

Исх. №57/24

От 09.10.2024 года

ОТЧЕТ № ОИ-4991/09/24

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества:

- Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:280, площадь 14,40 кв. м., местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом.23;
- Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:294, площадь 1985,3 кв. м., общая долевая собственность 1/58, местоположение -Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 46.

ДАТА ОЦЕНКИ: 16 сентября 2024 года

ЗАКАЗЧИК: Финансовый управляющий Шошина Н.А. Серегина Юлия Евгеньевна

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Институт независимой оценки»

НОМЕР ДОГОВОРА: № 45-24/О от 13 сентября 2024 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 09 октября 2024 года

Санкт-Петербург

2024

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на проведение оценки № 45-24/О от 13 сентября 2024 года, заключенным между Финансовым управляющим Шошиной Н.А. Серegiной Юлией Евгеньевной и ООО «Институт независимой оценки», оценщиком ООО «Институт независимой оценки» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, (далее – «Объект», «Объект оценки»), а именно:

- Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:280, площадь 14,4 кв. м., местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 23;
- Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:294, площадь 1 985,3 кв. м., общая долевая собственность 1/58, местоположение - Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 46.¹

Оценка проведена по состоянию на 16 сентября 2024 года. Цель оценки - определение рыночной стоимости с целью реализации на торгах в рамках проведения процедуры реализации имущества гражданина Шошиной Натальи Александровны.

Оценка выполнена в соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности: Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями), Федеральными стандартами оценки (ФСО I-VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 года, Федеральным стандартом оценки (ФСО 7), утвержденными Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г., а также Стандартами и Правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщества профессионалов оценки» (в последней редакции).

При проведении оценки использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также информация, полученная из специализированных обзоров, периодических изданий и источников сети Интернет.

При оценке Оценщик исходил из предположения, что Объект не заложен, свободен от притязаний третьих лиц и каких-либо обременений.

На основании проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик ООО «Институт независимой оценки» пришел к следующему заключению.

По состоянию на 16 сентября 2024 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость недвижимого имущества, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. ²
Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:280, площадь 14,4 кв. м., местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 23;	1 036 901,00
Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:294, площадь 1 985,3 кв. м., общая долевая собственность 1/58, местоположение - Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 46	1 647 188,00
ИТОГО	2 684 089,00

Обращаем Ваше внимание, что сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Отдельные части прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Генеральный директор
ООО «Институт независимой оценки»



Либровская Ольга Викторовна

¹ 1/58 общедолевой собственности соответствует 34,00 кв.м.

² Согласно п.1, ст. 143, гл. 21 Налогового Кодекса РФ, налогоплательщиками налога на добавленную стоимость (НДС) признаются: организации; индивидуальные предприниматели; лица, признаваемые налогоплательщиками НДС в связи с перемещением товаров через таможенную границу Российской Федерации, определяемые в соответствии с Таможенным Кодексом Российской Федерации. Оцениваемые объекты принадлежат физическому лицу, в соответствии с этим НДС не определяется.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	11
3.1. <i>ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i>	<i>11</i>
3.2. <i>ОСОБЫЕ ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....</i>	<i>12</i>
4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	13
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	16
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8.1. <i>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>17</i>
8.2. <i>Идентификация объекта оценки</i>	<i>17</i>
8.3. <i>ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>17</i>
8.4. <i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....</i>	<i>17</i>
8.5. <i>РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ.....</i>	<i>18</i>
8.6. <i>ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>19</i>
8.7. <i>ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</i>	<i>20</i>
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
9.1. <i>АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....</i>	<i>21</i>
9.1. <i>ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. ВЫВОДЫ.</i>	<i>22</i>
9.2. <i>СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ. ВЫВОДЫ.....</i>	<i>26</i>
9.3. <i>АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....</i>	<i>27</i>
9.3.1. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>28</i>
9.3.2. <i>Обзор рынка гаражей и машиномест.....</i>	<i>28</i>
9.3.3. <i>Описание основных ценообразующих факторов.....</i>	<i>28</i>
9.4.4. <i>Ценовой диапазон. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки</i>	<i>29</i>
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
11.1. <i>ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</i>	<i>32</i>
11.2. <i>ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ.</i>	<i>32</i>
11.2.1. <i>Доходный подход</i>	<i>32</i>
11.2.2. <i>Затратный подход.....</i>	<i>33</i>
11.2.3. <i>Сравнительный подход</i>	<i>35</i>

11.2.4. Согласование результатов оценки	36
11.3. <i>Выбор подходов и методов расчета рыночной стоимости Объекта оценки</i>	36
11.4. <i>Определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием сравнительного подхода</i>	38
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ИТОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	46
13. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	47
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	49
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	62
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	64
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	77

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об Отчете и Объекте оценки	
Основание для проведения работ	Договор на проведение оценки № 45-24/О от 13 сентября 2024 года, заключенный между Финансовым управляющим Шошиной Н.А. Серегинной Юлии Евгеньевны и ООО «Институт независимой оценки»
Номер Отчета	ОИ-4991/09/24
Дата составления Отчета	09 октября 2024 года
Осмотр объекта оценки	16 сентября 2024 года
Объект оценки	<p>Недвижимое имущество, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:280, площадь 14.4 кв. м., вид права-собственность, местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 23, дата государственной регистрации – 20.03.2015г., номер государственной регистрации – №10-10/001-10/001/021/2015-2909/2 на основании Договора купли-продажи помещения (кладовой), №004100014 от 06.03.2015. - Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:294, площадь 1 985,3 кв. м., вид права, доля в праве: общая долевая собственность 1/58, местоположение -Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 46, дата государственной регистрации – 26.05.2015г., номер государственной регистрации – 10-10/001-10/001/031/2015-1725/43 на основании Договора купли-продажи долей в праве собственности на нежилое помещение, № 1/ПЧ-1 от 08.05.2015.
Дата оценки	16 сентября 2024 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель и задачи оценки	Шошиной Натальи Александровны
Денежная единица	Рыночная стоимость Объекта оценки определена в рублях РФ
Анализ наиболее эффективного использования	Продолжение использования Объекта по своему прямому назначению
Применяемые подходы и методы	При определении рыночной стоимости применен сравнительный подход
Основные допущения и ограничивающие условия	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка производится исходя из предположения, что оцениваемое имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц. • Оценщик не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки. • Итоговая величина стоимости Объекта оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или для предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. • Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Права, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Собственник Объекта оценки	Шошина Наталья Александровна. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-207502646 от 16.08.2024 года
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Объекты принадлежат физическому лицу. Балансовая стоимость отсутствует
Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым у Оценщика заключен трудовой договор	

ООО «Институт независимой оценки»

Исполнитель	ООО «Институт независимой оценки»
Реквизиты Исполнителя	Юридический (почтовый) адрес: РФ, 190005, Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23а, литера А, офис 123; ИНН 7801123624, КПП 783901001; ОГРН 1037800025834, дата присвоения 09.01.2003 г.
Генеральный директор	Либровская О. В.
Информация о добровольном страховании гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия» страховой полис №922/2453949391, период страхования с 01.10.2023 г. по 30.09.2024 г. Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия» страховой полис №922/2684151568, период страхования с 01.10.2024 г. по 30.09.2025 г.
Сведения об Оценщике	
Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	Цветкова Ольга Анатольевна
Местонахождение Оценщика	РФ, 190005, Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23а, литера А, офис 123
Телефон	8-812-703-43-04
Трудовой договор	№4/с от 03.10.2005 г.
ИНН / СНИЛС	782064020165 / 129-346-329 71
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (местонахождение: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5). Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 0288 от 20.11.2009 г.
Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского Государственного университета экономики и финансов по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Финансы и кредит» (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) ПП-I №050978 от 04.07.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	CAO «РЕСО-Гарантия» страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №922/2453557529 с 01 октября 2023 г. по 30 сентября 2024 г. CAO «РЕСО-Гарантия» страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №922/2684162660 с 01 октября 2024 г. по 30 сентября 2025 г
Данные о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» №040431-1 от 02.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности (после получения диплома)	С 2008 г.
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика,

	<p>лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; • оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. <p>Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении рыночной стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.</p> <p>В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.</p>
--	--

Сведения о Заказчике	
Заказчик	Финансовый управляющий Шошиной Н.А. Серегина Юлия Евгеньевна
Сведения о Заказчике	ИПП 541000277282

Результаты расчета		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб.
Затратный подход	Не применялся	-
Сравнительный подход	100%	2 684 089,00
Доходный подход	Не применялся	-
Согласованное значение стоимости, руб.	2 684 089,00	

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	2 684 089,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст.12 ФЗ-135, рыночная стоимость, определенная Исполнителем в результате проведения оценки, «может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета».

	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.
--	---

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

Приложение № 2
к Договору № 45-24/О
«13» сентября 2024 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Объект оценки (состав и характеристики Объекта оценки), включая права на Объект оценки	<p>Два объекта недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности гражданке Шошиной Наталье Александровне, находящейся в процедуре реализации имущества гражданина на основании решения Арбитражного суда Республики Карелия от 15.08.2024 г. по делу №А26-3897/2024</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:280, площадь 14.4 кв. м., вид права-собственность, местоположение: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Чапаева, д.44, пом.23, дата государственной регистрации – 20.03.2015г., номер государственной регистрации – №10-10/001-10/001/021/2015-2909/2 на основании Договора купли-продажи помещения (кладовой), №004100014 от 06.03.2015. Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:294, площадь 1 985,3 кв. м., вид права, доля в праве: общая долевая собственность 1/58, местоположение -Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Чапаева, д.44, пом.46, дата государственной регистрации – 26.05.2015г., номер государственной регистрации – 10-10/001-10/001/031/2015-1725/43 на основании Договора купли-продажи долей в праве собственности на нежилое помещение, № 1/ПЧ-1 от 08.05.2015. <p>Право на объект оценки – право собственности</p>
2	Цель оценки	Определение рыночной стоимости с целью реализации на торгах в рамках проведения процедуры реализации имущества гражданки Шошиной Натальи Александровны
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
5	Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> Предполагается сделка с объектом оценки Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) Предполагаемое использование объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование) (без влияния факторов вынужденной продажи)
6	Дата оценки	16 сентября 2024 года
7	Специальные допущения	Отсутствуют
8	Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме тех, о которых заказчиком была предоставлена информация. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
9	Ограничения оценки	Отсутствуют
10	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке имеет силу только в полном объеме, трактовка и использование его частей отдельно друг от друга не допустима
11	Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и в электронном виде в формате .pdf
12	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	Приводятся в разделе «Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки» Отчета

13	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
14	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке неизвестны.
15	Формы предоставления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде итогового значения стоимости, выраженного в российских рублях. Оценщик вправе не приводить свое суждение о возможных границах интервала стоимости
16	Срок проведения оценки	В течении 10 (десяти) рабочих дней при условии своевременного предоставления Заказчиком документов, запрашиваемых Исполнителем
17	Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка проводится в соответствии с требованиями: <ul style="list-style-type: none"> • Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями), • Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014г. • Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией, в которой состоит Оценщик выполняющий работу по настоящему Договору
18	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатам оценки	Отсутствует

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН



Либровская О.В.

_____ Серегина Ю.Е.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

3.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеуказанные допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью Отчёта и определяют условия использования результатов оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия распространяются и на правопреемника и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если имущественное право на объекты, которыми он располагает, полностью или частично перейдет к другому лицу.

- Настоящий Отчёт достоверен лишь в полном объеме и с учётом указанной цели оценки. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.

- Возможные способы использования Отчета (с учетом содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.

- От Исполнителя (его персонала или представителей) не требуется появляться в суде или иных органах и организациях, а также свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцениваемого имущества, кроме как на условиях возможного дополнительного соглашения с Заказчиком или по официальному вызову суда.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования третьими лицами данного Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика и/или Исполнителя в процессе выполнения работы по оценке.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта.

- Отчет об оценке не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

- Сведения и информация, полученные Оценщиком от Заказчика, как в письменном виде, так и в устной форме, считаются достоверными. Заказчик несет ответственность за достоверность предоставляемой информации.

- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние Объекта оценки и величину оценки стоимости, и не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемого имущества.

▪ Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности и полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

▪ Оценщик не обязан приводить специальные материалы или иллюстрации по процессу оценки. Все приложения включены в Отчёт по оценке исключительно для того, чтобы помочь Заказчику и (или) иному пользователю получить более полное представление об Объекте оценки.

▪ Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

▪ Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel» без округления, однако в тексте Отчета приводятся округленно с учетом правил математического округления. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.

▪ Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы и оценки действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.

3.2. ОСОБЫЕ ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

▪ Оценка производится, исходя из предположения, что оцениваемое имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц.

▪ Оценщик не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

▪ Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится.

▪ Оценщик, использует при проведении оценки объекта документы, полученные от Заказчика, и допускает, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.

▪ За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о качественном состоянии имущества может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы, по оценке рыночной стоимости имущества. Оценка проводилась в предположении о том, что оцениваемые объекты находятся в техническом состоянии, соответствующем срокам и условиям их эксплуатации по прямому назначению.

▪ Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость, а приводит лишь конкретную величину рыночной стоимости с учетом соответствующего округления.

▪ Согласно Заданию на оценку перед оценщиком не ставятся задачи по прогнозированию изменения стоимости объекта оценки в будущем, а также по определению затрат, необходимых при обращении взыскания на Объект оценки.

▪ Итоговая величина стоимости объекта оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями, внесенными Федеральным законом от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» для целей указанного закона,

«Под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Имущество – обладающие полезностью объекты владения или использования физических, или юридических лиц. Другими словами, имуществом является совокупность имущественных прав конкретного юридического или физического лица.

Дата оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата составления отчета – календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете.

Дата осмотра объекта оценки – календарная дата проведения оценщиком осмотра объекта оценки (если осмотров было несколько, то указывается дата последнего).

Обременения (ограничения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Затратный подход оценки – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход оценки – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход оценки – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, а именно:

- Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями).
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимого имущества (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в последней редакции).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» является обязательными, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями ФСО № III «Процесс оценки», проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости рассматриваемого региона – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

В соответствии с ФСО №V, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

Все расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают лишь заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в Microsoft Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Microsoft Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число.

7. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При оценке и подготовке Отчета использовалась следующая информация:

- сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, предоставленные Заказчиком;
- информация, полученная из отечественных специализированных обзоров, периодических изданий и сети Интернет (источники информации указаны в каждом разделе обособленно).

Оценщик провел анализ предоставленной Заказчиком информации о характеристиках объекта оценки, проанализировали рынок недвижимого имущества принимают данную информацию к расчетам как достоверную.

Перечень документов, используемых Оценщиком в расчетах, приведен в разделе 8.1 настоящего Отчета. Копии документов, предоставленных Оценщику и использованных при проведении оценки, представлены в Приложении.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе проведения настоящей оценки Оценщиком были использованы данные, полученные от Заказчика и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы (копии):

- Решение Арбитражного суда Республики Карелия от 15.08.2024 года по делу №А26-3987/2024
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2024-207502646 от 16.08.2024 года.

8.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Договору № 45-24/О от 13 сентября 2024 года в настоящем Отчете была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества:

- Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:280, площадь 14,4 кв. м., местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 23;
- Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:294, площадь 1 985,3 кв. м., общая долевая собственность 1/58, местоположение - Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 46

Объект оценки идентифицирован с помощью почтового адреса, описания его местоположения, а также документов, предоставленных Заказчиком. Для юридического описания объекта использовались копии существующих документов, подтверждающих права на объект оценки.

8.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 гл. 13 Гражданского Кодекса Российской Федерации (закон от 31.11.1994 №51-ФЗ) понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой оборот допускается законом, осуществляется собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

8.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Далее приведено описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Вывод о состоянии здания по данным визуального осмотра осуществлялся в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.

Укрупненная шкала оценок физического износа, согласно вышеуказанному нормативному документу, представлена ниже.

Табл. 1 Шкала оценок физического износа здания

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

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных Оценщику документов и информации, полученной из специализированных обзоров и сети Интернет.

Табл. 2 Краткое описание объектов недвижимости

Характеристика	Описание
Зарегистрированные права	Право собственности
Правообладатель	Шошина Наталья Александровна
Помещение	
Назначение	Нежилое помещение (машиноместо в подземном паркинге)
Адрес (местоположение)	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 46
Кадастровый номер	10:01:0110133:294
Общая площадь, кв.м.	34,00 ³
Состояние	Хорошее
Текущее использование	По назначению
Помещение	
Назначение	Нежилое помещение (кладовая)
Адрес (местоположение)	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 23
Кадастровый номер	10:01:0110133:280
Общая площадь, кв.м.	14,40
Состояние	Хорошее
Текущее использование	По назначению

Объект не заложен и не обременен ограничениями на возможное использование.

8.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ

Осмотр оцениваемого объекта проведен 16.09.2024 года. Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

³ Указана площадь, приходящая на 1/58 долю, исходя из общей площади паркинга – 1985,3 кв.м.

8.6. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Петрозаводск⁴

Город Петрозаводск — столица Республики Карелия, административный, промышленный, туристический, научный и культурный центр Северо-Западного Федерального округа России.

Петрозаводск занимает выгодное географическое положение. Через Онежское озеро по системе каналов город имеет выход в Балтийское, Белое, Баренцево, Каспийское и Черное моря. Петрозаводск расположен недалеко от городов федерального значения: от Москвы — 1091 км, Санкт-Петербурга — 412 км, от ближайшего пункта перехода границы с Финляндией — 311 км. С российскими регионами столица Карелии связана автомобильным, железнодорожным, воздушным и водным сообщением.

6 апреля 2015 года Указом Президента Российской Федерации В.В. Путина за мужество, стойкость и массовый героизм, проявленные защитниками городов в борьбе за свободу и независимость Отечества, Петрозаводску присвоено Почётное звание Российской Федерации «Город воинской славы».

По данным на 1 января 2024 года в Петрозаводске проживает 235 694 человек.

Промышленность Петрозаводска представлена машиностроением и металлообработкой, деревообрабатывающей, строительной и пищевой отраслями. В городе зарегистрировано 84 предприятия с совместным российским и иностранным участием.

Основные виды промышленной продукции, которые выпускают предприятия Петрозаводска, — это электроэнергия, теплоэнергия, оборудование для атомной промышленности, бумагоделательное оборудование, пиломатериалы, в том числе экспортные, строганные изделия, оконные и дверные блоки, колбасные изделия и мясные полуфабрикаты, цельномолочная продукция, мороженое, хлеб, хлебобулочные и кондитерские изделия, ликероводочная продукция, товары народного потребления, сувенирные изделия и другое.

В городе располагаются Карельский научный центр Российской академии наук, два высших учебных заведения — Петрозаводский государственный университет, Петрозаводская государственная консерватория им. А. К. Глазунова, филиалы ВУЗов других городов, самый крупный из которых — Карельский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, а также 14 средних профессиональных учебных заведений, 39 муниципальных общеобразовательных учреждений. На территории Петрозаводского городского округа функционируют 65 детских садов и 34 группы при 5 школах.

Петрозаводск является центром культуры и профессионального искусства Карелии, где сосредоточены наиболее крупные учреждения культуры: библиотеки, музеи, театры, концертные организации, учебные заведения, творческие союзы и научные организации. Заслуженным вниманием жителей и гостей столицы пользуются Музыкальный театр Республики Карелия, Театр драмы Республики Карелия, Национальный театр Республики Карелия и Театр кукол Республики Карелия, Карельская государственная филармония, Национальный ансамбль песни и танца Карелии «Кантеле». Среди музеев необходимо отметить старейший в республике Национальный музей Республики Карелия (открыт в 1873 г.) и Музей изобразительных искусств Республики Карелия.

Динамично развиваются побратимские связи Петрозаводска с Варкауsom и Йоенсуу (Финляндия), Умео (Швеция), Ла-Рошель (Франция), Дулутом (США), Нойбрандербургом и Тюбингеном (Германия), Мо и Рана (Норвегия). Заключены договоры о сотрудничестве с городами: Брест (Беларусь), Эчмиадзин (Армения), Алитус (Литва), Нарва (Эстония). Набережная Онежского озера — одна из лучших в России — представляет собой уникальную галерею скульптур, подаренных Петрозаводску городами-побратимами.

⁴ http://petrozavodsk-mo.ru/petrozavodsk_new/city/about.htm

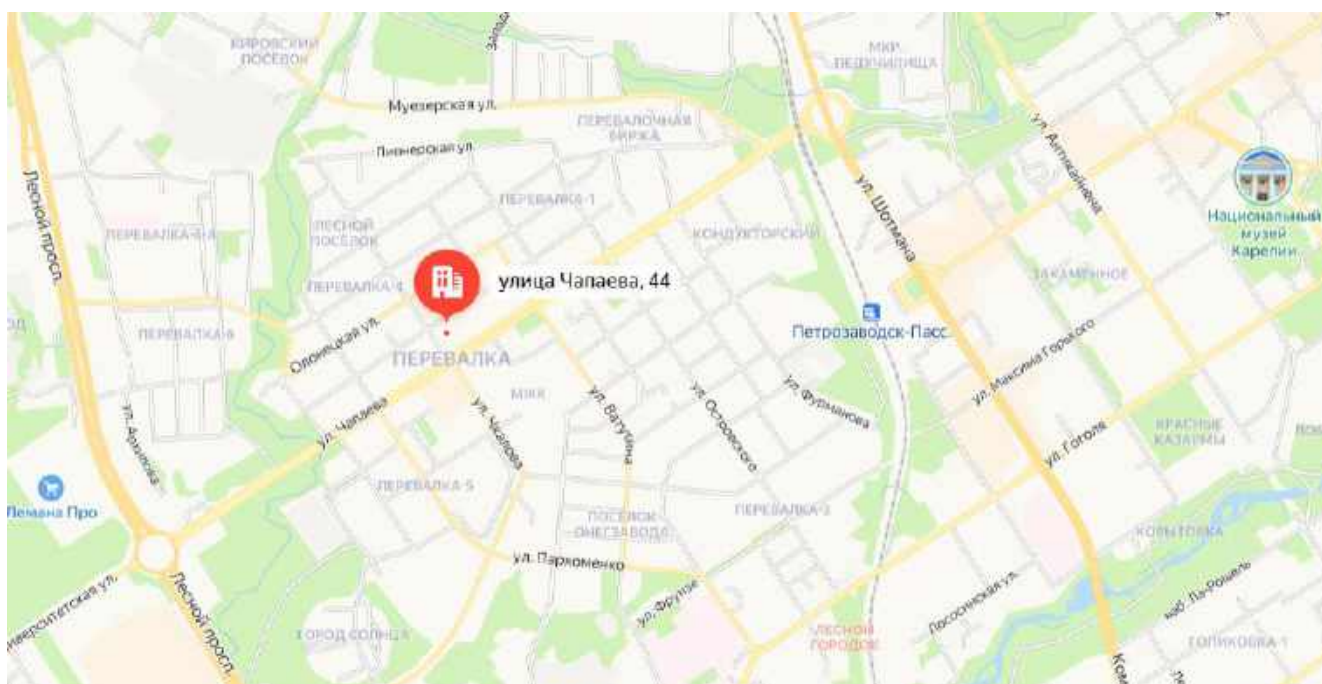
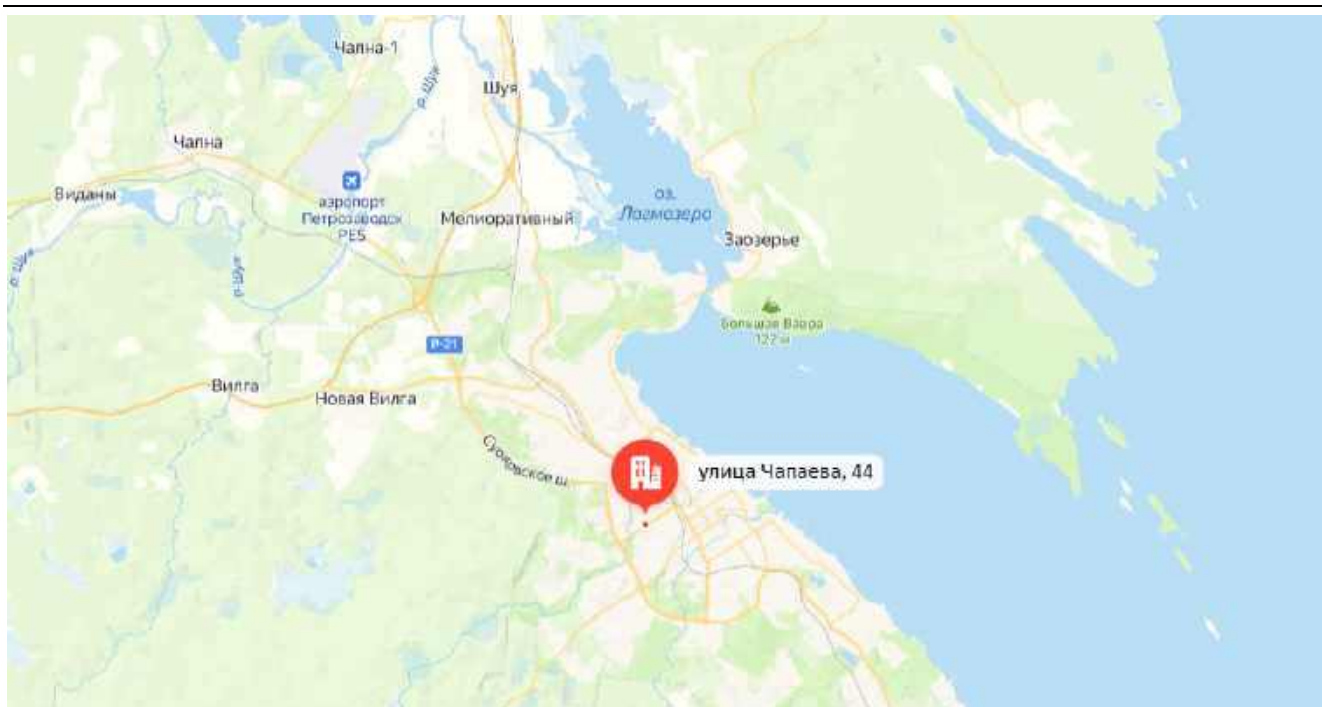


Рис. 1 Местоположение объекта оценки

8.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость согласно требованиям, Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 года, Оценщиком не идентифицированы.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно требованиям, п. 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», представленный далее в Отчете анализ рынка объекта оценки содержит:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определялся оценщиками, исходя из принципа достаточности.

9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов.

Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;

- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Анализ социально-экономических факторов разделен на Российскую Федерацию и Региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах настоящего Отчета.

9.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ⁵. Выводы.

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (*показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы*).

В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г.

Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.
- 3.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (*вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.*).

Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне).

По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

- 3.2. Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (*вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.*). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

- 3.3. Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.*) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню

⁵ <https://www.economy.gov.ru/>

двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

- 3.4. Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.*). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

- 3.5. В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.*). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.
5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (*по полному кругу организаций*). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA.

Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%.

По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

- 5.1. По видам основных фондов (*по полному кругу организаций*).

Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (*вклад +4,5 п.п., или 54% от роста*) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (*к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%*). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

- 5.2. По источникам финансирования (*крупные и средние организации*).

Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (*к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%*). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (*к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%*).

- 5.3. По отраслям экономики (*крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности*).

Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г).

Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%).

Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

6. Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.
7. Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.
8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.
9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне *(данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных)*. К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.
10. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г.

Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г.

Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

11. Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г *(на 19 августа 9,04% г/г)*. С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

12. Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%.

Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность													
ВВП	4,4	3,4	4,0	3,0	4,5	4,5	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	2,0	5,2	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,3	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	9,6	6,0	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,2	5,4	6,5	5,7	6,6	7,3	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,4	6,1	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	3,1	4,1	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,5	6,5	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,3	1,5	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за июл. трубопроводного)	-3,1	-3,2	-1,6	-2,2	-0,2	-2,5	-4,6	2,0	1,6	1,3	1,5	3,6	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	6,6	14,5	13,3	1,6	6,7
Промышленное производство ²	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых ²	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства ²	8,6	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция													
Индекс потребительских цен	6,1	9,1 / 9,0 ³	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей													
Промышленность	17,1	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	37,3	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,6	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4 ⁴	-	7,8	8,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	83 582 ⁴	-	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ⁴	-	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ⁴	-	7,7	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1 ⁴	-	9,6	-	-	-	6,4 ⁴	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,9	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,8	73,7	73,6	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,5	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июнь 2024 г.

² Уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.

³ В июле / по состоянию на 26 августа 2024 г.

⁴ В январе–июне 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	1,1	-4,4	-1,2	-0,7	-0,7	-2,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,0	-1,1	0,9	0,3	0,8	1,5	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,7	-10,2	-5,0	-11,6	4,3	-5,3	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,5	-2,7	-1,7	-5,3	1,5	-1,2	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	5,5	6,6	5,5	5,7	10,2	5,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	5,2	0,9	5,2	2,9	5,5	7,3	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	4,7	-1,5	5,7	3,5	6,7	6,9	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	10,5	14,7	4,6	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,7	0,6	3,2	2,5	2,8	4,5	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	6,8	3,7	7,9	13,2	7,1	3,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	2,9	1,7	1,7	-1,2	0,4	5,9	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	5,5	-8,5	-1,5	-7,5	1,2	1,9	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,2	4,3	6,1	6,2	5,4	6,7	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	5,8	1,4	4,7	6,2	2,7	5,2	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	6,5	4,6	4,9	4,8	4,1	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	12,2	4,4	14,6	10,3	14,6	19,7	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,2	-2,7	-2,4	-4,6	1,6	-4,2	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	5,3	4,3	4,1	2,4	6,4	3,6	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,9	1,6	2,3	0,2	3,9	2,6	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лакокрасочные средства и медицинские материалы	14,2	20,5	15,7	16,0	23,1	8,8	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	0,3
резиновые и пластмассовые изделия	3,4	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,6	3,7	3,9	0,6	4,0	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	9,9	8,2	10,6	7,8	15,3	9,0	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,1	1,9	0,2	-1,1	0,8	0,9	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	40,0	27,8	42,7	35,1	59,9	34,0	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,9	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	36,5	39,5	31,1	23,7	28,1	43,5	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	8,4	7,6	5,1	2,4	3,9	9,4	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не экт. в других группировки	-0,7	-1,4	-5,2	-15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	24,8	18,4	18,4	18,7	2,2	35,1	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудования	22,2	5,2	23,8	18,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	6,8	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	11,7	7,5	8,6	-1,4	12,5	15,9	16,7	16,4	20,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	11,0	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,1	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,6	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,7	4,1	2,2	4,1	4,2	-0,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,5	2,5	1,1	3,1	1,6	-1,2	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.² С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

9.2. Социально-экономическое развитие Республики Карелия⁶. Выводы.

Индекс промышленного производства по итогам января-июня 2024 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года не изменился.

Снижение объёмов производства произошло в двух видах экономической деятельности, учитываемых при расчёте индекса промышленного производства, а именно в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах – на 1,3%. В энергетическом секторе, газо- и теплоснабжении и в области

⁶ <https://news.myseldon.com/ru/news/index/316675817>

водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений наблюдалась положительная динамика (соответственно рост на 14,3% и 6,8%).

Объём производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий в январе-июне 2024 году уменьшился на 2,5% относительно января-июня 2023 года и составил 1766,0 млн рублей.

Объём выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-июне 2024 года составил 14530,2 млн рублей, что ниже уровня предыдущего года на 36,7%

Из числа введённых в действие с начала года зданий 95,7% составляют здания жилого назначения. В январе-июне 2024 года по сравнению с январём-июнем 2023 года объёмы жилищного строительства сократились на 1,3%. На территории республики построено 1368 жилых домов (1933 квартиры) общей площадью 163,9 тыс. кв. метров.

Индивидуальными застройщиками построено жилых помещений на 22,2% больше, чем в январе-июне 2023 года. Удельный вес индивидуального жилищного строительства в общем объёме введённого жилья по республике составил 81,4%.

Грузооборот автомобильного транспорта по сравнению январём-июнем 2023 года уменьшился на 12,4%, одновременно с этим пассажирооборот автомобильного транспорта увеличился на 16,4%.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2024 года составил 96667,0 млн рублей, что в сопоставимой оценке на 6,4% больше, чем в предыдущем году. В структуре оборота розничной торговли преобладали пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (50,9% к итогу).

Оборот общественного питания составил 6436,7 млн рублей, или 104,6% (в сопоставимых ценах) к уровню января-июня 2023 года.

В январе-июне 2024 года населению было оказано платных услуг на 30621,9 млн рублей, что на 4,6% больше (в сопоставимых ценах), чем в соответствующий период предыдущего года. Свыше половины всего объёма платных услуг населению составляли коммунальные, транспортные, телекоммуникационные и бытовые услуги (55,5% от всех услуг).

Индекс потребительских цен в июне 2024 года по сравнению с декабрём 2023 года зафиксирован на уровне 103,6%, в том числе на продовольственные товары – 102,6%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 108,3%.

Положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах за январь-май 2024 года составил 22938,8 млн рублей, что в 2,3 раза больше, чем в аналогичном периоде 2023 года. Сумма прибыли достигла 26883,4 млн рублей, сумма убытка – 3944,6 млн рублей.

На конец июня 2024 года в государственной службе занятости было официально зарегистрировано в качестве безработных 1957 человек, что на 49,7% меньше, чем на конец июня 2023 года.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь-май 2024 года составила 71094,6 рубля, что на 15,3% больше, чем за соответствующий период 2023 года. Реальная заработная плата за этот же период увеличилась на 6,9%.

Самая высокая среднемесячная заработная плата за январь-май 2024 года зафиксирована по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» - 130022,0 рубля, самая низкая – «Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги» - 46330,6 рубля.

9.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Целью данного анализа рынка недвижимости является получение информации - основных данных о сделках и предложениях, ценообразующих факторах и корректировках, которые впоследствии будут использоваться в расчетах рыночной стоимости, а также обеспечение данными для проверки результатов оценки на предмет соответствия рыночным условиям.

9.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Понятие сегмента рынка в какой-то мере отражено в п.22 б) ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Объекта оценки, расположенный по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, следует позиционировать в сегменте рынка промышленно-складской недвижимости Республики Карелия, так как:

- Объект оценки расположен в подземном паркинге жилого дома;
- Транспортная доступность легковым и грузовым транспортом к Объекту оценки – хорошая.

9.3.2. Обзор рынка гаражей и машиномест⁷

По данным «Авито Недвижимости» спрос на покупку машиномест за 2023 год в среднем по стране вырос на 22%.

Светлана Бардина отмечает, что машиноместа стали популярным объектом инвестиций.

— Примерно каждая десятая сделка совершена профессиональным инвестором, рассчитывающим на дальнейшую перепродажу объекта либо сдачу в аренду. Высокая инвестиционная активность также разогрывает цены на рынке.

Заработать на квартире уже проблематично, а на растущем рынке машиномест — пожалуйста. Спрос на аренду машиномест в среднем по стране за последний год вырос на 52%.

Подогревает интерес к инвестициям в машиноместа наведения порядка в нормативной базе. В прошлом году, например, изменились налоговые ставки.

С политикой принуждения людей к отказу от личного транспорта машиноместа вряд ли будут дешеветь.

Стоимость машиноместа в паркинге по данным «Авито Недвижимость» находится в границах диапазона 480 000 – 4 000 000 рублей, в зависимости от площади, местоположения, состояния и т.д.

Стоимость кладовок в жилых комплексах г. Петрозаводска по данным «Авито Недвижимость» находится в границах диапазона 230 000 – 500 000 рублей, в зависимости от площади, местоположения, состояния и т.д.

9.3.3. Описание основных ценообразующих факторов**Ценообразующие факторы для гаражей.⁸**

Основными ценообразующими факторами являются:

- Площадь гаража;
- Месторасположение;
- Состояние гаража;
- Инфраструктура;
- Уровень безопасности;
- Наличие дополнительных удобств и услуг.

Скидки на торг

⁷ <https://newizv.ru/news/2024-04-15/3-milliona-za-parking-i-eto-ne-peredel-chto-proishodit-s-tsenami-na-mashinomesto-429296>

⁸ <https://tosvl.ru/blog/pravo/czenoobrazuyushhie-factory-pri-oczenke-garazha-u-sobstvennika>

Согласно данным, опубликованным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁹, по состоянию на 01.07.2024 г. скидка на торг при продаже машиномест в паркингах (к ним относятся и боксы в гаражных кооперативах, в том числе в многоуровневых паркингах), расположенных на земельных участках (в зависимости от качества и состояния), составляет 7%.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка
- соотношения цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatRielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рд ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Рис. 2 Копия Интернет страницы

9.4.4. Ценовой диапазон. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Наличие возможности существенного разброса стоимостей, в первую очередь, обусловлено влиянием факторов субъективности при ценообразовании, а также неопределенностью дальнейшей ситуации на рынке недвижимости и макроэкономической ситуации в стране.

Анализ фактических данных о выявленных на рынке недвижимости объектах аналогах выполнен оценщиком исходя из принципа достаточности в соответствии с регламентами раздела V ФСО №7.

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3480-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2024>

Табл. 3 Описание объектов аналогов, для объекта оценки – машиноместа

Характеристика сравнения	1	2	3	4	5	6	7	8
Адрес	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 40	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 42А	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 42А	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 42А
Источник информации	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-17-m-3377120-431	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-16-m-424447916-431	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-16-m-286411206-431	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-18-m-371937709-431	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-17-m-4378670-431	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-18-m-4240852-431	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-17-m-3662434-431	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-16-m-4188307-431
Цена, руб.	950 000	890 000	750 000	899 000	840 000	900 000	950 000	850 000
Цена, руб./кв.м	55 882	55 625	46 875	49 944	49 412	50 000	55 882	53 125
Дата продажи / предложения	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024
Вид сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Общая площадь, кв.м	17,0	16,0	16,0	18,0	17,0	18,0	17,0	16,0

Из таблицы видно, что стоимость 1 кв.м. стоимость машиноместа составляет от 46 875 – 55 882 руб., без учета торга и корректировок на площадь, состояние и т.д.

Табл. 4 Описание объектов аналогов, для объекта оценки – кладовые

Характеристика сравнения	1	2	3	4	5	6
Адрес	Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, пр. Алексея Афанасьева	Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, ул. Оборонная, д. 11	Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, ул. Оборонная, д. 11	Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, пр. Скандинавский, д. 6А	Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, пр. Скандинавский, д. 2	Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, пр. Скандинавский, д. 2
Источник информации	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/garazh-4206772036	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/garazh-10-m-3908669399	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/garazh-10-m-3908669399	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/garazh-3766990172	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/garazh-10-m-3134508470	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/garazh-4205617081
Цена, руб.	450 000	380 000	380 000	270 000	336 000	310 000
Цена, руб./кв.м	91 837	90 476	82 609	72 973	65 882	60 784
Дата продажи / предложения	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024
Вид сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Общая площадь, кв.м	4,9	4,2	4,6	3,7	5,1	5,1

Из таблицы видно, что стоимость 1 кв.м. стоимость кладовых составляет от 60 784 – 91 837 руб., без учета торга и корректировок на площадь, состояние и т.д.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 12 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости области в целом, и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Объектом оценки является машиноместо в подземном паркинге площадью 34,00 кв. м. и кладовая в жилом доме площадью 14,40 кв.м, то наиболее эффективным использованием будет является использование по назначению, без рассмотрения других вариантов.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

11.1. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Для определения стоимости объекта используются (или обосновывается отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включает в себя выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводятся с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Далее проводится обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определяется итоговая величина стоимости объекта оценки. Данный этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка. Данные собираются и анализируются с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия, которые получаются в стоимости по разным подходам, обусловлены, как правило, целым рядом факторов, важнейшим из которых являются неравновесный характер спроса и предложения.

11.2. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ.

ФСО № V предписывает, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три классических подхода: доходный, сравнительный и затратный.

Описание и выбор подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки приведены далее.

11.2.1. Доходный подход

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

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

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

В соответствии с ФСО № 7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

11.2.2. Затратный подход

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и

устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

11.2.3. Сравнительный подход

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

- е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

11.2.4. *Согласование результатов оценки*

Использование трех подходов к оценке, обычно, приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается, исходя из того, какой из подходов наиболее соответствует характеру оцениваемого объекта. Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

11.3. *ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*

Сравнительный подход

В результате проведенного анализа рынка было найдено достаточно предложений о продаже аналогичных объектов, находящихся в районе расположения рассматриваемого объекта и сопоставимых с ним по основным характеристикам. Оценщик принял решение о целесообразности проведения расчетов рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода.

Доходный подход

Доходный подход при определении рыночной стоимости объектов недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объектов может быть определена как их способность приносить доход в будущем.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

С целью обеспечения уровня обоснованности и достоверности получаемых результатов, доходный подход к оценке рассматриваемого объекта не применялся. Мнение Оценщика основывается на следующих факторах:

- учитывая индивидуальные характеристики Объекта оценки, юридические факторы, местоположение рассматриваемого имущества, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта было определено как использование по текущему назначению - в качестве жилого дома;
- анализ рынка загородной недвижимости показал, что приобретение загородного жилого дома с целью его дальнейшей коммерческой эксплуатации не является типичным инвестиционным мотивом для участников рынка, так как срок окупаемости подобного рода проектов превышает аналогичные показатели вложения средств в альтернативные отрасли. Таким образом, типичный мотив приобретения подобных объектов недвижимости - для личного использования, а не с целью получения дохода;
- большинство заключаемых договоров аренды недвижимости нигде не регистрируется, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Следствием указанных причин является недостаток информации о размере арендной платы и ставках аренды по объектам-аналогам, уровень достоверности и точности определения текущей стоимости доходов от эксплуатации рассматриваемых объектов является низким.

Учитывая вышесказанное, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения доходного подхода.

Затратный подход

Затратный подход при определении рыночной стоимости объекта недвижимости основывается на изучении возможностей инвестора по приобретению недвижимости и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Данный способ оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход показывает оценку затрат, необходимых для воспроизводства/замещения улучшения с учетом износа и устареваний, увеличенную на стоимость земли.

На основании вышесказанного Оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости Объекта оценки

Таким образом, при определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком был применен сравнительный подход.

11.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Выбор метода расчета

Теория оценки предоставляет различные методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода. Наибольшее распространение получили:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, для которых имеется достоверная информация о ценах сделок (предложений);
- метод парного сравнения продаж (сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене);
- метод валового рентного мультипликатора (расчет цены объекта через соотношение продажной цены к потенциальному доходу по аналогичным объектам).

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж, так как на дату оценки существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, необходимая для реализации данного метода.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Применение сравнительного подхода методом сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом специалист оперирует следующими терминами:

Объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже (аренде) на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такие показатели как руб./м², руб./гостиничный номер, руб./машино-место и т.д.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. Принято различать следующие элементы сравнения:

- права собственности на недвижимость, передаваемые по сделке;
- условия финансирования сделки;
- условия проведения сделки;

- состояние рынка во время сделки;
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Поправка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Для расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

Существуют следующие виды корректировок:

1. Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения (Сед) на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (Ппр). Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.
2. Денежные корректировки: – абсолютные корректировки изменяют цену проданного объекта-аналога в целом на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (Пад). Положительная корректировка используется, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже; – относительные корректировки изменяют цену одной единицы сравнения (Сед) на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках (Под).

Существует несколько методов расчета корректировок в сравнительном подходе: общая группировка, методы, основанные на анализе парных продаж, экспертные методы, статистические методы.

Дж. Фридман и Н. Ордуэй в работе «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» приводят метод общей группировки. Особенность данного метода заключается в том, что общая группировка может использоваться на активном рынке, где может быть выявлено достаточное число продаж с тем, чтобы сузить рыночный разброс цен. Данный метод предполагает наличие относительно однородных объектов, поэтому оценщик может принять решение не вводить отдельные поправки, а сравнить оцениваемый объект в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная корректировка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от объектов-аналогов. Данный метод имеет существенное ограничение, поскольку применим только в случае с однородными объектами, что на практике случается довольно редко.

В учебнике «Оценка недвижимости» (авторы: Грязнова А.Г. и Федотова М.А.) дано описание следующих методов расчета корректировок:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Парной продажей является продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (местоположения, наличия коммуникаций и др.), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Метод парных продаж позволяет рассчитать корректировку на вышеупомянутую характеристику и применить ее к цене продажи сопоставимого с объектом оценки аналога. Величину поправки рекомендуется рассчитывать, как среднее значение по нескольким парным продажам.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Также

экспертный метод предусматривает анализ вторичных данных. Такие данные содержатся в публикациях оценочных и риелторских фирм, постановлениях местных органов власти.

Статистические методы обычно рассматриваются в контексте применения корреляционно-регрессионного анализа. Универсального уравнения регрессии, учитывающего все ценообразующие факторы, на практике получить не удастся, поскольку с увеличением числа влияющих факторов велика вероятность проявления мультиколлинеарности – линейной взаимосвязи между двумя или несколькими переменными. В результате некоторые коэффициенты регрессии перестают быть статистически значимыми. Вместе с тем, иногда корреляционная зависимость носит формальный характер, лишена экономического смысла.

Ограниченность применения метода парных продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации. Способ расчета корректировок, основанный на статистических методах расчета (корреляционно-регрессионный анализ), широко используется при кадастровой оценке земельных участков. Применение данного метода для расчета корректировок требует сбора достоверных данных по аналогам, выявление ценообразующих факторов, выбор модели и расчет ее параметров, выполнение анализа полученных данных, оценку качества регрессионного уравнения. На практике оценщик зачастую сталкивается с ситуацией, когда построить уравнение регрессии, удовлетворяющее статистическим критериям, на основе имеющейся базы данных не получается. Как правило, приходится возвращаться к этапу отбора и кодирования исходных данных и процессу построения и проверки качества модели до получения необходимого результата. Экспертный метод широко применяется в оценочной практике при наличии объективной информации из достоверных источников.¹⁰ В рамках настоящей работе был использован экспертный метод расчета и внесения корректировок.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым.

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

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объекты сравнения – объект оценки и аналоги объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Отсутствие на рынке недвижимости практики открытого доступа к информации о заключенных сделках купли-продажи объектов недвижимости, а также предоставления в государственные органы достоверной финансовой информации по регистрируемым сделкам, вынуждает Эксперта использовать косвенные данные при определении параметров рыночной стоимости, а именно – цены предложения.

Типичной для рынка единиц сравнения встроенных помещений является стоимость 1 кв. м площади помещения. Эксперт использовал данную единицу в качестве единицы сравнения.

Объекты сравнения (аналоги) подбирались таким образом, чтобы наиболее соответствовать рассматриваемым объектам недвижимости. Среди них были выявлены различия по основным ценообразующим факторам. Эти различия были проанализированы и учтены в процессе определения параметров рыночной стоимости. Оценщик использовал доступные возможности для получения информации об аналогах, в том числе опрос представителей продавцов. Оценщик принимает все полученные от представителей данные по аналогам в качестве достоверных.

¹⁰ Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований, № 4, 2015, «Методы расчета корректировок в сравнительном подходе к оценке земельных участков», Ковалёва А.М., Дворядкин К.С.

По информации представителей собственников объектов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

Последовательные корректировки (корректировки первой группы элементов сравнения)

Корректировка на передаваемые права

Корректировка не проводилась, так как для всех объектов-аналогов, как и для оцениваемого земельного участка, в качестве предмета гипотетической сделки выступало право собственности.

Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные схемы расчетов, которые, в свою очередь, влияют на рыночную стоимость. Так как условия финансирования сопоставимы, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия сделки (скидка на торг)

Все отобранные аналоги являются объектами, выставленными на продажу, но еще не проданными. Как правило, реальная цена сделки отличается от цены предложения в меньшую сторону, т.к. в ходе переговоров между продавцом и покупателем, первый, как правило, идет на снижение цены, заявленной в листинге. Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидку на торг).

Согласно данным, опубликованным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹¹, по состоянию на 01.07.2024 г. скидка на торг при продаже машиномест в паркингах (к ним относятся и боксы в гаражных кооперативах, в том числе в многоуровневых паркингах), расположенных на земельных участках (в зависимости от качества и состояния), составляет 7%.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка
 - соотношения цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatRielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-т ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

Рис. 3 Копия Интернет страницы

Корректировка на рыночные условия (дата предложения/сделки)

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине рыночной стоимости. Для определения рыночной стоимости были отобраны объекты, предложенные к продаже по состоянию на дату, максимально приближенную к дате оценки, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3480-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2024>

Полученные корректировки представлены в расчетных таблицах ниже.

Независимые корректировки (корректировки второй группы элементов сравнения)

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемого объекта, так и для объектов-аналогов.

Местоположение объектов – аналогов, используемых для определения рыночной стоимости кладовой, отличается от местоположения объекта оценки. Оценщик изучил объявления о продаже однокомнатных квартир в районе месторасположения объектов – аналогов и объекта оценки и пришел к заключению, что стоимость за кв.м. аналогична. Поэтому корректировка на местоположение не проводится.

Оценщик не проводил корректировок. Для расчета использовалась стоимость за кв.м., далее Оценщик высчитал среднеарифметическое значение.

Коэффициент вариации (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%$$

где:

σ –среднеквадратическое отклонение,

\bar{X} -среднее значение.

Чем больше V, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем больше неоднородность совокупности. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, для рынка недвижимости значения коэффициента вариации, не выходящие за пределы 33%, принято считать нормальными.¹⁵

Рассчитанный коэффициент вариации для машиноместа составляет 6,7%, что свидетельствует о выравнивании исследуемых значений (изменчивость вариационного ряда – незначительная), следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

Рассчитанный коэффициент вариации для гаражного бокса составляет 16,70%, что свидетельствует о выравнивании исследуемых значений (изменчивость вариационного ряда – средняя), следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

Табл. 5. Расчет рыночной стоимости машиноместа

Характеристика сравнения	Объект оценки	1	2	3	4	5	6	7	8
Адрес	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чкалова, д. 40	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 42А	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 42А	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 42А
Источник информации		https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-17-m-3377120431	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-16-m-4244479160	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-16-m-2864112065	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-18-m-3719377096	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-17-m-4378670071	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-18-m-4240852218	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-17-m-3662434229	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto-16-m-4188307435
Цена, руб.		950 000	890 000	750 000	899 000	840 000	900 000	950 000	850 000
Цена, руб./кв.м		55 882	55 625	46 875	49 944	49 412	50 000	55 882	53 125
Дата продажи / предложения	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Общая площадь, кв.м	34,0	17,0	16,0	16,0	18,0	17,0	16,0	17,0	16,0
Корректировки первой группы									
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		55 882	55 625	46 875	49 944	49 412	50 000	55 882	53 125
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		55 882	55 625	46 875	49 944	49 412	50 000	55 882	53 125
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		55 882	55 625	46 875	49 944	49 412	50 000	55 882	53 125
Дата продажи / предложения	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		55 882	55 625	46 875	49 944	49 412	50 000	55 882	53 125
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена, руб.		51 971	51 731	43 594	46 448	45 953	46 500	51 971	49 406
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		51 971	51 731	43 594	46 448	45 953	46 500	51 971	49 406
Коэф. Вариации	6,7%								
Рыночная стоимость, руб./кв.м					48 447				
Рыночная стоимость, руб.					1 647 188				

Табл. 6. Расчет рыночной стоимости кладовой

Характеристика сравнения	Объект оценки	1	2	3	4	5	6
Адрес	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44	Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, пр. Алексея Афанасьева	Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, ул. Оборонная, д. 11	Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, ул. Оборонная, д. 11	Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, пр. Скандинавский, д. 6А	Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, пр. Скандинавский, д. 2	5Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Древянка, пр. Скандинавский, д. 2
Источник информации		https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_4206772036	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_3908669399	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_3908669399	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_3766990172	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_3134508470	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_4205617081
Цена, руб.		450 000	380 000	380 000	270 000	336 000	310 000
Цена, руб./кв.м		91 837	90 476	82 609	72 973	65 882	60 784
Дата продажи / предложения	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Общая площадь, кв.м	14,4	4,9	4,2	4,6	3,7	5,1	5,1
Корректировки первой группы							
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		91 837	90 476	82 609	72 973	65 882	60 784
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		91 837	90 476	82 609	72 973	65 882	60 784
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		91 837	90 476	82 609	72 973	65 882	60 784
Дата продажи / предложения	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		91 837	90 476	82 609	72 973	65 882	60 784
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена, руб.		85 408	84 143	76 826	67 865	61 271	56 529
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		85 408	84 143	76 826	67 865	61 271	56 529
Козф. Вариации	16,7%						
Рыночная стоимость, руб./кв.м				72 007			
Рыночная стоимость, руб.				1 036 901			

Таким образом, по состоянию на 16 сентября 2024 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. ¹²
Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:280, площадь 14,4 кв. м., местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 23;	1 036 901,00
Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:294, площадь 1 985,3 кв. м., общая долевая собственность 1/58, местоположение - Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 46	1 647 188,00
ИТОГО	2 684 089,00

¹² Согласно п.1, ст. 143, гл. 21 Налогового Кодекса РФ, налогоплательщиками налога на добавленную стоимость (НДС) признаются: организации; индивидуальные предприниматели; лица, признаваемые налогоплательщиками НДС в связи с перемещением товаров через таможенную границу Российской Федерации, определяемые в соответствии с Таможенным Кодексом Российской Федерации. Оцениваемые объекты принадлежат физическому лицу, в соответствии с этим НДС не определялся.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик Объектов оценки является сопоставление и согласование расчетных величин рыночной стоимости Объектов оценки, полученных при помощи использованных в Отчете подходов. Целью согласования результатов является определение итоговой величины рыночной стоимости через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

В рамках данного Отчета была рассмотрена возможность использования трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Оценщик обоснованно отказался от применения доходного и затратного подходов. Для расчета величины рыночной стоимости Объектов оценки в Отчете применен сравнительный подход.

Стандарты оценки предписывают формировать окончательное суждение о стоимости (результат согласования) путём расчёта взвешенного значения оценок, полученных при использовании различных подходов.

Степень адекватности полученных моделей различна и обусловлена широким кругом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информативность сторон рыночных сделок, неэффективное управление и т.д. Все это не позволяет в качестве конечной стоимости использовать результат, полученный тем или иным подходом.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность подхода и использованного метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность подхода и использованного метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

С целью получения оценки более близкой к реальности необходимо воспользоваться соотношением, учитывающим результаты трех моделей и дающим средневзвешенную оценку. Каждому из подходов присваивался вес, и, путем перемножения веса на соответствующую величину рыночной стоимости, определялась итоговая величина рыночной стоимости за Объект оценки.

При определении рыночной стоимости Объектов оценки использовался только один подход - сравнительный. Согласование не проводится.

Результаты расчета		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке Объект оценки, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, СНТ "Антоновка", д.15, уч.15		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб.
Затратный подход	Не применялся	-
Сравнительный подход	100%	2 761 374,00
Доходный подход	Не применялся	-
Согласованное значение стоимости, руб.	2 761 374,00	

13. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исполнитель удостоверяет, что настоящий Отчет выполнен в соответствии со следующими утверждениями:

- факты, представленные в Отчете, согласуются со знанием и профессиональным опытом Оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- Оценщик, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщика, равно как и фирмы-исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- образование подписавшего Отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством, а именно:
 - ✓ Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции действующей на дату оценки);
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.
 - ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Оценка проведена по состоянию на 16 сентября 2024 года. Цель оценки - определение рыночной стоимости с целью реализации на торгах в рамках проведения процедуры реализации имущества гражданки Шошиной Натальи Александровны.

В работе над оценкой принимали участие следующие специалисты:

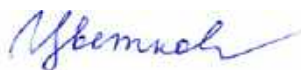
Цветкова О.А. – анализ публичной информации о текущем состоянии рынка имущества аналогичного оцениваемому; обоснование концепции оценки и выбора использованных подходов; проведение расчетов в рамках выбранных подходов; согласование расчетных параметров; разработка алгоритма расчетов, организация обработки рыночных данных; подготовка разделов Отчета и расчетных таблиц.

На основании проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик ООО «Институт независимой оценки» пришел к следующему заключению.

По состоянию на 16 сентября 2024 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость недвижимого имущества, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.¹³
Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:280, площадь 14,4 кв. м., местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 23;	1 036 901,00
Помещение нежилое, кадастровый номер №10:01:0110133:294, площадь 1 985,3 кв. м., общая долевая собственность 1/58, местоположение - Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 46	1 647 188,00
ИТОГО	2 684 089,00

Оценщик



Цветкова Ольга Анатольевна

Генеральный директор

ООО «Институт независимой оценки»



Либровская Ольга Викторовна

¹³ Согласно п.1, ст. 143, гл. 21 Налогового Кодекса РФ, налогоплательщиками налога на добавленную стоимость (НДС) признаются: организации; индивидуальные предприниматели; лица, признаваемые налогоплательщиками НДС в связи с перемещением товаров через таможенную границу Российской Федерации, определяемые в соответствии с Таможенным Кодексом Российской Федерации. Оцениваемые объекты принадлежат физическому лицу, в соответствии с этим НДС не определяется.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При проведении настоящей оценки использовались как печатные источники информации (нормативные документы, методическая литература, периодические и другие книжные издания), так и информация Интернет источников. Подробный перечень используемой литературы приведен ниже.

Нормативная и методическая литература

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки.
- Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 г., Москва, РОО.

• Техническая, справочная и специальная литература

- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости – С-Пб.: Издательство «Маросейка», 2009.
- Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб.: Издательство СПбГТУ, 2001.
- Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г.
- Тарасевич Е.И.. Методы оценки недвижимости.- С-Пб, 1998.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Данные из сети Internet

**15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ
ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Решение Арбитражного суда Республики Карелия от 15.08.2024 года по делу №А26-3987/2024
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2024-207502646 от 16.08.2024 года.

**Арбитражный суд Республики Карелия**

ул. Красноармейская, 24 а, г. Петрозаводск, 185910, тел./факс: (814-2) 790-590 / 790-625
официальный сайт в сети Интернет: <http://karelia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Петрозаводск
15 августа 2024 года

Дело № А26-3897/2024

Резолютивная часть решения объявлена 08 августа 2024 года.
Полный текст решения изготовлен 15 августа 2024 года.

Арбитражный суд Республики Карелия в составе судьи Дедковой Л.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ульяновой В.В., рассмотрев в судебном заседании заявление акционерного общества «Райффайзенбанк» о признании банкротом гражданки Шошиной Натальи Александровны,

установил: 15.05.2024 в Арбитражный суд Республики Карелия поступило заявление акционерного общества «Райффайзенбанк» (ОГРН: 1027739326449, ИНН: 7744000302; далее – заявитель) о признании гражданки Шошиной Натальи Александровны (22.06.1982 года рождения, место рождения пос. Чална Пряжинского р-на Карельской АССР, адрес: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д.44, кв.608; ИНН 100105279000) банкротом.

Определением суда от 20.05.2024 заявление принято к производству, судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления назначено на 20.06.2024.

Указанным определением суд обязал должника представить отзыв и в порядке пункта 6 статьи 213.5 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» следующие документы: описание имущества с указанием места нахождения или хранения имущества, в том числе имущества, являющегося предметом залога; сведения о полученных физическим лицом доходах за период, предшествующий дате подачи заявления о признании гражданина банкротом; выданную банком справку о наличии счетов, вкладов (депозитов) в банке и (или) об остатках денежных средств на счетах, во вкладах (депозитах).

Суд также предложил Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» представить кандидатуру арбитражного управляющего, соответствующую требованиям статей 20 и 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

От Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» 29.05.2024 поступило представление на Серегину Юлию Евгеньевну, выразившую согласие быть утверждённой в качестве финансового управляющего в деле о банкротстве Шошиной Н.А.

От Шошиной Натальи Александровны отзыв с необходимыми документами не поступил, ходатайств не заявлено. Согласно сведениям официального сайта «Почта

России» Шошиной Н.А. было вручено извещение, однако за получением судебной корреспонденции она не явилась.

При этом судом был сделан запрос в Управление по вопросам миграции МВД по Республике Карелия о предоставлении актуальных сведений относительно места жительства Шошиной Н.А. Сопоставив полученный ответ на запрос и адрес, по которому Шошиной Н.А. направлялось определение, суд признал извещение должника о начале процесса надлежащим.

Вместе с тем, в целях соблюдения процессуальных прав лица, в отношении которого предъявлено требование о признании банкротом, суд определением от 20.06.2024 отложил судебное разбирательство на 08.08.2024 и повторно обязал Шошину Н.А. представить отзыв с документами, поименованными пункта 6 статьи 213.5 Закона о банкротстве.

Указанное определение возвращено в суд без получения, в связи с истечением срока хранения. В силу пункта 2 части 4 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, адресат считается извещённым надлежащим образом, если, несмотря на почтовое извещение, он не явился за получением копии судебного акта, направленной арбитражным судом в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила арбитражный суд.

Учитывая изложенное, судебное заседание 08.08.2024 проведено без участия Шошиной Н.А. и заявителя, который ранее представлял ходатайство о рассмотрении заявления в отсутствие своего представителя.

Поскольку денежные средства в размере 25 000 руб., предназначенные для выплаты вознаграждения финансовому управляющему находятся на депозитном счёте суда, кандидатура финансового управляющего также представлена и участвующие лица извещены надлежащим образом, суд рассмотрел заявление по существу.

Изучив в судебном заседании 08.08.2024 материалы дела, суд пришёл к следующим выводам.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 213.3 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании гражданина банкротом обладают гражданин, конкурсный кредитор, уполномоченный орган.

Заявление о признании гражданина банкротом принимается арбитражным судом при условии, что требования к гражданину составляют не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В силу пункта 2 статьи 213.5 Закона о банкротстве, заявление о признании гражданина банкротом может быть подано конкурсным кредитором при отсутствии вступившего в законную силу судебного акта, если требование основано на кредитных договорах с кредитными организациями.

Обращаясь с требованием о признании Шошиной Натальи Александровны банкротом, акционерное общество «Райффайзенбанк» указало на наличие неисполненных ею обязательств по кредитным договорам: от 30.04.2021 к текущему счёту должника №40817810703002499634, от 01.11.2021 к текущему счёту должника №40817810503002628935, от 21.09.2021 к текущему счёту №40817810503002591321, от 19.11.2021 к текущему счёту должника №40817810003002649919, от 03.12.2018 к текущему счёту №40817810103001995001. Общий размер задолженности по указанным кредитным договорам составил 2 019 115,19 руб., в том числе: 1 587 047,20 руб. основного долга, 432 067,99 штрафных санкций. В материалы дела представлены

соответствующие расчёты, кредитные договоры, заявления Шошиной Н.А. на получение кредитов и выдачу кредитных карт, выписки по расчётным счетам клиента, из которых усматривается факт пользования кредитными средствами, а также постановление службы судебных приставов-исполнителей о запрете на совершение действий по регистрации имущества в связи с наличием долга.

Как следует из представленной в дело выписки из ЕГРИП, Шошина Наталья Александровна являлась индивидуальным предпринимателем, однако 25.01.2021 исключена из государственного реестра как недействующий предприниматель.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.6 Закона о банкротстве по результатам обоснованности заявления о признании гражданина банкротом арбитражный суд выносит одно из следующих определений: о признании обоснованным заявления и введении реструктуризации долгов гражданина; о признании необоснованным заявления и об оставлении его без рассмотрения; о признании необоснованным заявления и прекращении производства по делу о банкротстве гражданина.

Определение о признании обоснованным заявления конкурсного кредитора о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов выносится в случае, если указанное заявление соответствует требованиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 213.3 и статьи 213.5 Закона о банкротстве, требование конкурсного кредитора признано обоснованным, не удовлетворено гражданином на дату заседания арбитражного суда и доказана неплатежеспособность гражданина (абзац первый пункта 2 статьи 213.6 Закона о банкротстве).

Под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным, в частности, при условии, что гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил (пункт 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве).

Таким образом, по общему правилу, по результатам рассмотрения обоснованности заявления должника или кредитора о признании должника банкротом при признании такого заявления обоснованным в качестве первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве, вводится процедура реструктуризации долгов гражданина.

Исключение из общего правила закреплено в пункте 8 статьи 213.6 Закона о банкротстве, согласно которому по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве, арбитражный суд вправе на основании ходатайства вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве план реструктуризации долгов гражданина может быть представлен в отношении задолженности гражданина, соответствующего следующим требованиям: гражданин имеет источник дохода на дату представления плана реструктуризации его долгов; гражданин не имеет неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления в сфере экономики и до даты принятия заявления о признании гражданина банкротом истек срок, в течение которого гражданин считается подвергнутым административному наказанию за мелкое хищение, умышленное уничтожение или повреждение имущества либо за фиктивное или преднамеренное

банкротство; гражданин не признавался банкротом в течение пяти лет, предшествующих представлению плана реструктуризации его долгов; план реструктуризации долгов гражданина в отношении его задолженности не утверждался в течение восьми лет, предшествующих представлению этого плана.

В случае отсутствия какого-либо из условий, предусмотренных пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве, в отношении гражданина не может быть представлен план реструктуризации долгов.

Как уже указывалось выше, Шошина Н.А. до 24.01.2021 являлась индивидуальным предпринимателем, с 25.01.2021 статус предпринимателя утратила. В материалы дела представлены доказательства того, что должник имеет задолженность перед кредитором и не исполняет требования исполнительных документов (л.д.49). Доказательств того, что Шошина Н.А. официально трудоустроена и имеет официальный источник доходов не представлено. По сведениям кредитора, Шошина Н.А. занимается изготовлением игрушек, оформлением банкетных залов, однако идентифицировать должника только на основании скриншотов страницы в социальной сети «ВКонтакте» не представляется возможным, равно как и установить размер его дохода.

По сведениям кредитора, Шошиной Н.А. принадлежит помещение 14.4 кв.м по адресу: г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д.44, пом.23, кадастровый номер 10:01:0110133:280 и помещение 1985,3 кв.м., по адресу: г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д.44, пом.46, кадастровый номер 10:01:0110133:294, согласно представленным в дело выпискам из ЕГРН и постановлению Отдела судебных приставов по работе с физическими лицами №1 г. Петрозаводска и Прионежского района, в отношении указанных помещений наложен запрет на совершение регистрационных действий.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что утверждение плана реструктуризации невозможно.

Прожиточный минимум на 2024 год, установленный постановлением Правительства Республики Карелия от 08.09.2023 №425-П, составляет по Республике Карелия для трудоспособного населения 20362 руб.

Принимая во внимание установленный размер прожиточного минимума, размер неисполненных обязательств, отсутствие официального дохода и наложение запрета на распоряжение имуществом, суд приходит к выводу, что утверждение плана реструктуризации долгов невозможно. При этом суд учитывает позицию Конституционного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении от 12.07.2007 №10-П и определении от 24.06.2014 №1560-О, о необходимости не только соблюдения минимальных стандартов правовой защиты, но и сохранения для должника необходимого уровня существования, с тем чтобы не оставить его за пределами социальной жизни.

На основании вышеизложенного суд признает заявление АО «Райффайзенбанк» обоснованным, полагает возможным признать Шошину Н.А. банкротом и ввести процедуру реализации имущества гражданина.

При этом Закон о банкротстве допускает возможность прекращения процедуры реализации имущества и перехода к процедуре реструктуризации долгов при наличии соответствующих оснований (пункт 1 статьи 146, пункт 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве, пункт 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации, определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.02.2019 №305-ЭС18-13822).

Рассмотрев представление Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», суд утверждает финансовым управляющим Серегину Юлию Евгеньевну.

В соответствии с положениями статьи 213.9 Закона о банкротстве вознаграждение финансовому управляющему выплачивается в размере фиксированной суммы и суммы процентов, установленных статьей 20.6 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Фиксированная сумма вознаграждения выплачивается финансовому управляющему единовременно по завершении процедуры, применяемой в деле о банкротстве гражданина, независимо от срока, на который была введена каждая процедура.

В соответствии с пунктом 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для финансового управляющего двадцать пять тысяч рублей единовременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Денежные средства на выплату вознаграждения финансовому управляющему в указанном размере внесены заявителем в депозит арбитражного суда.

Согласно пункту 26 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 №35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» проверка обоснованности и размера требований кредиторов осуществляется судом. При установлении требований кредиторов в деле о банкротстве судам следует исходить из того, что установленными могут быть признаны только требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности.

Заявителем в материалы дела представлены доказательства заключения кредитных договоров между АО «Райффайзенбанк» и Шошиной Н.А., факт неисполнения которых и размер долга документально подтверждены. При этом задолженность возникла до возбуждения дела о банкротстве.

При таких обстоятельствах, суд устанавливает требование акционерного общества «Райффайзенбанк» к Шошиной Наталье Александровне в размере 2 019 115,19 руб., в том числе: 1 587 047,20 руб. основного долга, 432 067,99 штрафных санкций для включения в третью очередь реестра требований кредиторов.

Согласно статье 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом. В силу части 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

При подаче заявления акционерным обществом «Райффайзенбанк» уплачена государственная пошлина в размере 6 000 рублей. Поскольку заявление удовлетворено судом, расходы по уплате государственной пошлины подлежат отнесению на Шошину Н.А.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 20.6, 52, 213.2, пунктом 8 статьи 213.6, статьями 213.9, 213.24-213.26, 213.30 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

1. Заявление акционерного общества «Райффайзенбанк» (ОГРН: 1027739326449, ИНН: 7744000302) признать обоснованным. Признать гражданку Шошину Наталью Александровну (22.06.1982 года рождения, место рождения пос. Чална Пряжинского р-на Карельской АССР, адрес: Республика Карелия, г.

- Петрозаводск, ул. Чапаева, д.44, кв.608; ИНН 100105279000) банкротом и ввести процедуру реализации имущества гражданина сроком до 19 декабря 2024 года.
2. Утвердить финансовым управляющим Серегину Юлию Евгеньевну, ИНН 541000277282, члена Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», адрес для направления корреспонденции: 199397, г. Санкт-Петербург, а/я 728.
 3. Обязать финансового управляющего к установленному сроку представить в суд отчет с соответствующими приложениями.
 4. Установить требование акционерного общества «Райффайзенбанк» (ОГРН: 1027739326449, ИНН: 7744000302) к Шошиной Наталье Александровне в размере 2 019 115,19 руб., в том числе: 1 587 047,20 руб. основного долга, 432 067,99 штрафных санкций.
Обязать финансового управляющего включить установленное требование в третью очередь реестра требований кредиторов должника.
 5. Взыскать с Шошиной Натальи Александровны в пользу акционерного общества «Райффайзенбанк» расходы по оплате государственной пошлины в размере 6000 руб.
 6. В соответствии со статьей 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязать органы управления записи актов гражданского состояния предоставить по запросу финансового управляющего (с правом получения ответов на руки и почтой) сведения о государственной регистрации актов гражданского состояния в отношении Шошиной Натальи Александровны.
 7. Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления полного текста решения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (191015, Санкт-Петербург, Суворовский проспект, д.65А).

Судья

Дедкова Л.А.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 28.06.2024 8:51:43
Кому выдана Дедкова Людмила Адельевна


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Псковской области
полное наименование органа регистрации прав

16.08.2024г. № КУВИ-001/2024-207502646

На основании запроса от 15.08.2024, поступившего на рассмотрение 15.08.2024, сообщаем, что правообладателю Шошина Наталья Александровна, дата рождения: 22.06.1982; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 8603 № 604526 от 20.10.2003 выдан: УПРАВЛЕНИЕМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОР. ПЕТРОЗАВОДСКА; СНИЛС: 000-000-000 00; адрес места жительства или места пребывания: 185002, Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н. Перевалка, ул. Чапаева, д. 44, кв. кв 608., в период с 31.01.1998 по 15.08.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	10:01:0110133:226
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, кв. кв 608
		Площадь:	70.4
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.10.2014
		номер государственной регистрации:	10-10-01/108/2014-361
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, № 004100608, выдан 28.05.2014 Дополнительное соглашение к Договору № 004100608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 мая 2014г., выдан 24.07.2014 Акт приема-передачи объекта долевого строительства, выдан 04.09.2014 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 10301000-102/14, выдан 26.08.2014, Администрация Петрозаводского городского округа
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	10:01:0110133:226-10/032/2024-9
		1.3.2 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	10:01:0110133:226-10/032/2024-8

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
<div>Сертификат: 09B05687401CB18D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2034</div>			

		1.3.3	вид	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:226-10/032/2024-7
		1.3.4	вид	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:226-10/032/2024-6
		1.3.5	вид	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:226-10/032/2024-5
		1.3.6	вид	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:226-10/032/2023-4
		1.3.7	вид	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:226-10/032/2023-3
		1.3.8	вид	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:226-10/032/2023-2
2	2.1	1.3.9	вид	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:226-10/032/2023-1
		1.3.10	вид	Ипотека
			номер государственной регистрации:	10-10/001-10/001/021/2015-1976/1
		1.3.11	вид	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	10-10-01/108/2014-362
		Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	10:01:0110133:280	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 23	
		Площадь:	14.4	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	20.03.2015	
		номер государственной регистрации:	10-10/001-10/001/021/2015-2909/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи помещения (кладовой), № 004100014, выдан 06.03.2015	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 00B0506B7401CB38D2B3578ACD5B425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2015 по 19.09.2024		

		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:280-10/032/2024-9
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:280-10/032/2024-8
		2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:280-10/032/2024-7
		2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:280-10/032/2024-6
		2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:280-10/032/2024-5
		2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:280-10/032/2023-4
		2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:280-10/032/2023-3
		2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:280-10/032/2023-2
		2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	10:01:0110133:280-10/032/2023-1
3	3.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		10:01:0110133:294
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 44, пом. 46
		Площадь:		1985.3
	3.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность 1/58
		дата государственной регистрации:		26.05.2015
		номер государственной регистрации:		10-10/001-10/001/031/2015-1725/43
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи долей в праве собственности на нежилое помещение, № 1/ПЧ-1, выдан 08.05.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат 09EB05687401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2034			

3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	10:01:0110133:294-10/032/2024-78
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	10:01:0110133:294-10/032/2024-77
	3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	10:01:0110133:294-10/032/2024-76
	3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	10:01:0110133:294-10/032/2024-73
	3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	10:01:0110133:294-10/032/2024-72
	3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	10:01:0110133:294-10/032/2023-63
	3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	10:01:0110133:294-10/032/2023-62
	3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	10:01:0110133:294-10/032/2023-61
	3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	10:01:0110133:294-10/032/2023-60
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	10:01:0130102:437
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Луначарского, д. 15, кв. 24
		Площадь:	29,4
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.02.2010
		номер государственной регистрации:	10-10-01/011/2010-157
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 28.01.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.09.2019

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 09EB05687401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2034			

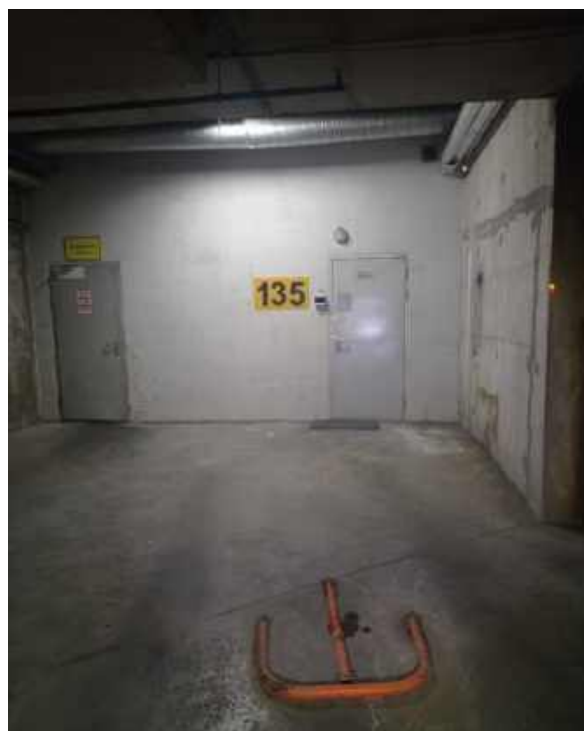
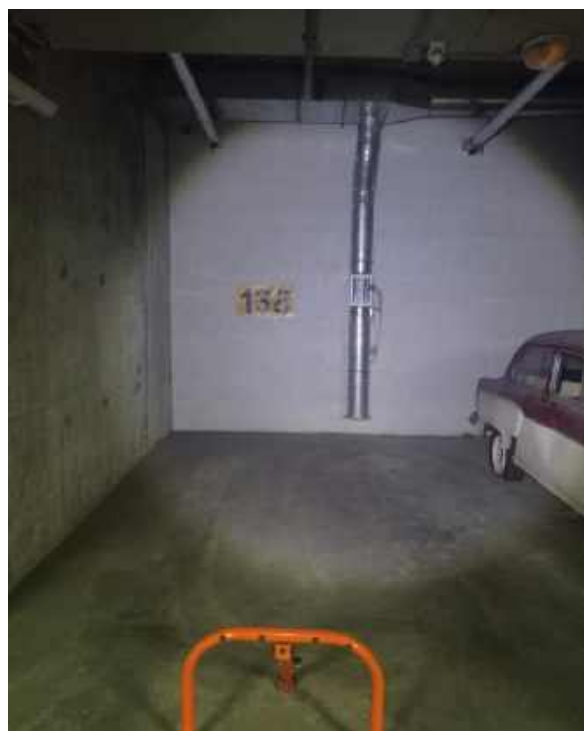
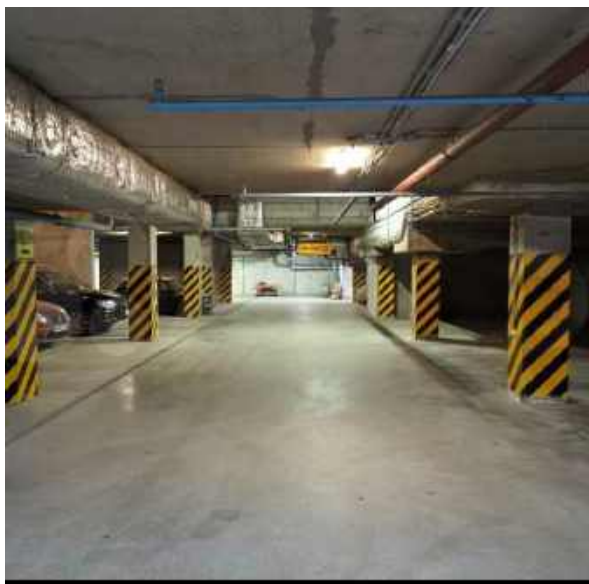
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	10:01:0130149:776
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Лизы Чайкиной, д. 2, кв. 79
		Площадь:	57,8
	5.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/2
		дата государственной регистрации:	05.07.2004
		номер государственной регистрации:	10-01/01-70/2004-142
		основание государственной регистрации:	Договор безвозмездной передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации, выдан 05.03.2004
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.12.2009
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
6	Получатель выписки		Серегина Юлия Евгеньевна

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

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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 09B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2034		

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА



Подземный паркинг



Вход в кладовую. Внутрь попасть не удалось.

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В случаях, когда текст объявления не содержит необходимой информации, или не позволяет толковать ее однозначно, были проведены опросы собственников или представителей собственников выставленных на продажу объектов недвижимости. В случае несоответствия информации, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную. По приведенным в расчетах аналогам дополнительная информация указана в ссылке или после принт-скрина объявления.

Машиноместа

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_3377120431

Публикация: Купить: Машиноместа: Подземный паркинг

Машиноместо, 17 м²

950 000 Р

Показать телефон
+7 (900) 000-00-00

Написать сообщение
Отменить список нас

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Алина SANA
Частное лицо
На Avito с июля 2020
Документы проверены

В объявлении пользователь

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 17 м²

Состояние: Да

950 000 Р

Показать телефон
+7 (900) 000-00-00

Написать сообщение
Отменить список нас

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Алина SANA
Частное лицо
На Avito с июля 2020
Документы проверены

В объявлении пользователь

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 17 м²

Состояние: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, ул. Чкалова, 40
р-н Первоалка

[Показать карту](#)

Описание

Аккредитованный офис продаж компании "САН" (ул. Энгельса-10, ВХОД №1 - около автоки "Луна") 5 этаж, офис 107) предлагает по максимально выгодной цене для Вас

МАШИНО-МЕСТО
площадью 17 кв.м. на 1 этаже отапливаемого подземного паркинга, расположенного по адресу: г. Петрозаводск, ул. Чкалова, д. 40

* Удобный выезд позволит вам быстро и комфортно добраться до любой точки города на автомобиле

* Территория охраняется, ведется видеонаблюдение. Эксплуатацией занимается профессиональная управляющая компания.

Звоните, организуем просмотр в удобное Вам время.

Если у Вас остались вопросы - мы ждем Вашего звонка!

Мы работаем в праздничные дни и выходные! Офис работает с 10-00 до 18-00

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_4244479160

Машиноместо, 16 м²

890 000 Р

Показать телефон
в 9:00-20:00

Написать сообщение
Стоимость сообщения

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть предель? Нет, уместно?

Когда можно посмотреть?

САН-ЦЕНТР
Агентство
На Авито с апреля 2016
Завершено 15 объявлений
Результативно



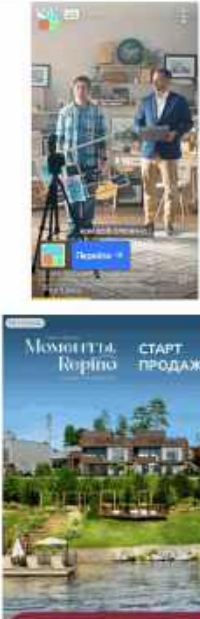
10 объявлений пользователю

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 16 м² Окна: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Площадь: 16 м² Окна: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, ул. Чапаева, 44
р-н Перовалов

Показать карту

Описание

Представляем Вам прекрасное предложение в жилом комплексе «Высокий стандарт» на ул. Чапаева, 44.

В продаже имеется машиноместо площадью 16 м² в подземном паркинге по адресу: Чапаева, 44 (машиноместо №116).

Это отличное решение для обеспечения безопасности и комфорта Вашего автомобиля.

Паркинг: спланирован, что создает условия для сохранения оптимальной температуры, а круглосуточное видеонаблюдение обеспечивает непрерывный контроль за Вашим транспортным средством.

Низкие коммунальные платежи, удобный выезд/въезд. Удобное расположение – близость к лифтовому залу. Справа и слева – нет машин. Один из лучших вариантов в данной локации.

890 000 Р

Показать телефон
в 9:00-20:00

Написать сообщение
Стоимость сообщения

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть предель? Нет, уместно?

Когда можно посмотреть?

САН-ЦЕНТР
Агентство
На Авито с апреля 2016
Завершено 15 объявлений
Результативно

10 объявлений пользователю

Подписаться на продавца

№ 4244479160 - 8 сентября 09:35: 107 просмотров (+Объявления)

Показать


Моменты. Repin
на карте + реал-тайм

ПРОГРАММА
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК» «ЛЕНИНСКОЕ»
РАССРОЧКУ ПРЕДЛАГАЕТ
ЗАСТРОЙЩИК.
ПЕРВОУЧЕТНЫЙ ВНОС: 25%
ОТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. 25%
ДО 25.12.25. 25% ДО 25.06.25.
25% ДО 25.12.25.
ГОТЕЛОБНОСТИ УТОЧНИТЕ У
СТЕПА ПРОДАЖ. ПРОЕКТНАЯ
ДЕКЛАРАЦИЯ НА САН-ЦЕНТРЕ
НАШ ДОМ РН: 214 919

Машиноместо, 16 м²

750 000 Р

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
8 000 000 00 00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговать?

Когда можно посмотреть?




Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 16 м² Окна: Да


Тип машиноместа: Подземный паркинг

Машиноместо, 16 м²

750 000 Р

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
8 000 000 00 00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговать?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 16 м² Окна: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский р., Петрозаводск, ул. Чапаева, 44
р-н Перевалка



Показать карту

Описание

Продам машиноместо в подземном паркинге по адресу: ул. Чапаева 44. Удобное место, (угловой, 3D номер), сдвиг сосед справа. Слева место ограничено двумя колоннами. Напротив камеры видеонаблюдения.

№2864112065 - 30 августа в 19:06 - 857 просмотров (x1 сегодня)


Пожаловаться

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_3719377096

Машиноместо, 18 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить автосервис



899 000 Р

Оформите хоть на месяц, хоть на год
Подробнее

Показать телефон
8 800 300 300 300

Написать сообщение
Отправляет за подпиской на чат

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгуемост?

Когда можно посмотреть?

Фирор
Агентство
на Авито с августа 2013
Документы проверены

33 обращения пользователей

Подключитесь на продажу

Качество товара: Хорошее

О гараже

Площадь: 18 м² Окрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Т БАНК


Вклад с доходностью 19%

Чтобы вы зарабатывали больше

Подробнее

Машиноместо, 18 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить автосервис



899 000 Р

Оформите хоть на месяц, хоть на год
Подробнее

Показать телефон
8 800 300 300 300

Написать сообщение
Отправляет за подпиской на чат

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгуемост?

Когда можно посмотреть?

Фирор
Агентство
на Авито с августа 2013
Документы проверены

33 обращения пользователей

Подключитесь на продажу

Качество товара: Хорошее

О гараже

Площадь: 18 м² Окрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, ул. Чапаева, 44
р-н Перовалка

Показать карту

Описание

Я собственник, есть две места могу продать оба! Или же рассматриваю варианты обмена автомобилями! Также могу продать в кредит через банк.

№ 3719377096 - 34 августа в 07:44 - 622 просмотра (+1 онлайн)

Позвонить

Т БАНК

Вклад с доходностью 19%

Чтобы вы зарабатывали больше

Подробнее

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_4378670071

Машиноместо, 17 м²

840 000 Р

Показать телефон
8 800 300-30-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна
Частное лицо
На Avito с ноября 2020
Документы готовы

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

мое дело
наведём порядок в учёте
бухгалтерия онлайн
УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

О гараже
Площадь: 17 м²
Окна: Да

Машиноместо, 17 м²

840 000 Р

Показать телефон
8 800 300-30-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна
Частное лицо
На Avito с ноября 2020
Документы готовы

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

О гараже
Площадь: 17 м²
Окна: Да
Тип машиноместа: Подземный гараж

Расположение
Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, ул. Чапаева, 42А
р-н Перевалка

Описание
Подземный отапливаемый паркинг. Удобное гаражное место, видеонаблюдение.

Показать карту

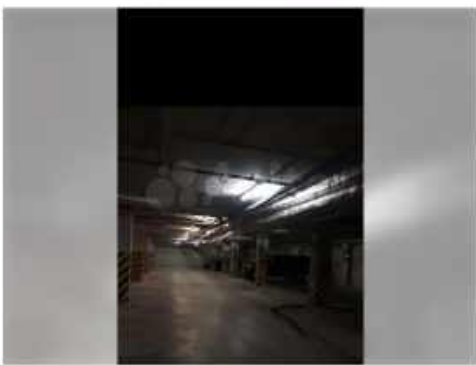

4378670071 - 9 объявлений 18.04 - 28 просмотров (43 человека)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_4240852218

Машиноместо, 18 м²

Добавить в избранное Сравни Добавить заметку

О гараже

Площадь: 18 м² Окраска: Нет

Тип машиноместа: Подземный паркинг

900 000 Р

Показать телефон в. 000 000 00 00

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этальн-Петрозаводск
Агентство
На сайте с июня 2015
Рейтинг продавца

Подписаться на продавца


Контактное лицо
Татьяна

Строим загородные дома премиум-класса



МД МЕДНЫЙ ВСАДНИК
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

моё дело наведём



О гараже

Площадь: 18 м² Окраска: Нет

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, ул. Чапаева

р-н Перевалка

Показать карту

Описание

Предлагается к покупке машино-место площадью 18 кв.м. на 1-м этаже отапливаемого подземного паркинга, расположенного по адресу: г. Петрозаводск, ул. Чапаева, д. 42А. Парковочное место очень удобно расположено, рядом с лифтом. Доступ круглосуточный, территория охраняется, ведется видеонаблюдение, открытие ворот с пульта или телефона. Номер в базе: 11439446. Район: Перевалка.

№ 4240852218 • 6 сентября 19:04 • 23 просмотра (+4 повторе)

Пожалуйста

900 000 Р

Показать телефон в. 000 000 00 00

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этальн-Петрозаводск
Агентство
На сайте с июня 2015
Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна



моё дело наведём порядок в учёте бухгалтерия онлайн

УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_3662434229

Машиноместо, 17 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

О гараже

Площадь: 17 м² Окна: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

950 000 Р

Показать телефон в ххх ххх ххх хх

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?


Пользователь: Частное лицо

Эксперт: -429 кг CO₂

Подписаться на продавца


Фиксируем стоимость



ПРИМЕР ДОГОВОРА



МД МЕДНЫЙ ВСАДНИК

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ



О гараже

Площадь: 17 м² Окна: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, ул. Чапаева, 42А

р-н Перевалка

Показать карту

Описание

Предлагается машиноместо в подземном паркинге. Между двумя столбами 100% защиты от соседских машин :)

Два звена: охрана, запирающее устройство. В паркинге плоская температура. Ворота открываются по звонку, но можно сделать и пульт.

950 000 Р

Показать телефон в ххх ххх ххх хх

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Пользователь: Частное лицо

Эксперт: -429 кг CO₂

Подписаться на продавца

МД МЕДНЫЙ ВСАДНИК





СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_4188307435

Машиноместо, 16 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

850 000 Р

Показать телефон
в 198 000 00 00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуемост?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 16 м² Окна: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Моменты Repino

Специально до 100% кэшбэк с сервисом «Платеж»

И списывайте до 100% на покупки





850 000 Р

Показать телефон
в 198 000 00 00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуемост?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 16 м² Окна: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский п.о., Петрозаводск, ул. Чапаева, 42А

Р-н Перовалка

Показать карту

Описание

Продается машиноместо в эк. «Высокий стандарт» к. 16 кв м - находится рядом с лифтом, в 5 метрах от лифта и 7 метрах от въезда. Находится в углу, поэтому соседская машина только с одной стороны, с другой стена. Освещение, отопление есть - проезд в паркинг открывается по звонку телефона. Можно сдавать за 5-6 тыс в месяц, спрос есть

№ 4188307435: 21 августа 19:22 - просмотреть (11 раз)

Пожаловаться

Моменты Repino

СТАРТ ПРОДАЖИ

РАССРОЧКА до 25.12.25

25% ПЕРВЫЙ ВЗНОС

Кладовые

Площадь у объектов-аналогов уточнена у продавцов

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_4206772036

Гараж

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

450 000 Р

Показать телефон
+7 (303) 000-34-30

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа? | Есть интерес?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Честное лицо

Документы проверены

Подписаться на продажи

КОЛБА
36 месяцев рассрочки

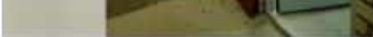

РИО
ПОДАРКИ ЗА ПОКУПКИ

НАКУПИ НАКОПИ

О гараже

Тип гаража: Кирпичный

Площадь: 14 м²

О гараже

Тип гаража: Курганный

Охрана: Да

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, пр. Алексея Афанасьева

р-н Древлянка

[Показать карту](#)

Описание

Продается кладовая в ЖК Каскад (Древлянка) в доме по проезду Ал. Афанасьева, 5, секция 2. Новая, никто не пользовался. Общая площадь 4,9 кв.м. В собственности. Сухое теплое помещение круглый год. Металлическая входная дверь. Освещение в местах общего пользования работает от датчиков движения.

450 000 Р

[Показать телефон](#)
8 800 300 30 33

[Написать сообщение](#)
Отправить в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!


[Гай продайте?](#) [Горю уместно?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь: Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)




https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_3908669399

Гараж, 10 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



380 000 Р

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Зарезервуйте!

Еще продано?

Товар уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

36 месяцев рассрочки

КАЛВА

36 МЕС

PROXOS

ВООДУШЕВЛЯЮЩИЕ

ПРОЖИВАНИЕ

2 детей



в подарок

О гараже

Площадь: 10 м²

Тип гаража: Котлован

Окраска: Да

О гараже

Площадь: 10 м²

Тип гаража: Кирпичный

Охрана: Да

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.р., Петрозаводск.
Оборонная ул., 11
р-н Дроздянка

[Показать карту](#)

Описание

Продаются 2 кладовые 4,39м2 и 4,6 м2. В 3 секции ул. Оборонная 11. Стоимость 380 г.р. за одну кладовую. Расположены рядом со входом в подвал, друг на против друга. (на фото видно). Продаёт от собственника.

380 000 Р

[Показать телефон](#)
8 800 100 100 10

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца


Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Товар уместен?](#)

[Конечно можно посмотреть?](#)

Пользователь:
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)





https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_3766990172

Главная » Недвижимость » Гаражи и машиноместа » Купить » Гаражи » Карликовый

Гараж

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку

270 000 Р

Показать телефон
+7 (900) 000-00-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продажи

Реклама от СЕВЕРКАРИЯ | ЖАЛВА

Разыгрываем автомобиль


НАСТОЯЩЕЕ БОГАТСТВО – В НАШИХ КРАЯХ

НАША СЕВЕРКАРИЯ.RU

О гараже

← → ↻ 📄 📁 ⌂ 🔍 ⚙️

Мой Avito: Мое почта, по... Купить однокомн... Яндекс.Учебник Запустить конфе... ринету-на-сайте... Все проекты Развитие Ритуалы строительство дома Северное Звезд... Другие закладки



270 000 Р

Показать телефон
+7 (900) 000-00-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продажи

НАСТОЯЩЕЕ БОГАТСТВО – В НАШИХ КРАЯХ

НАША СЕВЕРКАРИЯ.RU

О гараже

Тип гаража: Карликовый

Состояние: Да

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, Скандинавский пр., 6А
р-н Дровяная

Показать карту*

Описание

Продам кладовую площадью 3,7 м2

Освободите свою квартиру для себя, а не для хранения вещей. Все, что используется редко или только по сезону, можно хранить в теплой, сухой, удобной кладовке.

Хранение велосипеда, снегоката, шин и колес от любимой машины. Рыболовные снасти, мотор и лодку можно хранить в одном и удобном месте. Помещение теплое, сухое, электричество, пожарная сигнализация.

№3766990172 - 2 сентября в 19:35 - 1642 просмотра (+8 сегодня)

Пожалуйста

Похожие объявления

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_3134508470

Гараж, 10 м²

336 000 Р

Показать телефон
в формате XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 10 м²
Тип гаража: Кирпичный

Охрана: Нет

Расположение

36 месяцев рассрочки

НАТУРАЛЬНАЯ СВИНИНА ПО ГОСТУ ИЗ ТОСНО

Нашенька®

Гараж, 10 м²

336 000 Р

Показать телефон
в формате XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 10 м²
Тип гаража: Кирпичный

Охрана: Нет

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, Скандинавский пр., 2
д-н Дровлянка

Показать карту

Описание

Кладовая 5,1 м²

№3134508470 - 4 сентября в 12:48 - 1219 просмотров (+0 картинок)

Пожалуйста

Lightshot






Скриншот сохранен в папку скриншоты

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_4205617081

Плановый » Недвижимость » Гаражи/машиноместа » Купить » Гаражи » Кирпичный

Гараж

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

О гараже

Тип гаража: Кирпичный. Скрыто: Да

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, Скандинавский пр., 5
р-н Древлениха

Описание

Продан кладовое помещение, общей площадью 5,1 м2. Теплое, сухое, есть электричество. Также за кладовой имеется дополнительный коридор для очень объемных вещей. Собственник. Скандинавский проезд 5. Возможен торг.

№ 4205617081 · 30 августа в 21:37 · 307 просмотров (14 сегодня)

Помогать

310 000 Р

Показать телефон
8000 000 00 00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Звонок: 100 и 000


Подписаться на продавца

36 месяцев рассрочки

халва

88 КЛУБНЫЙ ДОМ






СКИДКА 7%



Плановый » Недвижимость » Гаражи/машиноместа » Купить » Гаражи » Кирпичный

Гараж

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

О гараже

Тип гаража: Кирпичный. Скрыто: Да

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, Скандинавский пр., 5
р-н Древлениха

Описание

Продан кладовое помещение, общей площадью 5,1 м2. Теплое, сухое, есть электричество. Также за кладовой имеется дополнительный коридор для очень объемных вещей. Собственник. Скандинавский проезд 5. Возможен торг.

№ 4205617081 · 30 августа в 21:37 · 307 просмотров (14 сегодня)

Помогать

310 000 Р

Показать телефон
8000 000 00 00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгуем?


Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Звонок: 100 и 000

Подписаться на продавца

88 КЛУБНЫЙ ДОМ

СКИДКА 7%



18. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Документы оценщика Цветковой Ольги Анатольевны:

1. Копия Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
2. Копия страхового полиса Оценщика.
3. Копия диплома.
4. Копия Квалификационного аттестата

Копия страхового полиса ООО «Институт независимой оценки»



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0288 от 20.11.2009

ЦВЕТКОВА
Ольга Анатольевна

ИНН: 78-06-9026185
иные/дополнительные данные

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП «СПО»

Председатель
Совета Партнерства

Директор



В. С. Мурашов

Т. В. Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 955-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 955-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2244103690
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710043520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО в Москве, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Санкт-Петербург

Дата выдачи полиса «07» сентября 2022 г.

Страхователь:	Цыткова Ольга Анатольевна, Дата рождения: 07.10.1985г. Адрес по месту регистрации: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Малая, д. 64, кв. 67 Паспорт: 4005 773638, выдан: 27.10.2005г. Управлением внутренних дел Пушкинского района Санкт-Петербурга Член СРО оценщиков: СРО СПО
Представитель страховщика:	Голубева Галина Александровна
	Код 32689339

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2022г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.09.2023г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.10.2020 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300 000 (Триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1 200 (Одна тысяча двести) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.10.2022г. включительно

Страхователь

Цыткова

Страховщик

[Подпись]

- 1 -

<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>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.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>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 в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>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 ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, 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, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат 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 расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

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

Страхователь

Иванов
М.П. (подпись)



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



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

ПОЛИС № 922/2684162660
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июня 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Санкт-Петербург

Дата выдачи полиса «23» сентября 2024 г.

Страхователь:	Цветкова Ольга Анатольевна. Дата рождения: 07.10.1985г. Адрес по месту регистрации: Санкт-Петербург, д. Пушкин, ул. Малая, д. 64, кв. 67. Паспорт: 4005 773638, выдан: 27.10.2005г. Управлением внутренних дел Пушкинского района Санкт-Петербурга Член СРО оценщиков: СРО СПО
Представитель страховщика:	Голубева Галина Александровна
	Код 32689339

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2024г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.09.2025г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.10.2020 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300 000 (Триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1 200 (Одна тысяча двести) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.10.2024г. включительно

Страхователь _____

Страховщик _____

- 1 -

<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>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.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>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 в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>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 ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, 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, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат 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 расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

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

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040431-1

« 02 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Цветковой Ольге Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 24 г. № 357

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 27 г.

ИНСТРУКЦИЯ, Москва 2022 г., № 10/4-02



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 050978

Настоящий диплом выдан:

Цветковой

Ольга Фёдоровна

в том, что он(а) с 01 октября 2007г. по 04 июля 2008г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по специальности «Экономика и управление на предприятии (в машиностроении)» (наименование специальности, уровня образования и квалификации).

Высшая квалификационная комиссия СПТУЭФ

по программе «Финансы и кредит» (Специальности, программы, курсы по программе) (наименование специальности, уровня образования и квалификации).

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 июля 2008г. удостоверяет право (соответствие квалификации) *Цветковой*

Ольга Фёдоровна

на ведение государственной деятельности в сфере оценки стоимости объектов недвижимости (наименование деятельности).



Подпись: *Цветковой*
Подпись: *Ольга Фёдоровна*
Подпись: *Ольга Фёдоровна*

Регистрационный номер 050978

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 5749

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 5
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru, www.reso.ru



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

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2453949391

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «18» сентября 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубль

Страхователь:	ООО «Институт независимой оценки» Юридический адрес: 190005, г. Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23А, офис 304 ОГРН: 1037800025834 ИНН: 7801123624
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2023г. по 24 часа 00 минут 30.09.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.10.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	10.000 (Десять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2453949391 от 18.09.2023 - Правила страхования
Представитель страховщика:	Голубева Галина Александровна
	Код 32689339

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

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный 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, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2684151568

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между CAO «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «23» сентября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Институт независимой оценки» Юридический адрес: 180005, г. Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23А, офис 304 ОГРН: 1037800025834 ИНН: 7801123624
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2024г. по 24 часа 00 минут 30.09.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.10.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	10.000 (Десять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2684151568 от 23.09.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Голубева Галина Александровна
	Код 32689339

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

Страхователь

Страховщик

М.П. (подпись)

М.П. (подпись, подпись)

