

**Независимый оценщик
Сергин Андрей Владимирович**

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



**Заключение о рыночной стоимости
недвижимого имущества:**

право аренды земельного участка, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности, общая площадь 4 504 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Элеваторная

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ДОГОВОР Б/Н ОТ 20.02.2023 Г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	20.02.2023 Г.
СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ:	С 20.02.2023 Г. ПО 20.02.2023 Г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ:	20.02.2023 Г.
ЦЕЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗАКАЗЧИК:	ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ЦВЕТКОВ ЕВГЕНИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СЕРГИН АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Вологда - 2023 г.



Независимый оценщик Сергин Андрей Владимирович
Телефон: 8 (911) 521-2222, Электронная почта: ocenka.sergin@yandex.ru



1. Объект оценки:

право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности, общая площадь 4 504 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Элеваторная

2. Сведения о Заказчике:

Конкурсный управляющий ООО "Проект Биосфера" Цветков Евгений Анатольевич (ИНН352525624612, СНИЛС118-416-507-47, член Ассоциации АУ «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: 628011, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Ханты-Мансийск, Промышленная, 2, офис 2).

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. 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 Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (№ по реестру 379 от 30.12.2016 г.). Адрес местонахождения ССО «ФСО»: 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 № 922/2292401499 от 14.12.2022 г., выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 23.12.2022 по 23.12.2023 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: 20.02.2023 г.

7. Количественные и качественные характеристики объекта оценки¹

Объектом оценки выступает право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Элеваторная.

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

Таблица. Краткая характеристика объекта оценки

Земельный участок (кадастровый номер 35:24:0203009:950)	
Адрес	Вологодская область, г. Вологда, ул. Элеваторная
Сведения об имущественных правах	Право аренды
Арендатор	ООО "Проект Биосфера"
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов
Разрешенное использования земельного участка	промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности
Кадастровый номер	35:24:0203009:950
Кадастровая стоимость, руб.	1 009 010 руб.
Площадь земельного участка, кв. м	4 504
Постройки на участке	Нет данных

План земельного участка

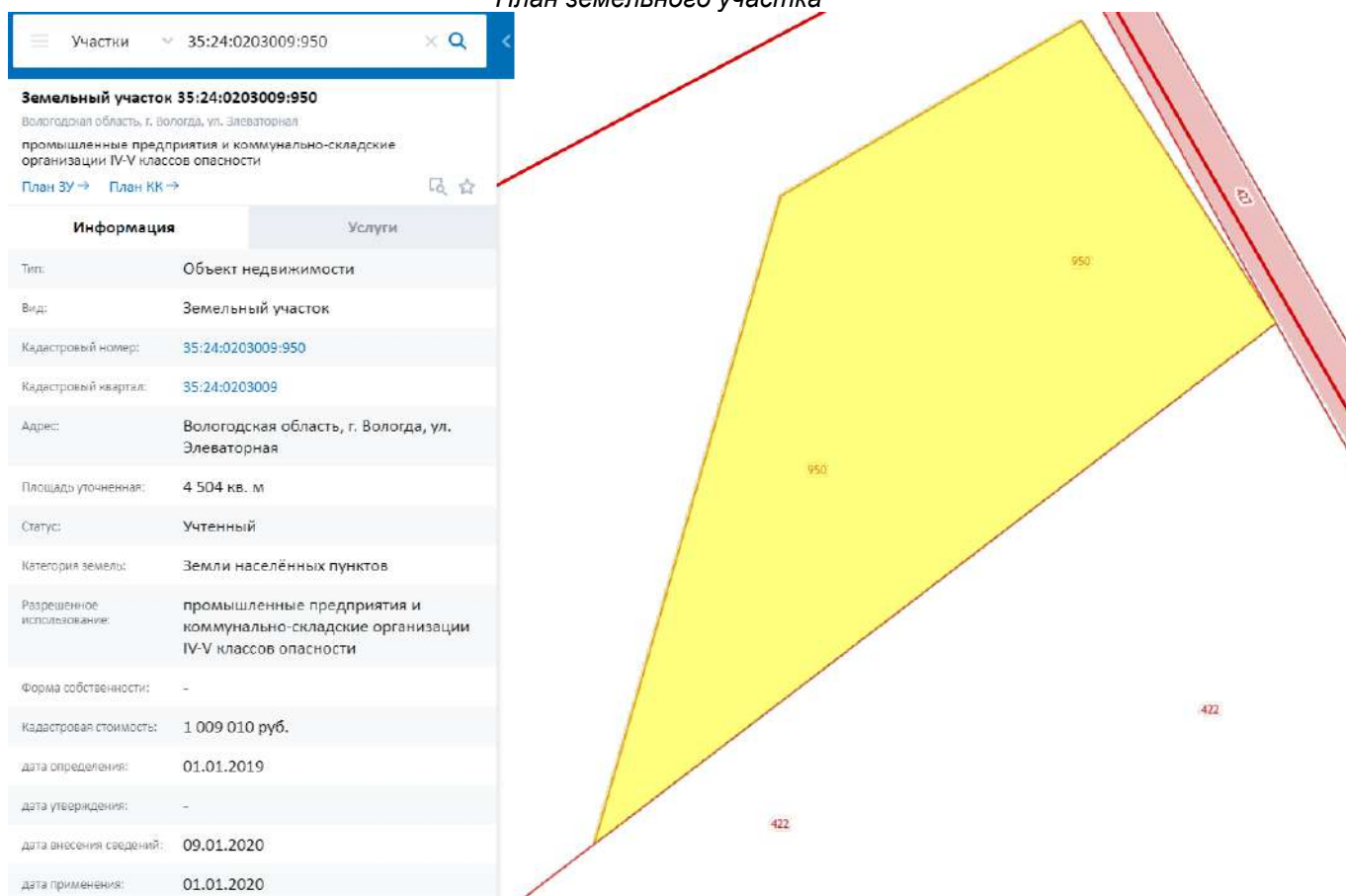
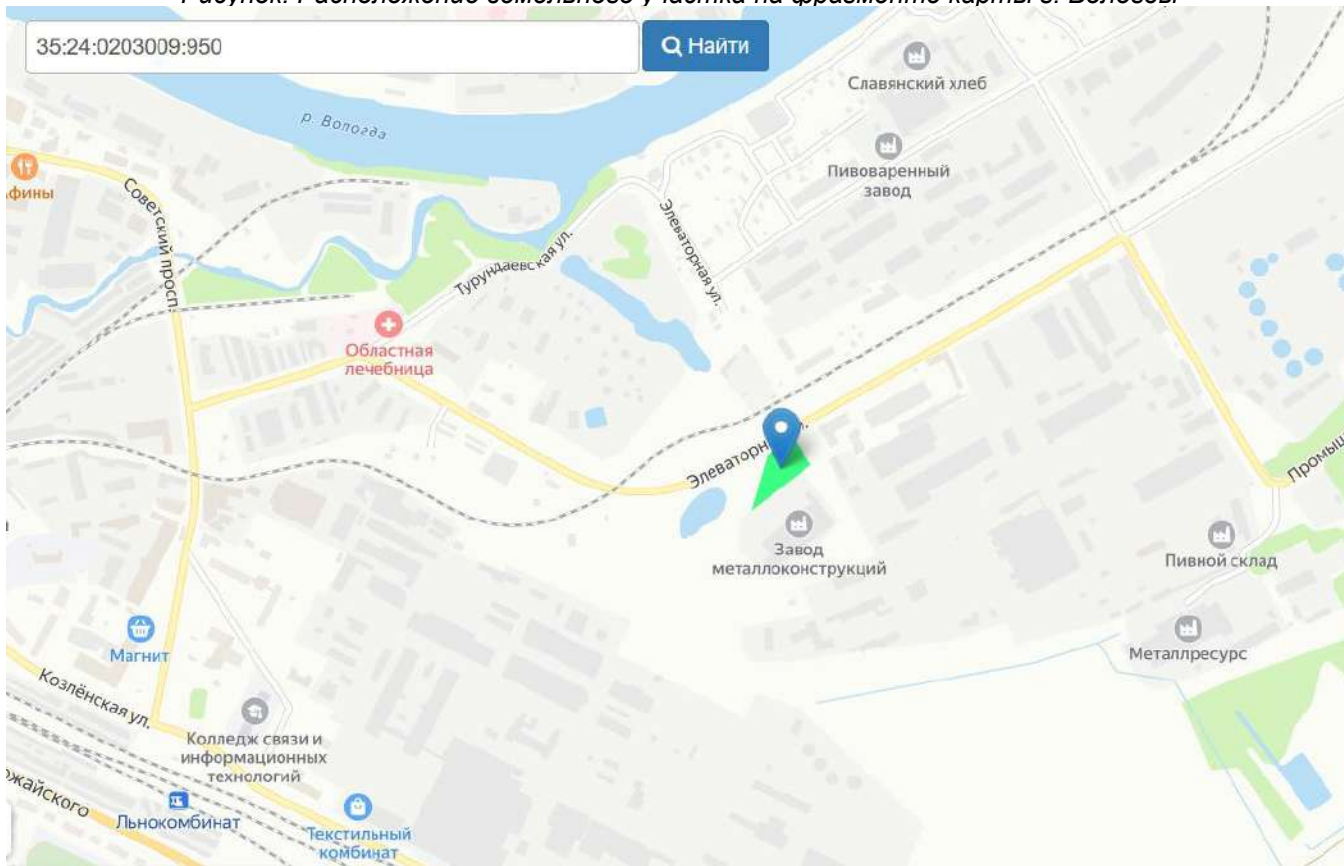


Рисунок. Данные сайта Росреестра, сервиса справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн

Земельный участок Дата обновления информации: 29.09.2022		Сведения о кадастровой стоимости	
Общая информация		Кадастровая стоимость (руб) 1009010.00	
Вид объекта недвижимости: Земельный участок		Дата определения: 01.01.2019	
Статус объекта: Актуально		Дата внесения: 09.01.2020	
Кадастровый номер: 35:24:0203009:950		Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Дата присвоения кадастрового номера: 20.06.2012		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: № 35:24:0203009:950-35/001/2018-3 отсутствует	
Характеристики объекта		Аренда: № 35:24:0203009:950-35/001/2018-8 от 18.01.2018	
Адрес (местоположение): Вологодская область, г. Вологда, ул. Элеваторная		Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.10.2020	
Площадь, кв.м: 4504			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования: Для размещения производственных зданий			

Рисунок. Расположение земельного участка на фрагменте карты г. Вологды



8. Расчет рыночной стоимости

Методика определения рыночной стоимости права аренды на земельный участок утверждена в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Министерства имущественных отношений РФ No 1102-р от 10.04.2003 г.).

В рамках определения рыночной стоимости права аренды на земельный участок оценщиком был применен метод капитализации дохода, в связи с возможностью получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка, доход от данного права рассчитывается как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Рыночная стоимость права аренды рассчитывается по формуле:

$$PV = PMT \times \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Где:

PV - текущая стоимость (рыночная стоимость права аренды);

n – количество периодов (срок окончания договора аренды в годах). В данном отчете n=10 (срок, на который заключается договор аренды оцениваемого участка);

i – коэффициент капитализации;

PMT – доход от права аренды в год, равный рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком;



Рыночная арендная плата определялась как произведение рыночной стоимости земельного участка на коэффициент капитализации.

Рыночную стоимость годовой арендной платы за пользование земельным участком определим по формуле²:

$$PMT = PC \times i$$

где: PC - рыночная стоимость земельного участка,
i - коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

В ходе проведенного исследования было выявлено, что в открытом доступе имеется достаточное количество предложений (публичных ofert) о купле-продаже земельных участков, аналогичных оцениваемым, расположенных в сопоставимых районах г. Вологды.

Для расчетов использовались цены предложения. Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости были проанализированы следующие источники информации:

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

Исходные данные для верификации

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

Формирование репрезентативной выборки

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

Анализируя рынок земельных участков в г. Вологде, оценщик отобрал следующие аналоги.

Таблица. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Вологда, Элеваторная ул., 41А	Вологда, Элеваторная улица, 43	Вологда, Ершовский пер.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения
Площадь ЗУ, кв.м.	6000	2800	49832
Цена предложения, руб.	1 500 000	800 000	10 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	250	286	201
Коммуникации	на границе участка	на границе участка	на границе участка
Источник информации	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot_promnaznacheniya_2399042597	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_28sot_promnaznacheniya_2504290899	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_promnaznacheniya_1968640306
Дата предложения	1 кв. 2023	1 кв. 2023	1 кв. 2023

Определение поправок

Поправки принимаются согласно «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1 и 2. Нижний Новгород, 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

Таблица 121. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

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».

Корректировка на торг для земельных участков под индустриальную застройку принимается в размере 17,9%.

Коэффициент корректировки составит 0,821

² «Оценка годовых рыночных арендных платежей за земельные участки», "Финансовая газета", 2006, N 4, авторы А.Григорьев, П.Козин



Поправка на местоположение

Несмотря на то, что и объект оценки формально находится в черте г. Вологда, фактически его местоположение можно охарактеризовать как «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра». Поэтому необходима корректировка на местоположение, которая принимается согласно следующей таблицы:

Расчет поправки приведен в соответствующей расчетной таблице.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1.00		
Центры деловой активности	0.85	0.84	0.86
Зоны автомагистралей	0.83	0.81	0.86
Индивидуальные жилые дома	0.72	0.70	0.74
Многоквартирная жилая застройка	0.75	0.74	0.77
Окраины города, промзоны	0.73	0.69	0.77

Поправка на категорию земель и вид разрешенного использования

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

Ввиду того, что объект оценки, как и объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов под индустриальную застройку (промназначения), то корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

Поправка на площадь

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади земли в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка рассчитывалась согласно следующей таблицы:

Расчет корректировки приведен в расчетной таблице.

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

Поправка на наличие коммуникаций

В расчетах Оценщик принимает тот факт, что оцениваемые земельные участки рассматриваются как условно свободный и имеют возможность подключения к инженерным коммуникациям.

Все объекты-аналоги расположены сопоставимых территориях, участки также имеют возможность подключения аналогичных инженерных коммуникаций. Платеж за подключение будущего объекта, располагаемого на земельном участке, к инженерным сетям совершается при заключении договора с инженерными ведомствами города. 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.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

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

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{n_i}, \text{ где } \sum \frac{1}{n_i}$$

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 стоимости оцениваемых объектов представлен в таблицах ниже.

Расчет рыночной стоимости земельных участков

Расчет рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.



Таблица. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь объекта, кв.м.	4 504	6 000	2 800	49 832
Цена продажи земельного участка, руб.		1 500 000	800 000	10 000 000
Стоимость 1 кв.м. земли, руб.		250	286	201
Юридически передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		250,00	285,71	200,67
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		250,00	285,71	200,67
Дата оценки/Дата предложения	20.02.2023	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		250,00	285,71	200,67
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Корректировочный коэффициент		0,821	0,821	0,821
Скорректированная цена, руб.		205,25	234,57	164,75
Месторасположение участка	город Вологда, улица Элеваторная	Вологда, Элеваторная ул., 41А	Вологда, Элеваторная улица, 43	Вологда, Ершовский пер.
Район	окраина города, промзона	окраина города, промзона	окраина города, промзона	окраина города, промзона
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		205,25	234,57	164,75
Площадь земельного участка, кв.м.	4 504	6 000	2 800	49 832
Корректировочный коэффициент		1,000	1,000	1,300
Скорректированная цена, руб.		205,25	234,57	214,18
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		205,25	234,57	214,18
Вид разрешенного использования	промназначения	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		205,25	234,57	214,18
Наличие коммуникаций	на границе участка	на границе участка	на границе участка	на границе участка
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		205,25	234,57	214,18
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		205,25	234,57	214,18
Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		205,25	234,57	214,18
Выводы				
Количество внесенных поправок		1,00	1,00	2,00
Вес объекта-аналога	%	40,00%	40,00%	20,00%
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб. / кв.м.		219		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно, руб.		986 000		

Таким образом, проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности, общая площадь 4 504 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Элеваторная, составляет: **986 000 руб.**



Определение ставки капитализации

Определение ставки дисконтирования.

Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 89. Значения коэффициента капитализации. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	10,5%	13,2%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	9,9%	11,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	10,2%	14,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	10,9%	9,7%	12,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	9,2%	11,3%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	10,1%	13,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	10,3%	13,4%

С экономической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой минимальную норму прибыли, на которую рассчитывает инвестор, вкладывая деньги в покупку доходного актива.

В рамках настоящего отчета ставка дисконтирования принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. на уровне 11,9%.

Определение коэффициента капитализации

Поскольку в ближайшей перспективе Оценщик не предполагает значительных колебаний рынка, считаем возможным принять дельту изменения рынка = 0.

Таким образом, ставку дисконтирования и ставку капитализации в условиях получения постоянного потока доходов и с учетом того, что стоимость объекта в постпрогнозный период значительно не изменится, можно считать равными.

На основании вышеприведенного источника среднее значение ставки капитализации составляет 11,9%.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Расчет права аренды земельного участка в рамках метода капитализации дохода приведен в следующей таблице.

Расчет права аренды земельного участка в рамках метода капитализации дохода

№ п/п	Показатели	Расчет	Всего
1	Рыночная стоимость одного кв.м.	см. расчетную таблицу	219,00
2	Общая площадь участка, кв.м.		4 504,00
3	Рыночная стоимость участка, руб.	стр.1 * стр.2	986 000,00
4	Коэффициент капитализации		0,119
5	Чистый операционный доход (рыночная стоимость годовой арендной платы)	стр.3 * стр.4	117 334,00
6	Срок окончания договора аренды		17.01.2028
7	Оставшийся срок аренды (лет)		4,9205
8	Фактор дисконта	функция сложного процента	3,570745687
9	Рыночная стоимость права аренды, округленно, без НДС	стр.5 * стр.8	419 000,00

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 права аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности, общая площадь 4 504 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Элеваторная, по состоянию на 20.02.2023 г., составляет:

419 000 (Четыреста девятнадцать 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

Приложение 1. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки³

ДОГОВОР № 24-1334гс
о предоставлении в аренду земельного участка

город Вологда

29 января 2018 года

Администрация города Вологды в лице заместителя Мэра города Вологды - начальника Департамента имущественных отношений Администрации города Вологды Скородумова Евгения Леонидовича, действующего на основании Положения о Департаменте имущественных отношений Администрации города Вологды, утвержденного постановлением Главы города Вологды от 7 августа 2006 года № 3088, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Производственная строительная компания «Окор» в лице генерального директора общества Ширяевского Дениса Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем вместе именуемые «Стороны», на основании распоряжения начальника Департамента имущественных отношений Администрации города Вологды от 23 ноября 2017 года № 1911 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0203009:950 по улице Элеваторной», протокола о результатах аукциона № 1335/з от 18 января 2018 года, руководствуясь пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает земельный участок, государственная собственность на который не разграничена (далее – Участок), для строительства промышленных предприятий и коммунально-складских организаций IV-V классов опасности:

кадастровый номер: 35:24:0203009:950,

адрес (описание местоположения): Вологодская обл., г. Вологда, ул. Элеваторная,

площадь: 4504 кв.м,

категория земель: земли населенных пунктов,

разрешенное использование: промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности,

ограничения (обременения): не установлены.

1.2. Договор заключается сроком на 10 (десять) лет с момента подписания протокола о результатах аукциона № 1335/з от 18 января 2018 года по 17 января 2028 года включительно.

1.3. Передача Арендатору Участка в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным, изменение цели использования не допускается.

2. Государственная регистрация Договора

2.1. Договор, срок действия которого составляет 1 год и более, подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

2.2. Стороны обязуются принять необходимые меры для государственной регистрации Договора в срок не более 1 месяца со дня подписания Договора и оказывать друг другу необходимое содействие в этом.

3. Передача Участка Арендатору

3.1. Участок передается по акту приема-передачи (Приложение № 1 к Договору).

4. Арендная плата

4.1. Ежегодный размер арендной платы в соответствии с протоколом о результатах аукциона № 1335/з от 18 января 2018 года составляет 477 402,61 (четырееста семьдесят семь тысяч четыреста два рубля шестьдесят одна копейка) руб.

Победитель торгов, проводимых в форме аукциона, в течение 10 календарных дней, следующих за днем признания его победителем, производит оплату предмета торгов путем

³ Информация предоставлена Заказчиком



перечисления средств в размере разницы между окончательной ценой предмета торгов, предложенной победителем торгов, и размером внесенного задатка на счет, указанный в извещении о проведении торгов. В соответствии с протоколом о результатах аукциона № 1335/з от 18 января 2018 года сумма, подлежащая к доплате, составит *372 000,00 (триста семьдесят две тысячи рублей) руб.*

Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе в сумме *105 402,61 (сто пять тысяч четыреста два рубля шестьдесят одна копейка) руб.* засчитывается в счет платежа по арендной плате.

Все налоги и сборы не являются предметом настоящего Договора и уплачиваются Арендатором в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

4.2. Реквизиты для перечисления арендной платы:

УФК по Вологодской области (Администрация города Вологды) ИНН 3525064930 КПП 352501001 на расчетный счет № 40101810700000010002 отделение Вологда г. Вологда; лицевой счет 04303089990, БИК 041909001, ОКТМО 19701000 по коду 92511105012040003120.

4.3. Арендная плата начисляется с момента подписания протокола о результатах аукциона № 1335/з от 18 января 2018 года.

4.4. Последующее внесение ежегодной арендной платы осуществляется ежеквартально равными долями не позднее пятнадцатого числа второго месяца текущего квартала путем перечисления денежных средств на расчетный счет и в соответствии с реквизитами, указанными в Договоре или уведомлении Арендодателя.

4.5. Сроки внесения арендной платы, расчетный счет и соответствующие реквизиты для внесения арендной платы (в том числе указание на ее получателя) уточняются в одностороннем порядке в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Вологодской области, определяющих исчисление размера арендной платы, порядок и условия ее внесения.

4.6. При неуплате арендной платы в установленные сроки начисляется пеня с суммы недоимки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации (Банка России), действующей на день исполнения денежного обязательства, с просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

Арендатор перечисляет неустойку, пени за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора на счет: УФК по Вологодской области (Администрация города Вологды) ИНН 3525064930 КПП 352501001 на расчетный счет № 40101810700000010002 отделение Вологда г. Вологда; лицевой счет 04303089990, БИК 041909001, ОКТМО 19701000 по коду 92511105012040003120.

4.7. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для отказа в уплате арендной платы.

4.8. Заявление о зачете или возврате суммы излишне уплаченной арендной платы может быть подано в течение 3х лет со дня уплаты указанной суммы.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора по использованию Участка.

5.1.2. Досрочно расторгнуть Договор в судебном порядке при использовании Участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

5.1.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий Договора.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка в результате хозяйственной деятельности Арендаторов, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.5. Вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства.

5.1.6. Обращаться в суд с исками к Арендатору в случае нарушения последним условий Договора, в том числе по взысканию задолженности по арендной плате, а также неустойки (пени) за ее неуплату либо несвоевременную уплату.

Другие права Арендодателя определены законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Участок Арендатору в состоянии, соответствующем условиям Договора.

5.2.2. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду Участок (сервитуте, праве залога и т.п.).

5.2.3. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит действующему законодательству и условиям Договора.

5.2.4. Осуществлять контроль за правильностью исчисления и внесения арендной платы Арендатором.

Другие обязанности Арендодателя определены законодательством Российской Федерации.

6. Права и обязанности Арендатора

6.1. Арендатор имеет право:

6.1.1. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием и условиями его предоставления.

6.1.2. После согласования с Арендодателем проводить за свой счет мелиоративные и иные мероприятия, направленные на улучшение состояния Участка.

Другие права Арендатора определены законодательством Российской Федерации.

6.2. Арендатор обязан:

6.2.1. Ежегодно в срок с 1 по 10 февраля получать в Департаменте имущественных отношений Администрации города Вологды расчет арендной платы на текущий год.

6.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в соответствии с Договором.

6.2.3. Использовать полученный в аренду Участок в соответствии с его разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

6.2.4. Обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе (в случае если земельный участок расположен в границах береговой полосы водного объекта общего пользования).

6.2.5. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности (в случае если Участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта).

6.2.6. Не нарушать права других землепользователей.

6.2.7. После окончания аренды передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального по акту приема-передачи земельного участка.

В случае несвоевременного возврата Участка, Арендатор обязан оплатить единовременную неустойку в размере трехкратном годовому размеру арендной платы.

6.2.8. Обеспечить Арендодателю, органам государственного надзора и контроля свободный допуск на Участок.

6.2.9. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации и содержания городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту, обслуживанию и строительству новых коммуникаций.

6.2.10. В случае изменения постоянного места жительства (для физического лица) либо местонахождения исполнительного органа (для юридического лица) в десятидневный срок уведомить об этом Арендодателя.

6.2.11. В случае начала процедуры ликвидации, реорганизации юридического лица, в течение 10 дней уведомить об этом Арендодателя.

6.2.12. Произвести переустройство линии электропередач 6 кВ, расположенной на Участке, после согласования с собственником указанной линии.

Другие обязанности Арендатора определены законодательством Российской Федерации.

7. Переход прав и обязанностей по Договору, изменение и прекращение Договора

7.1. При переходе права собственности на объект незавершенного строительства, для строительства которого предоставлен Участок, Арендатором по Договору становится

новый собственник объекта незавершенного строительства, при этом в адрес Арендодателя направляется уведомление о перемене лиц в обязательстве не позднее пяти дней с момента вступления в силу документа, являющегося основанием для перехода права собственности на объект незавершенного строительства.

7.2. Прекращение хозяйственной деятельности Арендатора не является основанием для изменения или расторжения Договора.

В случае смерти Арендатора (для физического лица), его права и обязанности переходят к наследникам на оставшийся срок Договора с обязательным оформлением правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на Участок.

7.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными лицами обеих Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.4. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в другой срок до окончания срока действия Договора по соглашению Сторон.

В случае прекращения Договора по окончании его срока соглашение о расторжении Договора Сторонами не составляется, уведомления о прекращении Договора в адрес друг друга Сторонами не направляются.

Окончание срока действия Договора служит основанием для внесения в сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о прекращении ограничения (обременения) арендой Участка.

7.5. При расторжении Договора, а также передаче прав и обязанностей по Договору третьему лицу до окончания первого года аренды, арендная плата, уплаченная за первый год аренды, возврату арендатору (зачету) не подлежит.

7.6. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством. В случае однократного невнесения Арендатором арендной платы в установленный Договором срок Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив Арендатора о дате расторжения.

8. Рассмотрение споров

Споры, возникающие при реализации Договора, рассматриваются судом в установленном законом порядке.

Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области и по одному экземпляру – у каждой из Сторон. Неотъемлемой частью Договора является расчет арендной платы (Приложение № 2).

9. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

Администрация города Вологды

Юридический адрес: 160000, г.Вологда, Каменный мост, 4

ИНН 3525064930 КПП 352501001 Номер счета казначейства 40101810700000010002

Отделение Вологда г. Вологда Лицевой счет 04303089990 БИК 041909001

Тел. 723302

Заместитель Мэра города Вологды –
начальник Департамента имущественных
отношений Администрации города Вологды

Е.Л.Скородумов

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Производственная строительная компания «Окор»

Адрес: 160001 г. Вологда, ул. Кирова, д. 9, оф. 8

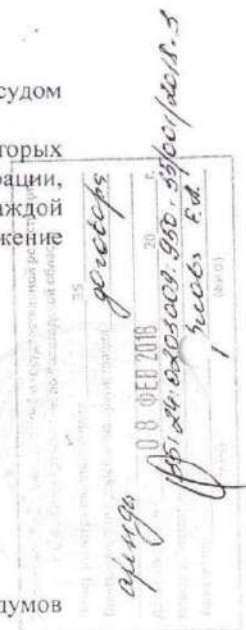
ИНН 3525375830 КПП 352501001 ОГРН 1163525072105

Тел. _____

Генеральный директор



Д.С.Ширяевский



Приложение № 1
к договору аренды
№ 24-1334гс

АКТ
приема-передачи
земельного участка с кадастровым номером 35:24:0203009:950

Администрация города Вологды в лице заместителя Мэра города Вологды - начальника Департамента имущественных отношений Администрации города Вологды Скородумова Евгения Леонидовича, действующего на основании Положения о Департаменте имущественных отношений Администрации города Вологды, утвержденного постановлением Главы города Вологды от 7 августа 2006 года № 3088, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Производственная строительная компания «Окор» в лице генерального директора общества Ширяевского Дениса Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили во исполнение договора № 24-1334гс о предоставлении в аренду земельного участка настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

«Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял земельный участок с кадастровым номером 35:24:0203009:950 с адресом (описанием местоположения): Вологодская обл., г. Вологда, ул.Элеваторная с видом разрешенного использования: промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности.

1. Претензий к состоянию земельного участка «Арендатор» не имеет.
2. Акт составлен в 3-х экземплярах.

Подписи Сторон

Арендатор:
Генеральный директор
ООО «ПСК «ОКОР»



(Д.С.Ширяевский)

Арендодатель:
Заместитель Мэра города Вологды –
начальник Департамента имущественных
отношений Администрации города Вологды



(подпись) (Е.Л.Скородумов)



Копия верна
Прошито, пронумеровано: на 3 л.
Ведущий специалист Отдела аренды и организации
торгов
Департамента имущественных отношений
Администрации города Вологды

(подпись)


(К.А. Дорожника)
заверения
документов

ДОГОВОР

переуступки права аренды земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, (договор с юридическим лицом был заключен по итогам аукциона)

г. Вологда

«30» июля 2018

Общество с ограниченной ответственностью «Производственная Строительная Компания «ОКОР» в лице Генерального директора Голованова Вячеслава Константиновича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендатор, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Проект «Биосфера» в лице директора Дошотова Владимира Олеговича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Новый арендатор, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Арендатор с согласия Арендодателя обязуется передать Новому арендатору права и обязанности, предусмотренные договором аренды земельного участка (свойства участка указаны в п. 1.2 - 1.15 (далее - участок)) между Арендатором и Арендодателем от "29" января 2018г. № 24-1334гс, заключенным по итогам аукциона № 1335/з от 18.01.2018 года, а Новый арендатор обязуется принять переданные ему права и обязанности.

1.2. Кадастровый план участка приводится в Приложении N 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Участок находится в муниципальной (государственной) собственности.

1.4. Местонахождение участка: Вологодская область, г. Вологда, ул. Элеваторная.

1.5. Кадастровый номер участка: 35:24:0203009:950.

1.6. Общая площадь участка: 4504 кв.м.

1.7. Обременения участка: не установлены.

1.8. Разрешенное использование: промышленные предприятия и коммунально – складские организации IV – V классов опасности.

1.9. Арендатор передает имеющиеся у него права и обязанности по договору аренды в течение 5 дней с момента подписания настоящего Договора. Передача прав и обязанностей оформляется передаточным актом.

На основании настоящего договора между Новым арендатором и Арендодателем оформляется новый договор аренды (или дополнительное соглашение к действующему договору аренды о замене Арендатора на Нового арендатора). Новый договор аренды (или дополнительное соглашение) подлежит государственной регистрации в соответствии с п. 3 ст. 609, ст. 624 и ст. 551 ГК РФ и ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

1.10. Арендатор гарантирует, что участок не обременен правами третьих лиц, третьи лица не имеют преимущественного права его покупки, его права или права Арендодателя на участок не оспариваются, он под арестом не находится, Арендатору ничего не известно о возможности изменения назначения использования участка, о возможности изъятия участка для государственных, муниципальных или публичных нужд.

1.11. Арендатор обязан передать Новому арендатору все необходимые документы, удостоверяющие его права, а именно:

- Договор аренды участка от "29" января 2018 г. N 24-1334гс со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью;

- иные документы, имеющиеся у Арендатора и относящиеся к договору, по которому происходит уступка прав.

Арендатор также обязан сообщить Новому арендатору все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав арендатора по указанным договорам требования.

1.12. Арендатор несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов и гарантирует наличие и передачу всех уступленных Новому арендатору прав и обязанностей.

2. ПЛАТА ЗА ПЕРЕУСТУПКУ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер платы за переуступку права аренды участка составляет 100.000 (Сто тысяч) рублей, в том числе НДС 18%.

2.2. Плата Новым арендатором вносится не позднее 10 дней с момента государственной регистрации нового договора аренды между Арендодателем и Новым арендатором путем перечисления указанной в п. 2.1 суммы на счет Арендатора.

2.3. Арендная плата по договору аренды N 24-1334гс составляет 477 402,61 (Четыреста семьдесят семь тысяч четыреста два рубля 61 копейка) рублей за 2018 год.

2.4. После переуступки прав и обязанностей от Арендатора к Новому арендатору размер арендной платы и порядок ее внесения сохраняются не менее одного года с момента подписания нового договора аренды.

3. ПЕРЕУСТУПАЕМЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Новый арендатор имеет право:

- использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на участке пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ;

- по истечении срока Договора аренды участка имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды участка на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством;

- осуществлять другие права на использование участка, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Новый арендатор обязуется:

- использовать участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- своевременно производить арендные платежи за землю, установленные п. 2.3 настоящего Договора;

- не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на земле;

- не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством о земле.

4. ИМЕЮЩИЕСЯ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:
- осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором и Новым арендатором;

- требовать досрочного прекращения Договора в случаях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору или Новому арендатору участок в состоянии, соответствующем условиям Договора.

5. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ

5.1. В случае если выяснится, что участок к моменту государственной регистрации нового договора аренды был обременен правами третьих лиц, Новый арендатор имеет право потребовать уменьшения размера платы либо расторжения настоящего договора.

5.2. При изъятии участка у Нового арендатора указанными в п. 5.1 третьими лицами по основаниям, возникшим до передачи ему прав аренды, Арендатор обязан возместить Новому арендатору понесенные последним убытки. Размер убытков определяется в размере рыночной стоимости участка, которая будет существовать в момент предъявления прав на участок третьими лицами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

6.2. В случае просрочки оплаты виновная сторона уплачивает потерпевшей стороне пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от размера платежа, подлежащего оплате.

6.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от передачи прав аренды и/или от государственной регистрации нового договора аренды, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой передачи и/или к действующему договору аренды № 24-1334гс о замене Арендатора на Нового арендатора государственной регистрации.

6.4. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.

6.5. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

7.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее 5 дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

9.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

10.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.4. Договор составлен в четырех экземплярах, из которых один находится у Арендатора, второй - у Нового арендатора, а третий - у Арендодателя, четвертый - в государственном регистрирующем органе.

АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Приложение:

1. Кадастровый план участка.

Арендатор:

ООО «ПСК «ОКОР»

ИНН 3525375830 КПП 352501001

Юридический адрес: 160001, г. Вологда, ул. Кирова, д. 1, офис 8

Почтовый адрес: 160001, г. Вологда, ул. Кирова, д. 1, офис 8

Тел./факс (8172) 26-64-76

ОГРН 1163525072105 ОКПО 02316977

Р/сч 40702810306000030670 В СЧ-ПЕТЕРБУРГ ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

К/сч 30101810000000000920 БИК 044030000

Генеральный директор

В.К. Голованов



Новый арендатор:

ООО Проект «Биосфера»

Юридический адрес: 160000, г. Вологда, ул. Пролетарская д. 74, кв. 70

Почтовый адрес: 160000, г. Вологда, ул. Элеваторная д. 39 оф. 23

Телефон/факс: (8172) 26-43-23

ИНН/КПП: 3525393773/352501001

Расчетный счет: 40702810512000006576

Банк: отделение №8638 ПАО Сбербанк г. Вологда

Корреспондентский счет: 30101810900000000644

БИК: БИК 041900644

Директор

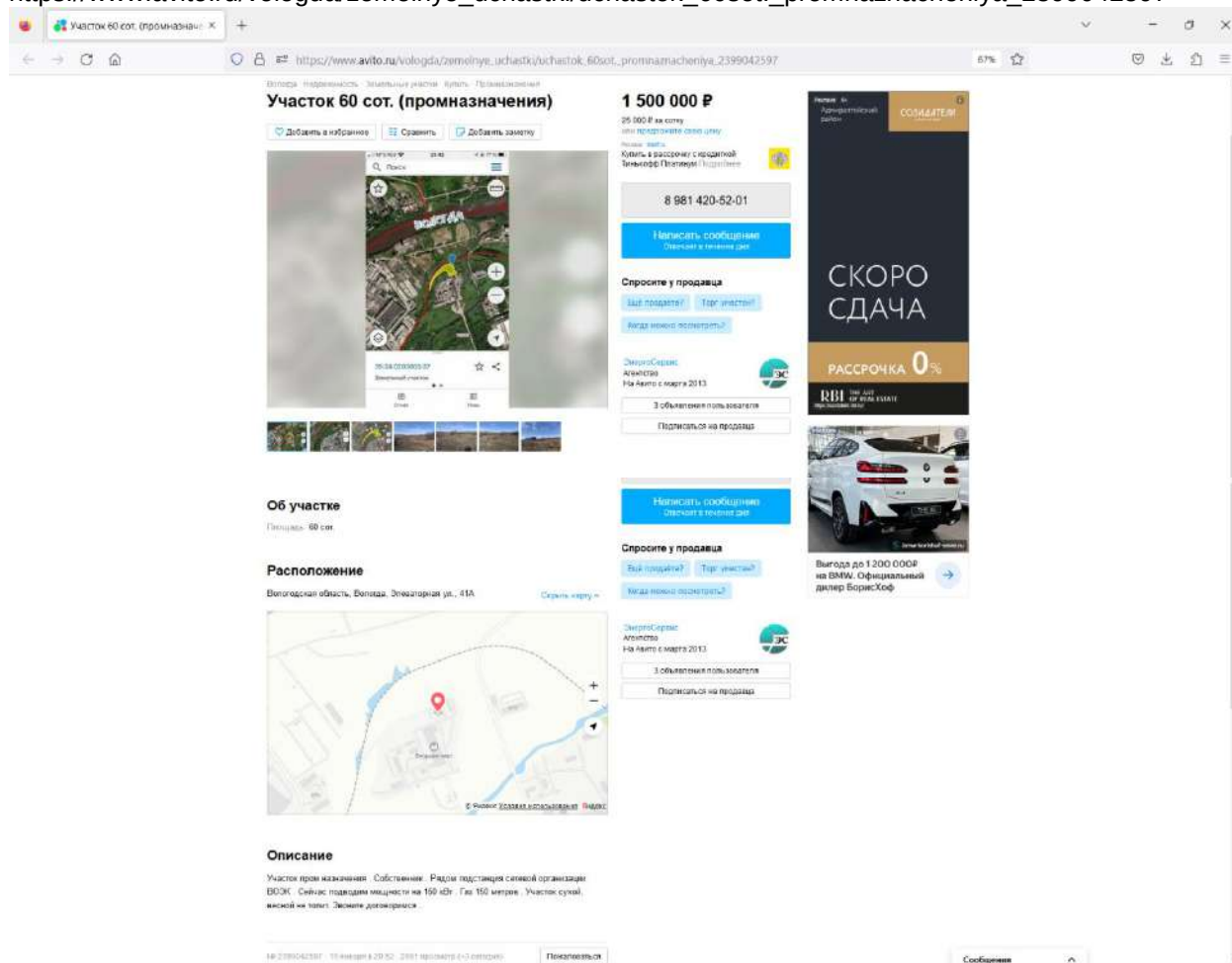
В.О. Дошотов





Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot._promnaznacheniya_2399042597



Участок 60 сот. (промназначения)

1 500 000 Р

25 000 м² за соту или предложите свою цену

Частный сектор

Куплю в рассрочку с кредитной картой

Телефон: 8 981 420-52-01

Написать сообщение

Спросите у продавца

Будь первым! · Торговаться

Когда можно посмотреть?

ЭкспертСервис

Агентство

На Авито с марта 2013

3 отзыва пользователей

Подписаться на продавца

Написать сообщение

Спросите у продавца

Будь первым! · Торговаться

Когда можно посмотреть?

ЭкспертСервис

Агентство

На Авито с марта 2013

3 отзыва пользователей

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 60 сот.

Расположение

Вологодская область, Вологда, Электронная ул., 41А

Скрыть карту

Описание

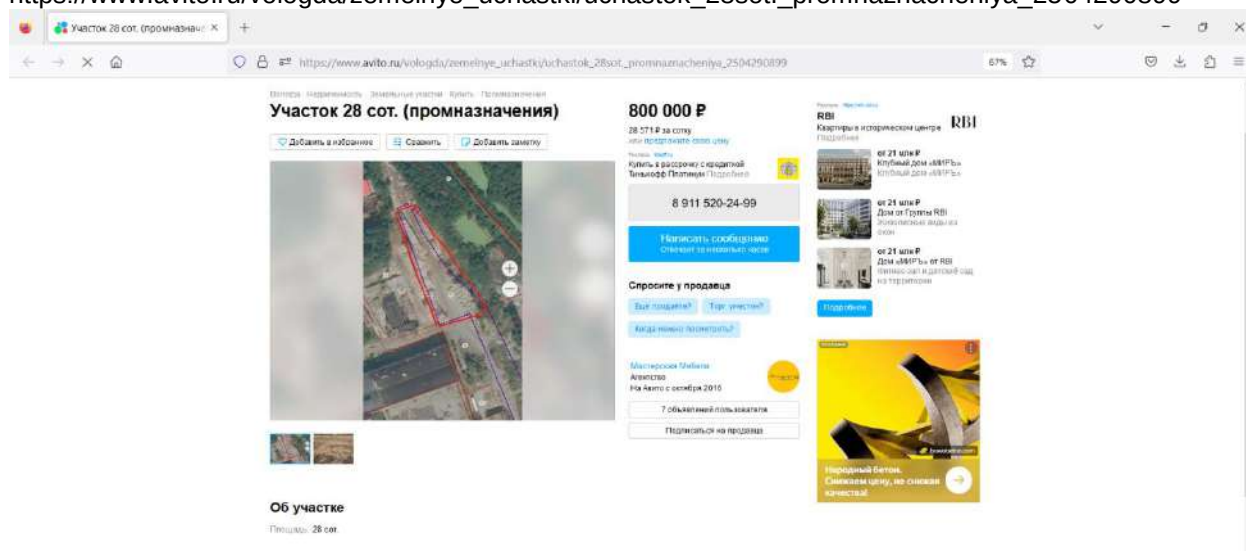
Участок пром. назначения. Собственник. Рядом подстанция сетевой организации ВОСК. Сейчас подается мощность на 150 кВт. Газ 150 метров. Участок сухой, мусор не толпит. Земляне допрашиваются.

14.03.2019 04:25:07 · 10 января в 20:50 · 2011 просмотров (43 отклика)

Показать все

Сообщения

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_28sot._promnaznacheniya_2504290899



Участок 28 сот. (промназначения)

800 000 Р

28 711 м² за соту или предложите свою цену

Частный сектор

Куплю в рассрочку с кредитной картой

Телефон: 8 911 520-24-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Будь первым! · Торговаться

Когда можно посмотреть?

Материалов Губина

Агентство

На Авито с сентября 2015

7 отзывов пользователей

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 28 сот.

РБН

Квартиры в историческом центре

Подобрать

от 21 млн Р

Клубный дом «ВМР»

Клубный дом «ВМР»

от 21 млн Р

Дом от Группы РБН

Эксклюзивные варианты

от 21 млн Р

Дом «ВМР» от РБН

Самостоятельно в частном секторе

Подобрать

Народный Бетон

Самостоятельно, но с новыми материалами



Расположение
Вологда, Элеваторная улица, 43



Описание
Участок ровный, сухой, открытый лес и щебнем, на выезде забетонированная площадка. Подходит под любой вид деятельности, строительство. Близ. Рядом, к участку круглогодичный для проезда ТС. Смет. расцен. есть, можно подогнать в короткие сроки. Участок можно расширить при необходимости.

Прозвонено: 25.08.2018 10:40:31 187 просмотров (10 секунд) [Показать](#)

Спросите у продавца
Ваш продавец? Тур участка? Когда можно посмотреть?

Мастерская Милана
Адрес: Вологда
На лето с сентября 2018

7 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_promnaznacheniya_1968640306

Участок 4,98 га (промназначения)

10 000 000 ₽
20 000 ₽ за сотку

8 985 631-02-56

АО «Сургутнефтегаз»
Адрес: Вологда
На лето с июня 2018
Завершено 50 объявлений
Рейтинг: 100%

5 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Контактный логин: Олесь

Об участке
Площадь: 498 сот

Расположение
Вологодская область, Вологда



Описание
Продается земельный участок в г. Вологда, Ериковское лес., площадью 49 832 кв. м. с кадастровым номером 25:24:0101001:274, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (создание ТЦЗ для складского строительства).
Участок ровной прямоугольной формы. Подъездный путь к участку не застроен.
От собственника! Не агентство!

Прозвонено: 25.08.2018 12:42:10 182 просмотра (10 секунд) [Показать](#)

Укажите причину:
Не актуально
Уже приобретено
Внесены средства
Подтвержден клиент
Другая причина

Объявление скрыто
Нельзя скрыть объявления, чтобы повысить доверие к объявлению

Включите погрузчик
Zaiberg надежность
в каждом повороте



Приложение 3. Копии документов Оценщика

www.fsos.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsos.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 «СФСО»:
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. Скотов

000837

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

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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117103
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2292401499 страхования ответственности оценщика

ОАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Глинка в 12 стр. 1, ОГРН 1027700942413, ИНН/КПП: 7710043520/771001001, р/сч. 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525393, корресп. счет 30101810200000000093), являющееся в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Страхователем 21 июня 2021 года (далее по тексту «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Вологда Дата выдачи полиса: 14 декабря 2022 г.

Страхователь:	Сергин Андрей Владимирович
Дата рождения:	1978г.
Адрес по месту регистрации:	Вологда, ул. Герцена д. № 14, кв. № 72
Паспорт:	№ 1901 360533, 16.01.2002г. УВД г. Вологда
Член СРО оценщиков:	СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
E-mail:	ansergin@yandex.ru тел. 89115212222

Представитель страховщика: Роговина Ольга Александровна Идентификационный код: 25365221

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 23.12.2022г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 23.12.2023г.
2. Объекты страхования:	По противоречию законодательству Российской Федерации имущественных интересов Страхователя, связанных с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Деятельность настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 23.12.2022г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба деятельности (бесхозяйности) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), являющихся следствием одного действия Страхователя, произошедших в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей
6. Фрагменты:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (требования, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходов на перевод или возмещение работ
8. Страховая премия:	3600 (три тысячи шестьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единоразовый платеж по 23.12.2022г. исключительно

Страхователь:

Страховщик:

- 1 -

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027571-I « 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.

10. Действия Страхователя при наступлении события, являющегося основанием для выплаты страховой суммы:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно 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 исключения непомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователем, или иными лицами против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в течение ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оценщик Страхователя (или иные лица) участвующие в проведении расследования, урегулирования, судебной и вне судебной защиты. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страхователя 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 в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, причин у заявителя договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится по иску без судебного разбирательства. 11.3. При урегулировании иска в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьями копию вступившего в законную силу решения суда, охватывающего размеры суммы, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выплатополучателя (заявителя договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возникновения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страхователем; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страхователем всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полная уступка Страхователя о возмещении каких-либо обязательств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, являющиеся следствием упомянутых обязательств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страхователь возмещает Страхователю, при осуществлении страховой выплаты на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчет производится в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок исполнения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Лексикон Правил страхования изучен. С условиями страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:
Сергин А.В.
М.П. (подпись)

Страховщик:
Роговина О.А.
М.П. (подпись, печать)
По Договору № 922/2292401499
2022.08.10