огдеском УФМС России по Вологодской области в г.огор. СНИЛС: 082-471-315-56; адрес места жительства или места пребывания: Вологодская область, г. Вологда, д. 145, кв. 44, в период с 01.01.2018 по 28.01.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	35:24-0303008:53
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	многоэтажные жилые дома
		Местоположение:	Вологодская область, г. Вологда
		Площадь:	6533 +/- 57
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна общей площади квартир с кадастровым номером 35:24-0303008:311
		дата государственной регистрации:	21.09.2017
		номер государственной регистрации:	35:24-0303008:53-35/001/2017-195
		основание государственной регистрации:	ст. 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", № 189-ФЗ, выдан 29.12.2004 Договор №2-2139/2016 долевого участия в строительстве, выдан 18.07.2016 Договор уступки права требования, выдан 26.07.2016 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 35-35327000-8-2017, выдан 14.02.2017, Департамент градостроительства Администрации города Вологды
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Акт приема-передачи квартиры, выдан 16.03.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

[illegible]



Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

https://www.avito.ru/molochnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2099693149

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на ...
+
← → ↺ ↻ ↵
https://www.avito.ru/molochnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2099693149 67% ☆

Молочное · Купить · Земельные участки (СНТ, ДНП)
Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)
Добавить в избранное · Добавить заметку · 5 апреля в 17:18

500 000 Р
50 000 Р за сотку

8 981 430-70-17
Написать сообщение

Федор Достоевский
Частное лицо
На Авито с июня 2019
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 2099693149, 50 (+2)

Публичная кадастровая карта Вологодской области
на 25.09.2019

Об участке
Площадь: 10 сот. · Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Вологодская область, Вологодский р-н, Майское сельское поселение, д. Ильинское, Центральная ул., 4Б
Скрыть карту

Описание
Участок 10 соток, рядом с границей участка все коммуникации газ, центральный водопровод, электричество и канализация. Построен нет, частично обнесен забором. Находится с. Молочное, д. Ильинское.

Сообщения

https://www.avito.ru/molochnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_2152396337

Участок 6 сот. (ИЖС) на прода...
+
← → ↺ ↻ ↵
https://www.avito.ru/molochnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_2152396337 67% ☆

Молочное · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)
Участок 6 сот. (ИЖС)
Добавить в избранное · Добавить заметку · 9 апреля в 01:27

380 000 Р
63 333 Р за сотку

8 981 427-39-16
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Владис ГрадСтрой
Агентство
На Авито с ноября 2013
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца

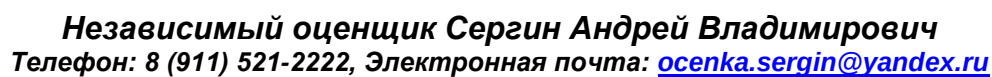
Контактное лицо
Бурлова Анастасия Александровна
№ 2152396337, 1758 (+1)

Об участке
Площадь: 6 сот. · Расстояние до центра города: 2 км

Альфа Банк
Обслуживание счёта 0 Р
бесплатно
Открыть счёт

Купить краба в СПб

10



Сообщения

Сообщения

Приложение 3. Копии документов Оценщика

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Сергин Андрей Владимирович

паспорт: серия 1901 № 360533, выдан 16.01.2002 г.
УВД Г. ВОЛОГДЫ
Код подразделения: 352-001

включен в реестр СРО «ФСКО»: 30.12.2016, регистрационный № 379

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «06» марта 2022 г.

Президент

М.П.





М.А. Скатов

000837

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027571-1 « 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сергину Андрею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

ИО-СП/ФНП-Минфин-2020 / 46-П/ФНП-494

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

 **РЕСО**
ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2102163105 страхования ответственности оператора САО «РЕССО-ГАРАНТИЯ» (125047, «Москва, ул.Грибоева д.12 стр.1», ОГРН 1027700042413; ИНН 33/011; Т/Ф 100455207/75001001; С/Ф 407018/0100000014, «Лифт-Дом» ОАО «Москва, ИИН 445235292, кортесет 301618/10000000605924), извещаемые о дальнейшем Страховании, заключило настоящий договор страхования (Получил с уведомлением описе Страхования в соответствии с «Правилами страхования ответственности операторов», утвержденными Страхователями 23 июля 2004 года (далее по тексту «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя	
г.Вологда	Дата выдачи полиса « 15 » декабря 2021 г.
Страхователь: Сергин Андрей Владимирович Дата рождения: 23.03.1978г. Адрес по месту регистрации: Вологда, ул. Г.Грибоева д.№ 14, кв.№72 Паспорт: № 1901 360533- 16.01.2002г. УВМ г. Вологда Член СРО операторов: СРО «Сотус» «Федерация специалистов операторов» E-mail ansergin@yandex.ru тел. 89115212222	
Представитель страховщика:	Рогозина Ольга Алексеевна Код 25365221

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 23.12.2021г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 23.12.2022г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному, заключившему со Страхователем договор, проведение оценки, и (или) другим лицам.
3. Застрахованные работы:	Деятельность настоящего Полиса распространяется на работы в рамках описанной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключаемым с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 23.12.2021г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный наступившим и законным силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки стандартов и правил описанной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, произошедших в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Создано разделом 5.1. Правила страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (прегитинг, неки): 5.1.1. связанные с проведением кадетской оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходов на переезду или доезде работ
8. Страховая премия:	4950 (четыре тысячи девятьсот пятьдесят) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 23.12.2021г. включительно

10. Действия Страхователя при наступлении события, описанного в пункте страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления искомых имущественных требований, Страхователь обязан письменно и в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения непредвиденных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или лицом против него неса в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки и изъять.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полномом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения убытков и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действием (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру казкого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится по искуемому порядку. 11.3. При урегулировании убытков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судом копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страховой возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая. 11.4.1. По искуемому заявлению Страхователя; 11.4.2. После в пользу Выгододобрителей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, казкого вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полном Страхователь в соответствии с п.10.1. Полном уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, иском), то действие настоящего Полном распространяется на все требования, предъявляемые к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полном по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорциональную оставшемуся периоду действия Полном, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полном, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на сохранение ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь _____

M.I.P. _____ /Сергей А.В./
(подпись)

Место жительства (адрес)

_____ № _____ от _____

ПЕКО ТАТАРСТАН
62874981.
ИНН 0270006982 • МОСКВА