



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального директора
ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт» по вопросам оценки

«25» мая 2021 г.  Ерпалова А.А.



Отчет № 2021.05-190/1

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЛОЩАДЬЮ 950 КВ.М,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ,
САКМАРСКИЙ РАЙОН, С/С БЕЛОВСКИЙ, СНТ "РОДНИК",
УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 90, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 56:25:0213001:261**

ДАТА ОЦЕНКИ: 19.05.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 25.05.2021 г.

**ЗАКАЗЧИК:
СЕРДАЕВ ВЛАДИМИР НИКОЛАЕВИЧ**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ГРАНД ИСТЕЙТ»**

Самара • 2021

Уважаемый Владимир Николаевич!

В соответствии с Договором № 22 от 30.07.2020 г. нами произведена оценка рыночной стоимости земельного участка общей площадью 950 кв.м, расположенного по адресу: Оренбургская область, Сакмарский район, с/с Беловский, СНТ "Родник", ул. Центральная, 90, кадастровый номер 56:25:0213001:261, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для ведения коллективного садоводства.

Дата определения стоимости: 19.05.2021 г.

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений в процедуре реализации имущества гражданина.

Оценка произведена в соответствии с Законом об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки и действующими нормативными документами.

При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены и не обременены долговыми обязательствами.

Анализ исходной информации, результаты оценки представлены в настоящем отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, заместитель генерального директора
ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
по вопросам оценки



Ерпалова А.А.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 2021.05-190/1

**о рыночной стоимости земельного участка площадью 950 кв.м, расположенного по адресу:
Оренбургская область, Сакмарский район, с/с Беловский, СНТ "Родник",
ул. Центральная, 90, кадастровый номер 56:25:0213001:261
(на основании Отчета об оценке № 2021.05-190/1)**

Дата определения стоимости
Оцениваемые права
Заказчик

«19» мая 2021 г.
Право собственности
Сердаев В.Н.

Руководствуясь законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г., Федеральными стандартами и действующими нормативными документами, выполнена работа по Договору № 22 от 30.07.2020 г.

Основанием для осуществления деятельности по оценке имущества является членство оценщика Астаховой А.Н. в Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», регистрационный номер 1583 от 21.09.2015 г., профессиональная ответственность оценщика Астаховой А.Н. застрахована (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №2000SB4001262 Страхование акционерное общество «ВСК» от «31» мая 2020 г. Страховая сумма 300 000 рублей. Период страхования с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.).

Ответственность ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт» за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности застрахована, застрахована Страховым публичным акционерным обществом «РЕСО-Гарантия», полис №922/1753189424 выдан 07 июля 2020 г., на период с 12.07.2020 г. по 11.07.2021 г., страховая сумма 500 000 000 руб.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете и полученных результатов рыночной стоимости, мы пришли к заключению:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

земельного участка, на дату оценки, составляет (округленно), НДС не облагается¹:

106 000 руб.

(Сто шесть тысяч) рублей.

Оценщик I категории



Астахова А.Н.

¹ Рыночная стоимость земельных участков НДС не облагается.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФСО.....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данных объектов оценки.....	6
2.2. Федеральные стандарты оценки.....	6
2.3. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.....	6
2.4. Общие понятия и определения.....	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
7.2. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	12
7.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	12
7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.....	12
7.5. Перечень источников, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
8.1 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.....	15
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	23
8.3 Анализ рынка недвижимости.....	23
8.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	24
8.5 Основные выводы относительно анализа рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки.....	26
8.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	26
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	29
11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ СООТВЕТСТВУЮЩИХ РАСЧЕТОВ.....	35
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – Справочная информация.....	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – Документы оценщика и оценочной организации.....	59

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФСО

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку, представленного в приложении 1 к Договору № 22 от 30.07.2020 г. Краткое содержание задания на оценку приведено в Таблице 1.

Таблица 1

Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
Объект оценки	ФСО-1, п.21	Объектом оценки является земельный участок, общей площадью 950 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Сакмарский район, с/с Беловский, СНТ "Родник", ул. Центральная, 90, кадастровый номер 56:25:0213001:261, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для ведения коллективного садоводства
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	ФСО-7, п.8	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО-7, п.8	Характеристики объекта оценки содержатся в следующих документах: <ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 461467 от 18.11.2011 года; • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-50754098 от 23.12.2020г. • Постановление от 16.09.2011 г. № 1479-п; • Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 24.04.2010 г. №5625/202/10-3057
Имущественные права на объект оценки	-	Вид права – Право собственности Правообладатель (и) – Евдокимов Александр Иванович. Обременения (ограничения) прав: не зарегистрировано.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ФСО-1, п.21 ФСО-7, п.8	Право собственности, без обременений и ограничений
Цель оценки	ФСО-1, п.21	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	ФСО-1, п.21	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может для принятия решения в процедуре реализации имущества гражданина. Ограничение: Отчет может использоваться только по указанному назначению
Вид стоимостей	ФСО-1, п.21, ФСО-1, п.26	Рыночная стоимость объекта оценки. От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость
Иные расчетные величины	ФСО-7, п.9	Не требуются
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	ФСО-7, п.5	Без осмотра
Дата оценки	ФСО-1, п.21	19.05.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО-1, п.21	Допущения и ограничения приведены в соответствующем разделе отчета об оценке (Раздел 3)

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данных объектов оценки

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

2.2. Федеральные стандарты оценки

Используются следующие Федеральные стандарты, действующие на дату оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.

2.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

- Стандарты и правила Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки

В соответствии с Заданием на оценку целью оценки является определение следующих видов стоимости объекта оценки:

- Рыночная.

Определение вида стоимости представлено в разделе 2.5 отчета.

Для определения необходимого вида стоимости объекта оценки были использованы Стандарты оценки, указанные в разделах 2.2 и 2.3 отчета. Обоснование использования стандартов представлено в разделе 2.1 отчета.

2.5. Общие понятия и определения

В ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» установлены следующие Общие понятия оценки (разд.2 п.3-10):

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Согласно ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.5), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 3).

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

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.18 настоящего Федерального закона ¹.

Определения понятий инвестиционной стоимости и ликвидационной стоимости представлены в ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.7-8).

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

¹ *Примечание:* Статья 24.18. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик (Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Допущения, на которых должна основываться оценка:

1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
2. Копии документов и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие характеристики объекта оценки.
3. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. 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.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. В соответствии с Заданием на оценку, осмотр объекта оценки не проводился. Все количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании данных, полученных от Заказчика оценки и выявленных в свободном доступе.
7. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме (за исключением официального вызова суда).
8. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 2

4.1. Сведения о Заказчике	
ФИО	Сердаев Владимир Николаевич
Паспортные данные	Паспорт гражданина Российской Федерации 53 04 069472, выдан Отделом внутренних дел Первомайского района Оренбургской области, дата выдачи 21.12.2004, код подразделения 562-029
Адрес регистрации	Оренбургская область, с. Ивановка, ул. Свечная, д. 22
4.2. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	
4.2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика	Астахова Анна Николаевна.
4.2.2 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 21.09.2015, № 1583
4.2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	«Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» г. Москва Диплом о высшем образовании КП №09335 от 16.07.2012 г. Регистрационный номер 1257. Присуждена квалификация экономист по специальности "Финансы и кредит", специализация "Оценка собственности".
4.2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис (договор) № 2000SB4001262 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховым акционерным обществом «ВСК», действителен с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г., страховая сумма 300 000 руб.
4.2.5 Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000992--1 от 30.11.2017 г. по направлению «Оценка недвижимости»
4.2.6 Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013 г.

4.2.7 Местонахождение оценщика	443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, офис 505
4.2.8. ИНН / СНИЛС	744 918 907 637 / 174-389-598 26
4.2.9 Контактные данные	zakaz-ocenka@mail.ru тел.: 212-99-88 тел.: 8-922-714-12-75
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
4.3.1 Организационно-правовая форма ОКОПФ ОКСФ	1.23.00 Общество с ограниченной ответственностью 16 Частная собственность
4.3.2 Полное наименование	ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
4.3.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1146315007167
4.3.4 Дата присвоения ОГРН	08.12.2014 г.
4.3.5 Место нахождения	443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, офис 505
4.3.6 Контактные данные Исполнителя	+7(846) 212-99-88 e-mail: grand-ocenka@mail.ru, http://www.grand-ocenka.ru
4.3.7 Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности:	Профессиональная ответственность сотрудников Общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт» застрахована Страховым публичным акционерным обществом «РЕСО-Гарантия», полис №922/1753189424 выдан 07 июля 2020 г., на период с 12.07.2020 г. по 11.07.2021 г., страховая сумма 500 000 000 руб.
4.3.8 Информация о членстве	ООО "Агентство оценки "Гранд Истейт" является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма мнений» (СНЭО «Сумма мнений»). Свидетельство о членстве No.07 от 26.06.2013 г.
4.3.9 Информация о добровольной сертификации	Сертификат соответствия №РОСС RU.043ЦСО.К00249 «Система менеджмента качества» (ГОСТР ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)). Дата выдачи 22.03.2021г., срок действия до 22.03.2024г.
4.3.10 Свидетельство о государственной регистрации:	серия 63 № 005879797, выдано ИФНС по Ленинскому району г. Самары 08.12.2014г. ИНН: 6315661622 КПП: 631501001
4.3.11 Банковские реквизиты исполнителя:	Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара БИК 043601607 р/с 40702810754400030358 к/с 30101810200000000607
4.3.12 Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Стороны по Договору №22 от 30.07.2020 г. подтверждают независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от «29» июля 1998 года (в ред. от 03.08.2018 г.)

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 3

Показатель	Значение
Привлекаемое лицо	Не привлекались
Степень участия в оценке и подготовке отчета	-
Обоснование необходимости привлечения	-

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 4

Показатель	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки является земельный участок, общей площадью 950 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Сакмарский район, с/с Беловский, СНТ "Родник", ул. Центральная, 90, кадастровый номер 56:25:0213001:261, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для ведения коллективного садоводства
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 22 от 30.07.2020 г. «Заказчик» - Сердаев Владимир Николаевич. «Исполнитель» - ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
Цели проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений в процедуре реализации имущества гражданина
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ)	Затратный подход – не применялся. Сравнительный подход – 106 400 руб. Доходный подход – не применялся.
Итоговая величина стоимости объекта оценки округленно (НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ)	Рыночная стоимость (округленно): 106 000 (Сто шесть тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. • Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки. • Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является земельный участок, общей площадью 950 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Сакмарский район, с/с Беловский, СНТ "Родник", ул. Центральная, 90, кадастровый номер 56:25:0213001:261, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для ведения коллективного садоводства.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, представлены в Таблице 5. Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках представлена в Таблице 6.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также иные используемые источники, приведены в разделе 7.5 Отчета.

В соответствии с Заданием на оценку, осмотр объекта оценки не проводился. Все количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании данных, полученных от Заказчика оценки и выявленных в свободном доступе. Оцениваемый земельный участок, на дату проведения оценки не застроен и не эксплуатируется (по данным, полученным от Заказчика оценки).

Таблица 5

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Характеристика	Значение
Вид права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель	Евдокимов Александр Иванович
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 461467 от 18.11.2011 года
Правоподтверждающие документы	Постановление от 16.09.2011 г. № 1479-п
Балансовая стоимость	Информация не требуется, т.к. собственником является физическое лицо.

Таблица 6

Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках

Характеристика	Значение	Источник информации
Точный адрес объекта	Оренбургская область, Сакмарский район, с/с Беловский, СНТ "Родник", ул. Центральная, 90	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 461467 от 18.11.2011 года
Местоположение объекта совпадает с адресом	Совпадает	
Общая площадь участка	950 кв.м	
Наличие расхождений по площадям в правоподтверждающем и техническом документе / кадастровой карте	Расхождения отсутствуют	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://pkk.rosreestr.ru
Кадастровый (условный) номер земельного участка	56:25:0213001:261	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 461467 от 18.11.2011 года
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://pkk.rosreestr.ru
Назначение участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	
Разрешенное использование по классификатору	Для ведения коллективного садоводства	Портал услуг «ППК»
Кадастровая стоимость	63 526,57 руб.	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://pkk.rosreestr.ru

Характеристика	Значение	Источник информации
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 461467 от 18.11.2011 года
Текущее использование	Не используется.	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://pkk.rosreestr.ru
Описание территории участка (озеленение, газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Участок ровный, не огорожен.	
Коммуникации	Возможность подведения водоснабжения, электроснабжения	
Рельеф земельного участка	Рельеф ровный, без резких перепадов и высот	
Состояние участка	Удовлетворительное - на участке отсутствуют существенные дефекты поверхности (глубокие ямы, обрывы, обрывы, болотистые места и т.п.)	
Данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки	Не требуется	-
Сведения об износе и устареваниях	Не подвержен износу	-
Дополнительные особенности (улучшения) земельного участка	Отсутствуют.	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://pkk.rosreestr.ru
Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	информация представлена в разделах 7.1, 7.2 и 7.3 данного отчета	-

7.2. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки на дату оценки (19.05.2021 г.) не застроен и не эксплуатируется (по данным, полученным от Заказчика оценки), в дальнейшем возможно использование – для ведения садоводства.

7.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Оценщиком не были выявлены количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Таблица 7

Характеристика месторасположения объекта оценки

Показатель	Наличие и описание показателя	Источник информации
Адрес	Оренбургская область, Сакмарский район, с/с Беловский, СНТ "Родник", ул. Центральная, 90	Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - http://pkk.rosreestr.ru
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	В ближайшем окружении промышленные объекты отсутствуют	Интернет-сервис 2 ГИС
Близость к скоростным магистралям	В ближайшем окружении скоростные магистрали отсутствуют	Интернет-сервис 2 ГИС
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Автомобильный транспорт Электричка.	Интернет-сервис 2 ГИС
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Грунтовая дорога, состояние - удовлетворительное	Интернет-сервис 2 ГИС
Типичное использование окружения	Садовые участки	

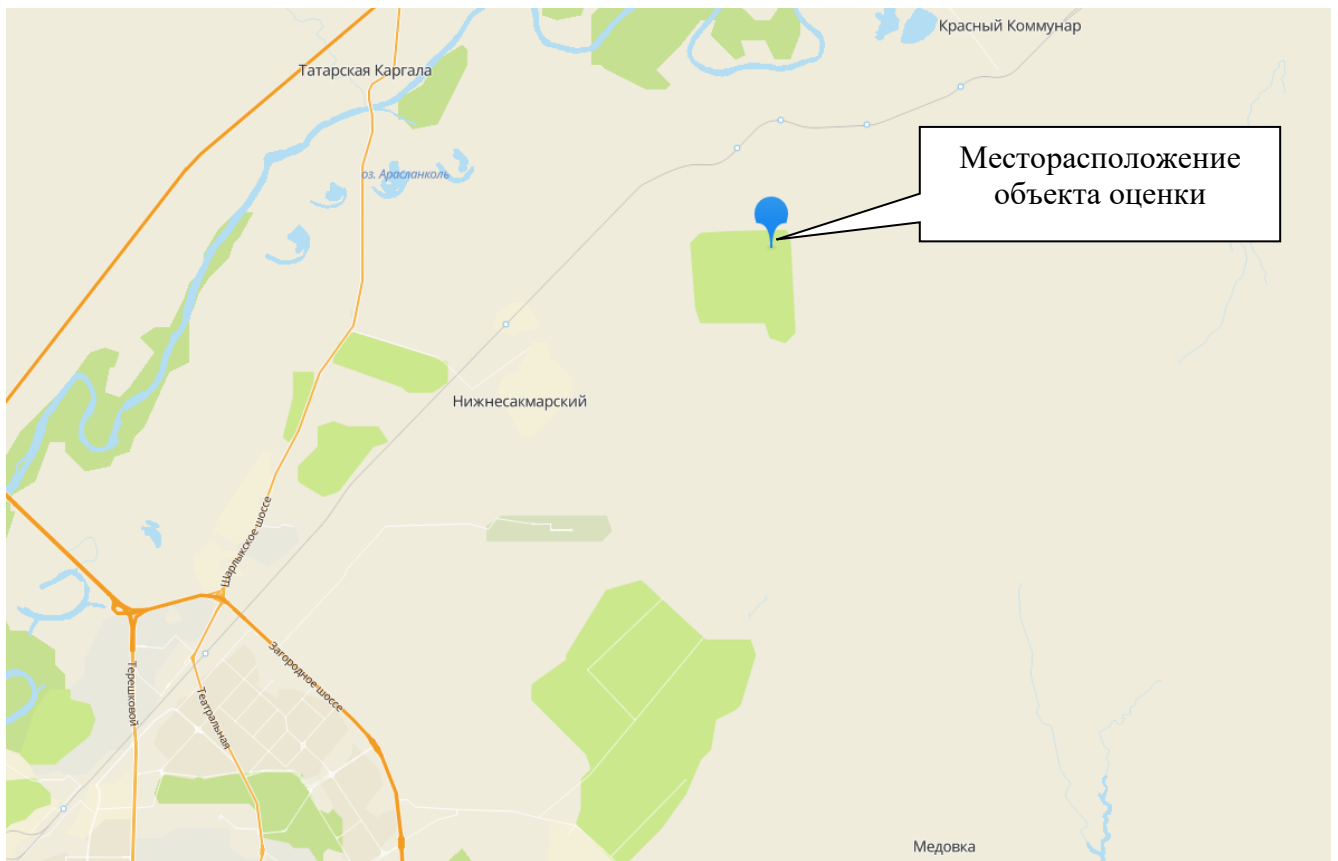


Рисунок 1 – Расположение объекта оценки¹

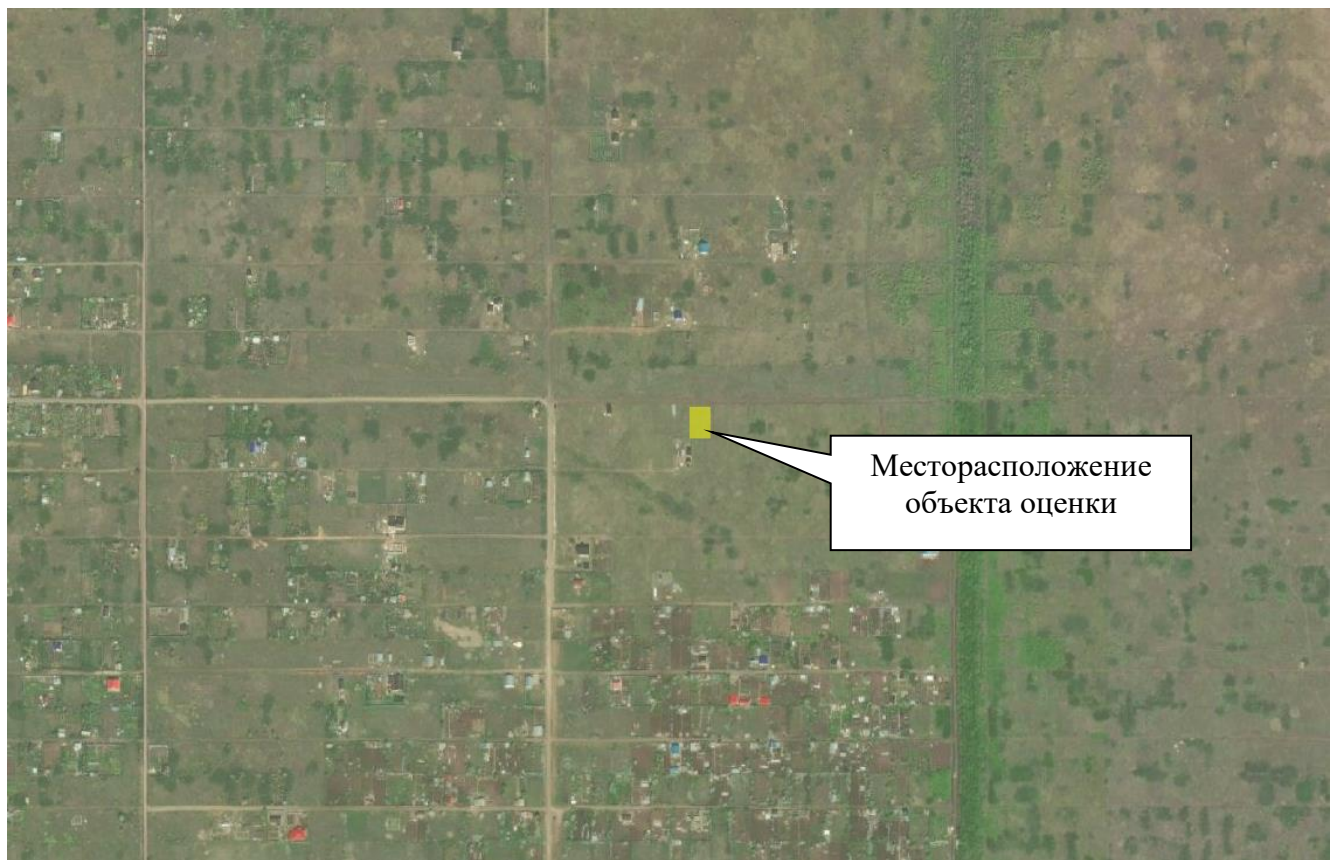


Рисунок 2 – Расположение объекта оценки, транспортная доступность к земельному участку²

¹ Интернет-сервис 2 ГИС

² Интернет-сервис 2 ГИС

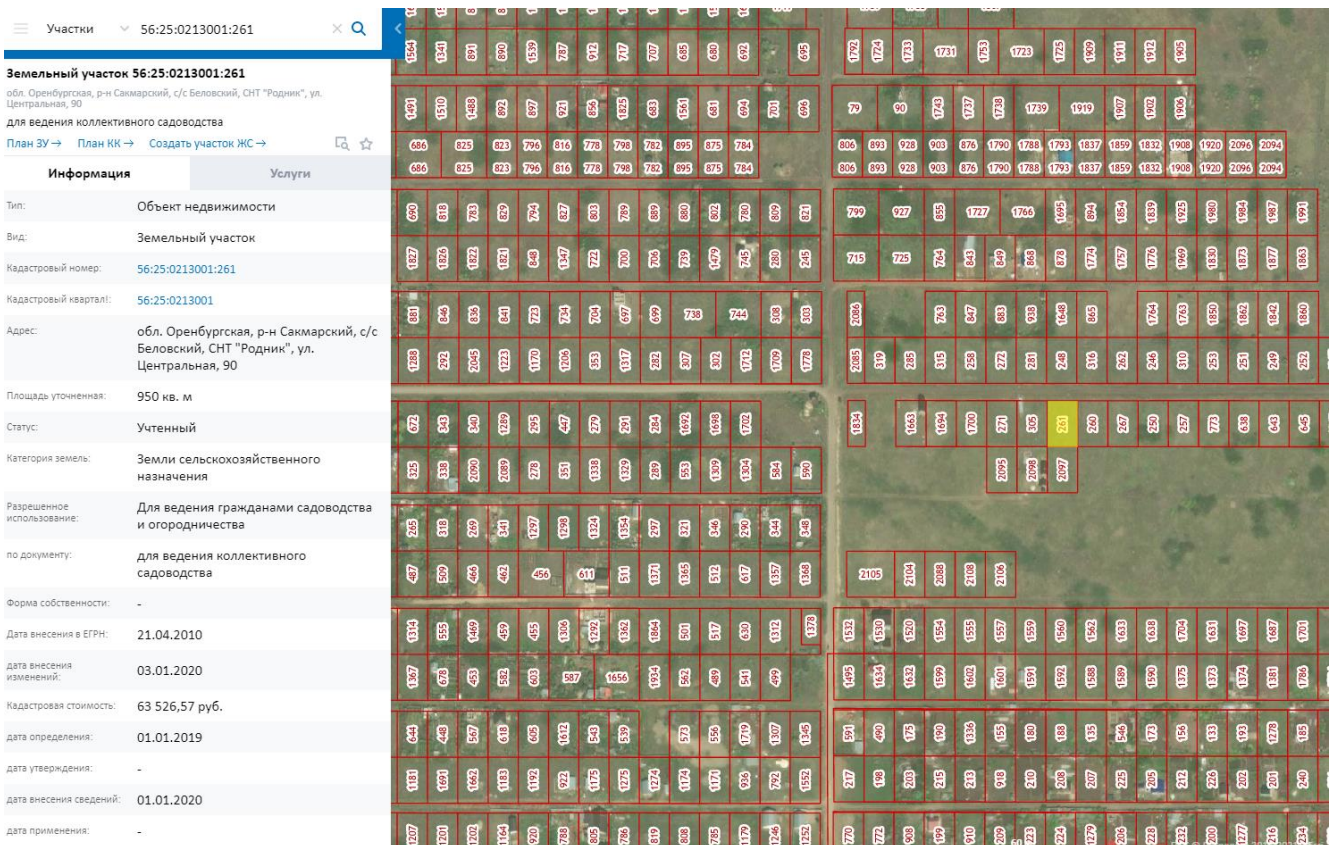


Рисунок 3 – Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте¹

Анализ ликвидности объекта оценки

В ходе анализа степени ликвидности Оценками были проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности – транспортная доступность удовлетворительная;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) – не подвержен износу;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в наличии;
- площадь объекта оценки – средняя площадь объекта на рынке.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- высокая – 1-2 мес.,
- средняя – 3-6 мес.,
- низкая – 7-18 мес.

Выводы. Оцениваемый объект соответствует среднерыночным стандартам по основным техническим характеристикам. Степень ликвидности объекта оценки средняя. Средний срок экспозиции объекта оценки – 3-6 мес.

7.5. Перечень источников, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права 56-АБ 461467 от 18.11.2011 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-50754098 от 23.12.2020г.
- Постановление от 16.09.2011 г. № 1479-п;
- Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 24.04.2010 г. №5625/202/10-3057.

¹ <http://pkk.rosreestr.ru>

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:

- Портал услуг «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk.rosreestr.ru>;
- Интернет-сервис 2 ГИС.

При составлении отчета использованы следующие материалы:

- <http://www.avito.ru/>, www.cian.ru- Сайты бесплатных объявлений
- <https://www.economy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286a6b4/210218.pdf>
- <https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>
- https://ru.wikipedia.org/wiki/Оренбургская_область
- [http://www.orenburg.ru/official/socio_economic_development/analysis/\(5\)Итоги%20за%202020%20год.pdf](http://www.orenburg.ru/official/socio_economic_development/analysis/(5)Итоги%20за%202020%20год.pdf)
- http://bank.orenipk.ru/Text/t15_6.htm
- <http://www.priroda.ru/>
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1 / под редакцией Лейфера Л.А.
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2 / под редакцией Лейфера Л.А.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1 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

ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКЕ В СТРАНЕ

Объем анализа рынка определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле, продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения. Влияние общей политической и социально – экономической обстановки сказывается на состоянии рынка недвижимости.

Факторы общей политической и социально-экономической обстановки, влияющие на рынок: наличие законодательства, связанного с недвижимостью, политическая стабильность, сбалансированность спроса и предложения недвижимого имущества, уровень жизни населения, и другие.

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%).

Поддержку ВВП в начале года оказывает восстановление потребительской активности.

Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 года). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 года).

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов.

В производственных отраслях в январе наблюдалась разнонаправленная динамика.

Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом.

Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта.

Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре.

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 года). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения. При этом в большинстве отраслей, ориентированных на производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года»).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец января составила 2,5 млн. человек (2,9 млн. человек на конец 2020 года), на середину февраля – 2,4 млн. человек.

Данные портала HeadHunter в начале года также свидетельствовали об увеличении спроса на труд. Так, рост вакансий в январе составил +68% г/г (+27% г/г в декабре).

По итогам 2020 года наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4кв20 номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3кв20, реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 году соответственно).

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в месячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее. Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR3 (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре-декабре 2020 года). Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м по товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года.

В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы).

Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги).

Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в месячном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее).

Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее). Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре.

Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%).

Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м).

Источник:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286a6b4/210218.pdf>

<https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА

Оренбургская область (Оренбуржье) — субъект Российской Федерации. В период с 1938 по 1957 год называлась Чкаловской областью. Ранее — Оренбургская губерния.

Административный центр — город Оренбург.

География

Площадь Оренбургской области составляет 123 702 км², по этому показателю она занимает 29-е место в России. Область расположена на стыке двух частей света — Европы и Азии. Территория области охватывает юго-восточную окраину Восточно-Европейской равнины, южную оконечность Урала и южное Зауралье. Протяжённость области с запада на восток составляет 760 км, с севера на юг — 445 км.

Общая протяжённость границ составляет 3700 км. На западе Оренбургская область граничит с Самарской областью, на северо-западе — с Татарстаном, на севере — с Башкортостаном (северная граница от реки Ик до реки Урал огибает Башкортостан), на северо-востоке область граничит с Челябинской областью, а на востоке и юге — с Казахстаном. С Саратовской областью граничит в одной точке, которая расположена на государственной границе с Казахстаном — стык границ Оренбургской, Самарской и Саратовской областей. Граница с Казахстаном составляет 1670 км, приходится на три области Казахстана: Костанайскую, Актюбинскую и Западно-Казахстанскую. По области протекает одна из крупнейших и красивейших рек европейской части России — Урал.

Климат

Климат Оренбуржья характеризуется резко континентальностью, что объясняется значительной удалённостью области от океанов и морей. Показателем континентальности климата является большая амплитуда колебаний средних температур воздуха, которая в Оренбуржье достигает 34—38 градусов Цельсия. В связи с этим отмечается недостаточность атмосферных осадков, годовая сумма которых колеблется от 450 мм на северо-западе до 350 мм на юге и юго-востоке области. Около 60—70 % годового количества осадков приходится на тёплый период. Продолжительность залегания снегового покрова составляет от 135 дней на юге до 154 дней на севере области. Глубина промерзания почвы меняется от 170 см на северо-западе до 200 см на востоке.

Рельеф

Современный рельеф образовался в результате длительного размыва Уральских гор и предуральских сыртовых равнин, а также в результате новейших тектонических преобразований. Высшая точка — гора Накас (667,6 м) на хребте Малый Накас. Низшая точка у реки Чаган близ села Тёплое Первомайского района. В рельефе выделяются следующие крупные структуры: равнины Приуралья, Уральские горы, Зауральский пенеплен, равнины Тургайской столовой страны. Почти вся западная часть области относится к Общему сырту (высшая точка - гора Медвежий лоб 405 метров). На севере к нему примыкает Бугульминско-Белебеевская возвышенность, на юге - Прикаспийская впадина. К югу от течения Урала расположен Предуральский сырт. К востоку от рек Большой Ик и Бурля начинается Уральская горная страна. Между реками Сакмара и Урал находится нагорная равнина, которая называется Саринское плато. По реке Сакмаре и её притокам прослеживаются участки горного рельефа: хребет Шайтан-тау, Зиянчуринские гряды, Присакмарский мелкосопочник, а вдоль реки Урал Губерлинские горы. В веровья Урала находится хребет Ирендык. На востоке области расположено Урало-Тобольское плато.

В Оренбургской области представлены ландшафты лесостепной полосы России, степей Заволжья и Тургая, лесистых низогорий Южного Урала, осново-берёзового лесостепья Западной Сибири.

Административно-территориальное устройство

Согласно Уставу Оренбургской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Оренбургской области», данный субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 35 районов
- 12 городов
- 1 закрытое административно-территориальное образование.

Населённые пункты с численностью населения более 10 тысяч человек:

Оренбург	↗572 819 ^[24]	Сорочинск	↘27 088 ^[25]	Саракташ	↘16 998 ^[25]
Орск	↘226 502 ^[25]	Соль-Илецк	↘26 923 ^[25]	Ясный	↘15 249 ^[25]
Новотроицк	↘83 647 ^[25]	Медногорск	↘24 638 ^[25]	Акбулак	14 800 ^[26]
Бузулук	↗86 103 ^[25]	Кувандык	↘23 285 ^[25]	Тоцкое Второе	↗14 412 ^[25]
Бугуруслан	↘48 546 ^[25]	Абдулино	↘18 581 ^[25]	Новоорск	11 300 ^[26]
Гай	↘33 819 ^[25]				

Экономика

Ведущие отрасли экономики — топливная промышленность, чёрная и цветная металлургия, химическая, нефтехимическая и пищевая отрасли. На территории Оренбургской области находится крупнейшее в России Оренбургское газоконденсатное месторождение. Ведётся добыча нефти в районе Предуралья, железных (Халиловское месторождение), медных (Гайское месторождение) и никелевых руд, асбеста (Киембаевское месторождение), каменной соли (Илецкое месторождение). Крупнейшие предприятия области — производственные объединения «Оренбургнефть», «Газпром добыча Оренбург», «Орскнефтеоргсинтез», «Оренбургские минералы», акционерные общества «Уральская сталь» (Новотроицк), «Южуралникель» (Орск), Орский завод лёгких металлоконструкций, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский горно-обогатительный комбинат.

Сельское хозяйство в области зерново-животноводческого направления. Широко известна в мире продукция Оренбургского комбината пуховых платков. Также есть в области и курортное направление, например, Солёное озеро в Соль-Илецке и Бальнеогрязевой курорт в Гае.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Оренбургская_область

Социально-экономическое положение Оренбургской области

Таблица 8

№ п/п	Показатели	Единица изм.	2020 г. в % к 2019 г.	Справочно: 2019 г. в % к 2018 г.
1.	Индекс промышленного производства	%	96,0	103,4
	в т.ч. по видам деятельности:			
1.1	Добыча полезных ископаемых, из них	%	94,9	103,9
	добыча сырой нефти и природного газа	%	95,4	104,4
	добыча прочих полезных ископаемых	%	91,7	103,1
1.2	Обрабатывающие производства, из них:	%	96,9	104,7
	производство пищевых продуктов	%	99,0	109,2
	производство напитков	%	101,2	100,2
	производство текстильных изделий	%	57,2	119,8
	производство одежды	%	96,6	143,5
	производство кожи и изделий из кожи	%	72,1	90,8
	обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели	%	93,7	125,2
	деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	46,8	27,1
	производство кокса и нефтепродуктов	%	93,2	111,7
	производство резиновых и пластмассовых изделий	%	109,1	117,3
	производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	91,2	109,7
	производство металлургическое	%	94,9	81,7
	производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	97,0	105,5
	производство электрического оборудования	%	91,3	82,6
	производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	89,2	106,7
1.3	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	101,5	93,6
1.4	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	124,3	96,5

Социально-экономическое положение Оренбургской области (по сферам) Таблица 9

№ п/п	Показатели	Единица измерения	2020 г.	в % к 2019 г.	Справочно: 2019 г. в % к 2018 г.
1.	Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по видам экономической деятельности (в действующих ценах):				
	добыча полезных ископаемых	млн. руб.	444 535,2	79,1	106,5
	обрабатывающие производства	млн. руб.	308 013,2	97,7	93,9
	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	61 875,9	102,0	108,9
	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	19 129,1	130,3	100,4
1.	Перевозки грузов транспортом крупных и средних предприятий	тыс. тн	10694,2	114,9	93,4
2.	Грузооборот транспорта крупных и средних предприятий	млн. т-км	1118,3	131,5	101,8
3.	Пассажиروоборот организаций транспорта общего пользования и ИП	млн. пасс.км	1141,6	64,8	101,3
4.	Перевозки пассажиров автобусами организаций всех видов деятельности и ИП	млн. чел.	110,4	63,8	108,1
Строительство, инвестиции					
1.	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	89728,0	87,7	119,7
2.	Ввод в действие жилых домов (без учета жилых домов на участках для ведения садоводства)	тыс. кв. м	965,8	97,3	108,9
Сельское хозяйство					
1.	Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах	млн. руб.	126 548,6	107,4	102,1

	всех категорий				
2.	Производство продукции в хозяйствах всех категорий области				
	скот и птица на убой в живом весе	тыс. тонн	214,7	101,3	98,8
	молоко	тыс. тонн	637,7	100,1	95,4
	яйца	млн. шт.	995,8	97,3	99,4
	зерно (в весе п.д.)	тыс. тонн	3590,2	169,0	104,5
3.	Поголовье скота в хозяйствах всех категорий области:				
	крупный рогатый скот	тыс. гол.	550,0	101,3	98,6
	в т.ч. коровы	тыс. гол.	239,9	100,5	100,1
	свиньи	тыс. гол.	259,2	97,1	100,3
	овцы и козы	тыс. гол.	308,3	101,0	96,1
Социальная сфера					
1.	Количество официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	тыс. чел.	37,6	в 2,8	97,1
2.	Уровень официально зарегистрированной безработицы (на 1 января 2021 года)	%	х	4,06	1,3
3.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	330 340,1	97,8	102,3
4.	Объем платных услуг	млн. руб.	84 264,7	88,7	100,1
5.	Среднемесячная начисленная заработная плата по полному кругу предприятий за январь – ноябрь 2020 года	руб.	34 267,0	106,0	107,3
6.	Просроченная задолженность по заработной плате	млн. руб.	6,06	98,6	83,2
7.	Показатели естественного движения населения за январь – ноябрь 2020 года:				
	- родившихся	чел.	17161	94,8	89,3
	- умерших	чел.	28182	119,57	96,9
	- естественная убыль	чел.	- 11021	201,5	134,9
Финансы					
1.	Финансовый результат деятельности крупных и средних предприятий за январь – октябрь 2020 г.	млн. руб.	39 341,9	37,7	91,1
	в т.ч. прибыль прибыльных предприятий за январь – октябрь 2020 г.	млн. руб.	77 129,2	64,7	89,7
	убытки убыточных предприятий за январь – октябрь 2020 г.	млн. руб.	37 787,3	в 2,5 р.	80,4
2.	Количество убыточных предприятий (крупных и средних) за январь – октябрь 2020 г.	ед.	190	118,0	96,4
3.	Поступление налогов и сборов в бюджеты всех уровней	млн. руб.	307 269,3	75,6	106,0
	в т.ч. федеральный бюджет	млн. руб.	230 742,6	71,5	107,3
	консолидированный бюджет области	млн. руб.	76 526,7	91,3	101,5
4.	Из общей суммы налогов перечислено:				
	в федеральный бюджет	%	75,1	-4,3 п.п.	+0,9 п.п.
	в консолидированный бюджет области	%	24,9	+4,3 п.п.	-0,9 п.п.
Цены					
№ п/п	Показатели		Декабрь 2020 года в % к декабрю 2019 года	Декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	
1.	Индекс потребительских цен		104,8	100,9	
2.	Индекс цен производителей промышленных товаров		103,4	103,3	
3.	Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции		121,1	105,8	
Увеличились цены на:					
	мясо и птицу		2,4	-	
	рыбодукты		6,5	1,4	
	масло сливочное		5,3	1,2	
	масло подсолнечное		28,9	3,9	
	молоко и молочную продукцию		1,9	0,4	
	консервы овощные		9,3	0,7	
	сахар-песок		73,0	-	
	кондитерские изделия		5,6	1,6	
	муку		18,7	3,5	
	хлеб и хлебобулочные изделия		7,5	2,1	
	крупы и бобовые		26,1	1,2	

макаронные изделия	12,0	1,4
плодовоовощную продукцию, включая картофель	17,5	6,8
яйца куриные	10,7	17,0
Снизилась цена на:		
мясо и птицу	-	0,2
сахар-песок	-	5,4
Суммарная задолженность по заработной плате (за декабрь 2020 года)	не изменилась	
в том числе		
задолженности из-за бюджетного недофинансирования	-	

Источник: <http://old.orb.ru/Info/Economics/2020/>

За 2020 промышленными предприятиями города (по крупным и средним хозяйствующим субъектам) отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 219,2 млрд руб., снижение к аналогичному периоду прошлого года – на 14,2% в действующих ценах, в т.ч. по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 152,6 млрд руб. (81,3%);
- обрабатывающие производства – 34,7 млрд руб. (109,1%);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 25,7 млрд руб. (81,2%);
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 6,2 млрд руб. (142,8%).

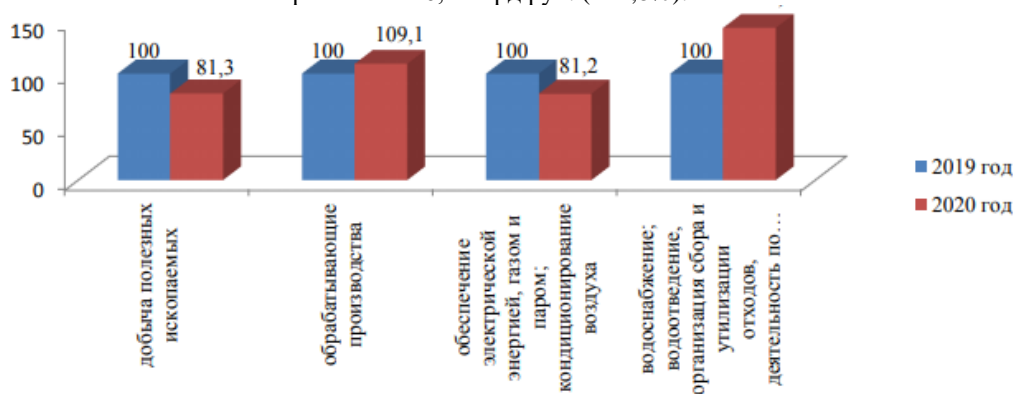


Диаграмма 1. Динамика объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, %

В структуре промышленного производства основная доля (69,6%) приходится на предприятия по добыче полезных ископаемых. Наибольший удельный вес в объеме отгруженных товаров организаций по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» занимают организации по производству готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 38,2%.

По сравнению с показателями 2019 года в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых в натуральных показателях увеличилась на 3,5% добыча нефти обезвоженной, обессоленной и стабилизированной, включая газовый конденсат, добыча газа природного и попутного снизилась на 0,9%.

В производстве пищевых продуктов снизилось производство хлеба и хлебобулочных изделий на 4,1%, муки из зерновых культур – на 8,1%.

По виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» снизилось производство пара и горячей воды на 4,9%, электроэнергии – на 8,1%. Предприятиями отрасли обеспечено бесперебойное снабжение ресурсами городского хозяйства и жителей города.

Растениеводство. Агропромышленный комплекс города Оренбурга представлен сельскохозяйственными производителями различных форм собственности.

Объем производства продукции сельского хозяйства увеличился на 22,6% по сравнению с 2019 годом и составил 988,2 млн руб., в т.ч. продукции животноводства – 160,4 млн руб., растениеводства – 827,8 млн руб.

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области весной 2020 года проведены посевные работы на площади 41,9 тыс. га (в т.ч. по сельскохозяйственным предприятиям на 25,1 тыс. га). Намолочено 19,9 тыс. т зерна с убранной площади, 25,4 тыс. т зерновых и зернобобовых культур с урожайностью 7,8 ц/га. Собрано 37,5 тыс. т овощей на площади 1,0 тыс. га с урожайностью 368 ц/га.

Посеяно под урожай 2021 года озимых культур 9,2 тыс. га (129% к 2020 году).

Животноводство. Производство скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям по сравнению с 2019 годом увеличилось на 1,7% и составило 0,3 тыс. т. Производство молока в натуральном выражении снизилось на 4,2% и составило 1,7 тыс. т.

В целом, поголовье крупного рогатого скота снизилось на 6,9% и составило 1,7 тыс. голов, в т.ч. поголовье коров осталось уровне 2019 года или 0,5 тыс. голов. Поголовье овец и коз снизилось на 1,1% и составило 0,2 тыс. голов.

Финансовая поддержка сельхозтоваропроизводителей осуществлялась в рамках государственной программы Оренбургской области «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия Оренбургской области», включающей различные виды поддержки в отраслях растениеводства и животноводства (компенсация части затрат на элитное семеноводство, минеральные удобрения, компенсация части затрат по страхованию посевов, дотации на продукцию животноводства, содержание маточного поголовья овец и коз, племенное дело, развитие мясного скотоводства и реализацию товарного молока). На ярмарках «выходного дня» сельхозтоваропроизводителям было предоставлено более тысячи торговых мест. Участниками ярмарок являлись местные сельхозпроизводители и сельхозпредприятия Оренбургской области, в отчетном году проведено 310 ярмарок

На территории города осуществляют деятельность 2 165 стационарных предприятий торговли (100,4% к 2019 году), 87 торговых комплексов и торговых центров, 6 розничных рынков, 9 ярмарок выходного дня. Торговая площадь стационарных предприятий торговли составляет 577,9 тыс. кв.м (100,7% к 2019 году). Обеспеченность населения города стационарными торговыми площадями составляет 985 кв.м на 1000 человек (норма 838 кв.м)

Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 76,8 млрд руб. (106,5% к 2019 году).

Ограничивающими факторами покупательной способности населения является введенный в отчетном году режим самоизоляции, рост цен на продовольственные товары. В целях оперативного реагирования на рост цен проводился еженедельный мониторинг цен на основные продовольственные товары, реализуемые на ярмарках «выходного дня». Сотрудниками Администрации города Оренбурга совместно с сотрудниками УВД проводились проверки предприятий потребительского рынка на соблюдение установленного времени реализации алкогольной продукции, мониторинг предприятий общественного питания, осуществляющих розничную продажу алкогольной продукции, на соблюдение условий по сертификации. В связи с пандемией коронавирусной инфекции Covid-19 осуществлялся мониторинг торговых объектов на выполнение требований Роспотребнадзора по Оренбургской области.

Несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию, наблюдалось увеличение розничной продажи и потребления товаров местных товаропроизводителей. Продолжилось укрупнение предприятий и совершенствование форм обслуживания.

С начала текущего года в городе Оренбурге открылось 5 новых магазинов федеральной торговой сети «Пятерочка» (ул. Березка, 2/4, ул. Транспортная, 1/2, ул. Авиационная, 3, пр. Знаменский, 2/4, пр. Гагарина, 48/3) и 5 магазинов розничной сети «Магнит» (ул. Чкалова, 45, пр. Северный, 24, ул. Ленинская, 39, ул. Пролетарская, 294, ул. Рокоссовского, 31). Кроме того, в помещениях ранее закрывшихся объектов потребительского рынка открылись 5 магазинов «Пятерочка» и 1 магазин «Магнит»

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в конце декабря 2020 по г. Оренбургу составила 3 968,8 руб. (108,3% к концу декабря 2019), для сравнения: в г. Орске – 3 887,4 руб., в г. Бузулуке – 4132,7 руб.

Объем платных услуг по крупным и средним хозяйствующим субъектам за 2020 год снизился по сравнению с 2019 годом на 17,4% и составил 27,2 млрд руб. Прирост объемов наблюдался по услугам системы образования – на 6,7%. Снижение по транспортным услугам – на 46,1%, телекоммуникационным – на 2,0%, коммунальным – на 1,7%, медицинским услугам – на 24,5%, бытовым – на 18,0%, услугам гостиниц и аналогичных средств размещения – на 50,1%.

По данным УФНС по Оренбургской области на 01.01.2021 в городе зарегистрировано 23,68 тыс. субъектов МСП (на 01.01.2020 – 29,81 тыс., снижение на 20,6%), в т.ч. 10,56 тыс. малые, средние и микропредприятия (снижение на 27,8%) и 13,12 тыс. предпринимателей без образования юридического лица (снижение на 13,6%). В статусе «самозанятые» зарегистрировано 3,9 тыс. чел.

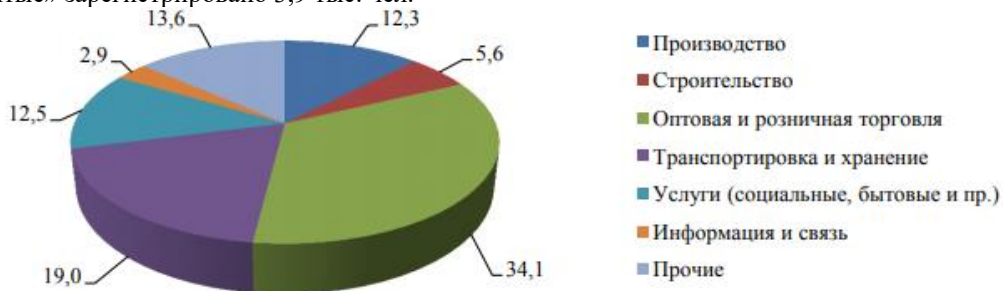


Диаграмма 2. Отраслевая структура субъектов предпринимательства, %

В бюджет города Оренбурга от субъектов предпринимательства в виде налогов поступило 2 068,5 млн руб., или 38,8% налоговых доходов бюджета.

Поддержка субъектов предпринимательства осуществлялась в рамках муниципальной программы «Развитие малого и среднего предпринимательства, сельского хозяйства и рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в городе Оренбурге»: в отчетном году на предоставление субсидий направлены средства в размере 6,8 млн руб.

Дополнительно финансовая поддержка оказывалась через Оренбургский областной фонд поддержки малого предпринимательства и Гарантийный фонд для субъектов малого и среднего предпринимательства Оренбургской области. Услугами областного Фонда по программе микрофинансирования воспользовались 37 субъектов предпринимательства на сумму 71,94 млн руб. Гарантийным фондом предоставлены поручительства 16 субъектам предпринимательства на сумму 171,6 млн руб., по программе микрофинансирования предоставлено 43 микрозайма на сумму 87,5 млн руб.

Оказана консультативная помощь 1217 субъектам предпринимательства. Информационная поддержка субъектов предпринимательства осуществлялась через СМИ: было подготовлено 144 публикации, 136 радиопрограмм для субъектов МСП на актуальные темы. Проведены образовательные мероприятия, в формате которых организовано обучение 1198 руководителей и работников субъектов предпринимательства в рамках семинаров, лекций, стажировок. Предприниматели приняли участие в мероприятиях регионального центра «Мой бизнес». Оказывалась помощь субъектам малого и среднего бизнеса в части уменьшения ставки для налогоплательщиков ЕНВД с 15% до 7,5%, снижение размера платы за размещение нестационарных торговых объектов, установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории города, предоставление льготной ставки арендной платы арендаторам муниципального имущества с применением корректирующего коэффициента 0,01.

Источник:

[http://www.orenburg.ru/official/socio_economic_development/analysis/\(5\)Итоги%20за%202020%20год.pdf](http://www.orenburg.ru/official/socio_economic_development/analysis/(5)Итоги%20за%202020%20год.pdf)

ИНФОРМАЦИЯ О ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На геоэкологическую обстановку в области оказывают влияние такие факторы, как повышенное содержание тяжелых металлов в горных породах и грунтовых водах, а также высокая техногенная нагрузка. Повышенное содержание тяжелых металлов в горных породах характерно почти для всей области. К элементам 1 класса опасности относятся бериллий, 2 класса опасности – медь, хром, никель, кобальт. На накопление тяжелых металлов оказали влияние почвообразовательные процессы, в частности, гумусонакопление. Повышенное содержание радиоактивных элементов на территории области связано с фосфоритоносными отложениями в юго-западных и южных районах области, с обогащенными органическим веществом глинами, с нефтегазоносными структурами в западной части области и с кислыми породами (гранитами, гнейсами) на востоке области. В подземных водах области отмечается существенное повышение ПДК по бериллию (6-25 раз). Установлен градиент роста этого показателя с северо-запада (Бугуруслан) на юго-восток (Акбулак).

Для территории промузлов характерен высокий модуль техногенной нагрузки. Это касается, прежде всего, Оренбургского и Орского (Новотроицк, Гай) промузлов, где нагрузка превышает 30 т/км². Несколько меньшими, но достаточно высокими техногенными нагрузками характеризуются нефтегазоносные районы в западной части области (от Бугурусланского на севере до Первомайского на юге). В эту же категорию попадает и Кувандыкский район (Кувандык, Медногорск), где расположены криолитовый завод и медносерный комбинат.

Необходимо отметить слабую защищенность природной среды области от большинства неблагоприятных геоэкологических факторов. На значительных площадях её поверхность подвергается разрушительным экзогенным процессам (речная эрозия, плоскостной смыв, оврагообразование, оползни и др.). На большей части области отсутствует экранирующий слой над подземными водами. Грунтовые воды относятся к категории либо условно защищенных, либо вообще незащищенных. В результате 85% территории области относится к категории с весьма неблагоприятными геоэкологическими условиями. Районы с особо неблагоприятными условиями выделяются в гористой части области и охватывают центральную часть области. К экологически благоприятной территории в Оренбургской области отнесена только её юго-восточная окраина (2% территории).

Таким образом, можно сделать вывод, что территория Оренбургской области характеризуется как зона сложной экологической обстановкой. Большую роль в формировании современной геоэкологической ситуации играет всё возрастающий антропогенный фактор.

Высокое загрязнение атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод, почвы, а также деградация флоры и фауны на востоке области обусловлены влиянием предприятий горнодобывающей, черной и цветной металлургии, в центральной зоне – нефтегазохимической промышленностью, машиностроением, в северной и западной зонах – нефтяной, деревообрабатывающей, лесной, пищевой и легкой промышленностью, машиностроением. Необходимо отметить захламление территории области бытовыми и сельскохозяйственными отходами. Большая антропогенная нагрузка на окружающую природную среду оказывает негативное воздействие на состояние здоровья населения.

Источник: http://bank.orenipk.ru/Text/t15_6.htm

Выводы по разделу 8.1:

Положительно на развитие рынка недвижимости и на стоимость объекта оценки влияют:

- стабильная политическая ситуация в регионе;
- относительно устойчивая социальная ситуация в регионе.

Отрицательно на развитие рынка недвижимости и на стоимость объекта оценки влияют:

- Сдерживающий эффект на развитие экономики города в результате эпидемиологической ситуации в мире.
- Влияние экологических факторов на развитие рынка недвижимости и на стоимость объекта оценки отмечено не было.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории¹:

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

Земли сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Объект оценки расположен на территории СНТ «Родник».

СНТ – это садовое некоммерческое товарищество. Оно имеет ту же категорию, что и дачное партнерство, с той разницей, что стоит на порядок больше. Разница между ДНП и СНТ в том, что последний имеет более высокий балл плодородности земли, а также расположены в более экологически чистых районах, имеют хорошую транспортную доступность и часто проложенные дороги. Бонусом можно назвать и то, что зачастую они расположены в красивых местах.

Преимущества садового некоммерческого партнерства

- Стоимость участка в садоводстве будет в несколько раз ниже, чем у равноценного, но предназначенного для индивидуального жилищного строительства.
- Территориальное расположение вне крупных городов.
- Подобные земли можно использовать только для занятий садоводством без возведения жилого дома.

Выводы по разделу 8.2:

Объектом оценки является земельный участок общей площадью 950 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Сакмарский район, с/с Беловский, СНТ "Родник", ул. Центральная, 90, кадастровый номер 56:25:0213001:261, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для ведения коллективного садоводства.

Категория земель объекта оценки - Земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование - для ведения коллективного садоводства.

Проанализировав разрешенное использование объекта оценки (для ведения коллективного садоводства) и его расположение в СНТ «Родник» Оренбургской области, был сделан вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости - земельные участки Оренбургской области и предназначен для ведения садоводства.

8.3 Анализ рынка недвижимости

КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;

¹ Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 77

3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения;
 4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
 5. земли лесного фонда;
 6. земли водного фонда;
 7. земли запаса.
- (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

Земельный фонд Оренбургской области

Земельный фонд области составляет 12370,2 тыс. га. Распределение земельного фонда по угодьям (тыс. га): сельскохозяйственные угодья, всего - 10840,5; земли под поверхностными водами - 112,5; болота - 14,9; земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью - 799,8; другие угодья - 602,5.

Для почв характерна широтная зональность. От луговых степей к опустыненным последовательно сменяются типы и подтипы почв: типичные, обыкновенные и южные черноземы, темно-каштановые, каштановые и светло-каштановые почвы.

Закономерная смена типов почв связана с действием трех ведущих процессов степного почвообразования: гумусоаккумуляции, карбонатизации и осолонцевания.

Влияние процесса карбонатизации на степное почвообразование к югу резко усиливается. Чем дальше на юг степной зоны, тем ярче выражен процесс осолонцевания, который препятствует процессу гумусоаккумуляции. В подзоне опустыненных степей светло-каштановые почвы, развитые на глинистых породах, практически все являются солонцеватыми.

В структуре пахотных угодий области черноземы занимают 79%, подтип темно-каштановых почв - 16%, серые лесные почвы - 4% площади. Среди черноземов наибольшую площадь занимают южные черноземы - 44%, обыкновенные - 26%, типичные и выщелочные - 9%. В подзонах южных и обыкновенных черноземов соответственно 14 и 7% площади занимают солонцы. В подзоне темно-каштановых почв площадь солонцов составляет 36%.

Неполноразвитые и эродированные почвы занимают среди типичных черноземов 17% их площади, обыкновенных черноземов - 39%, южных - почти 50%, в подзоне темно-каштановых почв - 22% ее площади. Подзона обыкновенных черноземов распаханна на 74%, южных - на 52%, темно-каштановых почв - на 43%.

Остро стоит вопрос сохранения почвенного покрова от водной и ветровой эрозии, повышение урожайности сельскохозяйственных культур. При этом резко сократилось создание защитных лесонасаждений.

Исследование на содержание подвижных форм тяжелых металлов в почве и растительности в 10-километровой зоне Медногорского междоулья комбината выявило значительное загрязнение почв, особенно расположенных в зоне 0,5-5 км.

Источник:

http://www.priroda.ru/regions/earth/detail.php?SECTION_ID=&FO_ID=557&ID=6232#:~:text=Земельный%20фонд%20области%20составляет%2012370%2C2%20тыс.&text=Распределение%20земельного%20фонда%20по%20угодьям,другие%20угодья%20-%20602%2C5

8.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Рынок аренды земельных участков

В аренду земельные участки под ведение садоводства на открытом рынке не предлагаются, в редких случаях перепродается право аренды.

Рынок продажи земельных участков

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений по продаже земельных участков, соответствующих объекту оценки по местоположению, назначению и площади (Таблица 10). Копии объявлений представлены в Приложении. Таким образом, в соответствующем объекту оценки сегменте рынка представлены предложения о продаже земельных участков, стоимостью от 105 до 137 руб. за 1 кв. м, или в среднем 124 руб./кв.м., без учета скидки на торг.

Таблица 10

АНАЛОГИ ПРОДАЖИ							
№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, кв. м	Примечание	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
1	Земельный участок	Оренбургская область, Сакмарский р-н, садовое товарищество Родник, ул. Степная	950,00	Участок удобный: ровный, расположен с краю СНТ, тихий, мало соседей и нет проезда для чужих машин; - две подъездные дороги, чистятся зимой. участок в собственности, 1 владелец	https://www.avito.ru/orenburg/ze-melnye-uchastki/uchastok_95_sot._snt_dnp_1990742150	130 000	137
2	Земельный участок	Оренбургская область, Сакмарский р-н, СНТ Родник Сакмарского р-на, Абрикосовая ул.	950,00	Продам участок сельскохозяйственного назначения 9,5 соток, находится на ул. Абрикосовая, СНТСН "Родник" Сакмарский район, Оренбургской области. Документы готовы к оформлению. Возможен торг	https://www.avito.ru/orenburg/ze-melnye-uchastki/uchastok_95_sot._snt_dnp_2115910647	130 000	137
3	Земельный участок	Оренбургская область, Сакмарский р-н, садовое товарищество Родник, ул. Липовая	950,00	Пустой, без построек и насаждений. Оформлен как полагается, в собственности и на кадастровом учете. Водоснабжение центральное, электричество круглый год	https://www.avito.ru/orenburg/ze-melnye-uchastki/uchastok_95_sot._snt_dnp_1923613649	110 000	116
4	Земельный участок	Оренбургская область, Сакмарский р-н, садовое товарищество Родник, ул. Цветочная	950,00	Продам участок в собственности без долгов.	https://www.avito.ru/orenburg/ze-melnye-uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2109979451	100 000	105
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ:							124
МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:							105
МАКСИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:							137

8.5 Основные выводы относительно анализа рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки

В соответствующем объекту оценки сегменте рынка представлены предложения о продаже земельных участков, стоимостью от 105 до 137 руб. за 1 кв. м, или в среднем 124 руб./кв.м., без учета скидки на торг.

8.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, 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:

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

При определении стоимости объекта оценки – земельного участка **использовались** следующие ценообразующие факторы:

- состав передаваемых прав,
- обременение и ограничение прав,
- вид оплаты,
- условия продажи,
- изменение цен между датами сделки и оценки,
- вид разрешенного использования,
- физические характеристики – площадь,
- физические характеристики – наличие коммуникаций,
- доходность,
- наличие движимого имущества,
- наличие дополнительных улучшений.

Состав передаваемых прав

Расчет поправки на состав передаваемых прав производился на основании данных Справочника недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2 / под редакцией Лейфера Л.А, стр. 73, таблица 17:

Таблица 11

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Корректировка на состав передаваемых прав для земельных участков под ИЖС (согласно сегментации рынка земельных участков, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки, земельные участки под СНТ относятся к землям под ИЖС) варьируется от -22% до +28%.

Обременения и ограничения прав

Поправка вводится в том случае, если данный показатель у объекта оценки отличается от аналогов. Обременение – ограничение, которое возникает на основании договора или закона и ограничивает возможность владения, распоряжения или пользования собственностью. Некоторые ограничения могут возникать по воле собственника (к примеру, залог имущества), другие от него не зависят (например, арест). Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. При выявлении таких объектов, их следует исключить из расчета из-за трудности расчета соответствующей поправки.

Вид оплаты

Вид оплаты может предполагать использование при покупке кредитных ресурсов, рассрочку платежей и т.п. В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на типичных условиях. Поправка вводится в том случае, если данный показатель у объекта оценки отличается от аналогов.

Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (аффилированность), неполную информированность сторон, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (срочная продажа). При подозрении на нерыночные условия продажи рекомендуется исключить аналог из перечня объектов сравнения.

Изменение цен между датами сделки и оценки

При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются в мае 2021 года и на момент оценки еще не проданы. Поправка вводится в том случае, если данный показатель у объекта оценки отличается от аналогов.

Вид разрешенного использования

Поправка вводится в том случае, если данный показатель у объекта оценки отличается от аналогов. Разрешенное использование играет существенную роль при формировании цен предложения на земельные участки. Так, цены предложений на земельные участки значительно выше с разрешенным использованием под строительство торгово-офисных объектов, многоэтажных жилых домов, ниже - с разрешенным использованием под строительство производственно-складских объектов.

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Местоположение

Оценщиком изначально подбираются аналоги в СНТ «Родник» Оренбургской области, в непосредственной близости друг от друга, т.е. соответствующие объекту оценки по фактору «Местоположение». Корректировка не требуется.

Площадь

Расчет поправки на площадь производился на основании данных Справочника недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2 / под редакцией Лейфера Л.А, стр. 97, таблица 32:

Таблица 12

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Корректировка на площадь для земельных участков варьируется от -47% до +87%.

Наличие коммуникаций

Наличие на свободном земельном участке или по его границе коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) носит тождественный характер. Влияние данного фактора на стоимость земельного участка, присутствует только в случае наличия на земельном участке улучшений, с подведенными или не подведенными коммуникациями. Основным критерием по данному параметру является доступность подведения коммуникаций. Так как объект оценки и объекты-аналоги находятся в черте СНТ, они имеют возможность подключения водоснабжения и электроснабжения, ввод корректировки не требуется.

Доходность

Экономические характеристики недвижимого имущества характеризуются, такими составляющими как фактическое (текущее) использование, наличие льготы по арендной плате за земельный участок. Поправка вводится в том случае, если данный показатель у объекта оценки отличается от аналогов.

Наличие движимого имущества

Наличие движимого имущества увеличивает стоимость недвижимости. Поправка вводится в том случае, если данный показатель у объекта оценки отличается от аналогов.

Наличие дополнительных улучшений

Наличие дополнительных улучшений увеличивает стоимость недвижимости. В соответствии с заданием на оценку оценке подлежит только земельный участок. Поправка вводится в том случае, если данный показатель у объекта оценки отличается от аналогов.

Скидка на торг

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Расчет поправки на торг производился на основании данных Справочника недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2 / под редакцией Лейфера Л.А, стр. 97, таблица 32:

Согласно таблице соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования приведенной в данном Справочнике на стр. 42 земельные участки, находящиеся в составе дачных и садоводческих объединений, относятся в землям под ИЖС.

Скидка на торг для земельных участков под ИЖС варьируется от 7,2% до 12,2%, в среднем 9,7%.

Таблица 13

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта используются следующие критерии:

- ✓ *Физическая возможность* - возможность возведения сооружения с целью наилучшего использования на рассматриваемом участке.
- ✓ *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- ✓ *Финансовая целесообразность* - допустимый законодательством способ использования объекта, обеспечивающий чистый доход его собственнику.
- ✓ *Максимальная продуктивность* - не только получение чистого дохода, как такового, но и максимизация чистого дохода собственника.

Оценщиком, исходя из цели оценки, было принято решение принять в качестве наиболее эффективного использования разрешенное использование – для ведения коллективного садоводства.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1 Описание процесса оценки объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

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.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов

10.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

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.

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.

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.

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.

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

Как правило, **при оценке рыночной стоимости земельных участков** используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Общие положения применения сравнительного подхода к оценке недвижимости

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.

Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

-

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено 4 предложения о продаже земельных участков для ведения садоводства, расположенных в СНТ «Родник» Оренбургской области, в непосредственной близости от объекта оценки. Таким образом, на рынке представлены предложения о продаже земельных участков для садоводства стоимостью от 105 до 137 руб. за 1 кв. м, или в среднем 124 руб./кв. м., без учета скидки на торг.

Таким образом, Оценщиком сделан вывод о возможности применения метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, поскольку имеется достаточное количество информации о ценах предложений земельных участков, являющихся аналогами объекта оценки.

Метод выделения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Оценщиком принято решение отказаться от использования метода выделения в рамках сравнительного подхода, поскольку у Оценщика отсутствует техническая информация по улучшениям, расположенным на оцениваемом земельном участке, соответственно Оценщик не имеет возможности определить стоимость восстановления или замещения улучшений.

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

6. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Оценщиком принято решение отказаться от использования метода распределения и метода выделения в рамках сравнительного подхода, поскольку у Оценщика отсутствует техническая информация по улучшениям, расположенным на оцениваемом земельном участке, соответственно Оценщик не имеет возможности определить стоимость восстановления или замещения улучшений.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Общие положения применения доходного подхода к оценке недвижимости

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.

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Оценщиком принято решение отказаться от использования метода остатка в рамках доходного подхода, поскольку отсутствует информация для расчета чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы.

Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В ходе мониторинга рынка Оценщику не удалось найти предложения о сдаче в аренду свободных земельных участков под садоводство.

Большая часть информации о сдаче земельных участков в аренду является закрытой. По результатам мониторинга Оценщиком сделан вывод, что рынок аренды земельных участков в Оренбургской области является плохо развитым.

По этой причине Оценщиком принято решение отказаться от использования метода капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода.

Метод предполагаемого использования (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
 - расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
 - прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
 - расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Ранее оценщиком было определено, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка будет являться разрешенное использование – для ведения коллективного садоводства. Кроме того, возможное построение инвестиционного плана по дальнейшему развитию участка приведет к тому, что в результате будет определена не рыночная стоимость, а инвестиционная, обусловленная множеством субъективных и теоретических предположений, что приведет к искажению итоговой величины полученной стоимости. На основании изложенных выше фактов, Оценщиком принято решение отказаться от использования метода предполагаемого использования в рамках доходного подхода.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Общие положения применения затратного подхода к оценке недвижимости

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.

Отказ от использования затратного подхода

Данный подход в чистом виде не применим к земельным участкам, однако элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений, расположенных на земельном участке, используются в методе остатка и методе выделения.

11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ СООТВЕТСТВУЮЩИХ РАСЧЕТОВ

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

По результатам выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов (см. раздел 10.2 Отчета), Оценщиком принято решение использовать в данном отчете метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

10.1 Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода

Описание объема доступных рыночных данных об объектах аналогах

По итогам мониторинга рынка Оценщиком было выявлено 4 предложения о продаже земельных участков для садоводства, расположенных в СНТ «Родник» Оренбургской области, в непосредственной близости от объекта оценки (Таблица 10). Копии объявлений представлены в Приложении.

Таким образом, на рынке представлены предложения о продаже земельных участков площадью стоимостью от 105 до 137 руб. за 1 кв. м, или в среднем 124 руб./кв. м., без учета скидки на торг.

Правила отбора объектов аналогов для проведения расчетов

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (земельные участки), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, а именно:

- расположены в СНТ «Родник», рядом с объектом оценки;
- имеют одинаковое назначение – для садоводства (СНТ);
- отсутствие улучшений на земельном участке.

Описание объектов выполнено на основании информации, указанной в объявлениях, а также на основании телефонных переговоров с продавцами / собственниками в период актуальности предложений.

Выбор единицы сравнения

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор **удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

В рамках данного Отчета в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв.м. площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Выбор элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Сопоставление объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения и определение необходимости внесения корректировок представлено в Таблице 14.

Таблица 14

Определение необходимости внесения поправок						
Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	4	
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
1.1. Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Корректировка не требуется
1.2. Обременения и ограничения прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Корректировка не требуется
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
2.1. Вид оплаты	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Корректировка не требуется
3. Условия продажи						
3.1. Нетипичные для рынка условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Корректировка не требуется
3.2. Сделка между аффилированными лицами	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки	19.05.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Корректировка не требуется
5. Вид использования и (или) зонирование						
5.1. Вид использования	Садоводство	Садоводство	Садоводство	Садоводство	Садоводство	Корректировка не требуется
6. Местоположение объекта						
6.1. Регион	Оренбургская область	Оренбургская область	Оренбургская область	Оренбургская область	Оренбургская область	Корректировка не требуется
6.2. Район	Сакмарский район	Сакмарский район	Сакмарский район	Сакмарский район	Сакмарский район	Корректировка не требуется
6.3. Населенный пункт / СНТ	СНТ "Родник"	СНТ "Родник"	СНТ "Родник"	СНТ "Родник"	СНТ "Родник"	Корректировка не требуется
7. Физические характеристики						
7.1. Площадь, кв.м.	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	Корректировка не требуется
7.2. Наличие коммуникаций	Имеется возможность	Подключено или имеется	Подключено или имеется	Подключено или имеется	Подключено или имеется	Корректировка не требуется

Определение необходимости внесения поправок						
Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	4	
	подключения воды и света	возможность подключения воды и света	возможность подключения воды и света	возможность подключения воды и света	возможность подключения воды и света	
8. Экономические характеристики						
8.1. Доходность	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	Корректировка не требуется
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
9.1. Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется

В результате сопоставления характеристик объекта оценки и аналогов была выявлена необходимость внесения следующих корректировок:

- корректировка №1 – поправка на торг

Скидка на торг

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Расчет поправки на торг производился на основании данных Справочника недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2 / под редакцией Лейфера Л.А, стр. 97, таблица 32:

Согласно таблице соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования приведенной в данном Справочнике на стр. 42 земельные участки, находящиеся в составе дачных и садоводческих объединений, относятся в землям под ИЖС.

Скидка на торг для земельных участков под ИЖС варьируется от 7,2% до 12,2%, в среднем 9,7%.

Таблица 15

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Корректировка к объектам-аналогам №1,2,3,4 составит -9,7%.

Все описанные выше поправки отражены в расчетной Таблице 16.

Таблица 16

Расчет рыночной стоимости						
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Стоимость до корректировки	руб. / кв. м		137	137	116	105
Скидка на торг	%		-9,70%	-9,70%	-9,70%	-9,70%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв. м		124	124	105	95
ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК						
<i>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>						
<i>1.1. Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		124	124	105	95
<i>1.2. Обременения и ограничения прав</i>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		124	124	105	95
<i>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>						
<i>2.1. Вид оплаты</i>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		124	124	105	95
<i>3. Условия продажи</i>						
<i>3.1. Нетипичные для рынка условия</i>		Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		124	124	105	95
<i>3.2. Сделка между аффилированными лицами</i>		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		124	124	105	95
<i>4. Условия рынка</i>						
<i>4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		19.05.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м		124	124	105	95
<i>Вывод по первой группе корректировок</i>						
Стоимость с учетом корректировок первой группы	руб. / кв. м		124	124	105	95
ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК						
<i>5. Вид использования и (или) зонирование</i>						
<i>5.1. Вид использования</i>	ИЖС	Садоводство	Садоводство	Садоводство	Садоводство	Садоводство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0

Расчет рыночной стоимости						
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
6. Местоположение объекта						
6.1. Регион		Оренбургская область	Оренбургская область	Оренбургская область	Оренбургская область	Оренбургская область
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
6.2. Район		Сакмарский район	Сакмарский район	Сакмарский район	Сакмарский район	Сакмарский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
6.2. Населенный пункт / СНТ		СНТ "Родник"	СНТ "Родник"	СНТ "Родник"	СНТ "Родник"	СНТ "Родник"
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	%		0	0	0	0
7. Физические характеристики						
7.1. Площадь, кв.м.		950,00	950,00	950,00	950,00	950,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
7.2. Наличие коммуникаций		Имеется возможность подключения воды и света	Подключено или имеется возможность подключения воды и света	Подключено или имеется возможность подключения воды и света	Подключено или имеется возможность подключения воды и света	Подключено или имеется возможность подключения воды и света
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
8. Экономические характеристики						
8.1. Доходность		не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью	не является доходной недвижимостью
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
10.1. Наличие дополнительных улучшений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв. м		0	0	0	0
Вывод по второй группе корректировок						
Суммарная корректировка (в денежном	руб. / кв. м		0	0	0	0

Расчет рыночной стоимости						
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
выражении)						
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв. м		124	124	105	95
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ						
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв. м		124	124	105	95
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв. м		124	124	105	95
Итоговая корректировка (абсолютное значение)	руб. / кв. м		0	0	0	0
Итоговая корректировка (относительное значение)	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Модульное значение итоговой относительной корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нескорректированная часть стоимости	%		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		400,00%			
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,250	0,250	0,250	0,250
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ						
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв. м		124	124	105	95
Весовой коэффициент	доли		0,250	0,250	0,250	0,250
Рыночная стоимость	руб. / кв. м	112				
Рыночная стоимость	руб.	106 400				

Согласование скорректированных стоимостей

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весовых коэффициентов произведен следующим образом:

- 1) Рассчитано Среднее значение стоимости с учетом всех корректировок.
- 2) Рассчитано Отклонение от средней стоимости, как отношение Стоимости с учетом всех корректировок по каждому аналогу к Среднему значению стоимости с учетом всех корректировок.
- 3) Исключены из согласования аналоги, Отклонение от средней стоимости которых имеет значение более 30%, поскольку большая величина отклонения свидетельствует вероятности наличия неучтенных существенных отличий аналога от объекта оценки.
- 4) Рассчитана Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг).
- 5) Рассчитана Нескорректированная часть стоимости, как разность между 100% и Суммой модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг).
- 6) Рассчитана Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, участвующих в согласовании.
- 7) Рассчитан Весовой коэффициент, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов, участвующих в согласовании.

В результате расчета методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка составляет **106 400 руб.**, НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласование результатов оценки, полученных с применением разных подходов

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В рамках данного отчета Оценщик использовал только сравнительный подход. Обоснование отказа от использования доходного подхода и затратного подхода приведено в соответствующем разделе.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученных с применением разных подходов, представлено в Таблице ниже.

Таблица 17

Наименование подхода	Оценка, руб.	Весовой коэффициент	Сумма, руб.
Затратный подход	не применялся	0,000	-
Сравнительный подход	106 400	1,000	106 400
Доходный подход	не применялся	0,000	-
Результат согласования стоимости (округленно) (НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ)			106 000

Выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

В соответствии с заданием на оценку, от оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

земельного участка, на дату оценки, составляет (округленно), НДС не облагается¹:

106 000 руб.

(Сто шесть тысяч) рублей.

Оценщик I категории



Астахова А.Н.

¹ Рыночная стоимость земельных участков НДС не облагается.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – Справочная информация

Объекты-аналоги

https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._snt_dnp_1990742150

Оренбург · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 9,5 сот. (СНТ, ДНП)

130 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

14 мая в 10:27



8 909 618-75-24

Александр
Агентство
На Авито с декабря 2012



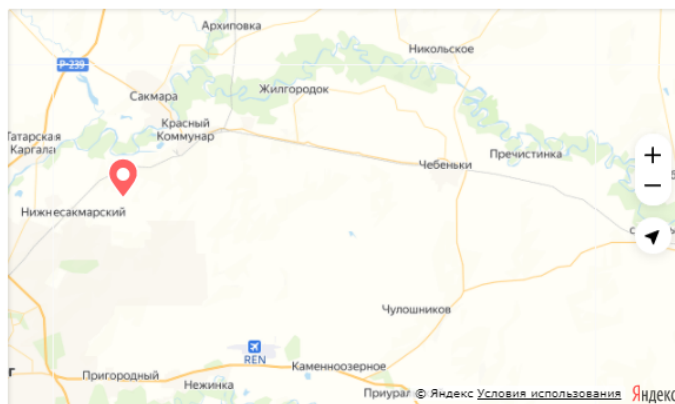
№ 1990742150, 720 (+2)

Площадь: 9.5 сот.

Расстояние до города: 21 км

Оренбургская область, Сакмарский р-н, садовое товарищество
Родник

[Скрыть карту](#)



Александр
Агентство
На Авито с декабря 2012

№ 1990742150, 720 (+2)

НЕ АГЕНТСТВО! ТОРГ с реальным покупателем!

Нижнесакмарский р-н, СНТ Родник +, ул. Степная, 19

СНТ Родник +, 6 км от объездной г. Оренбурга, рядом горнолыжный курорт.

- Участок удобный: ровный, расположен с краю СНТ, тихий, мало соседей и нет проезда для чужих машин;

- При этом напротив три жилых дома - земля обжитая.

В СНТ:

- две подъездные дороги, чистятся зимой;

- участок в собственности, 1 владелец;

- есть вода и свет (круглогодично);

- живут люди на постоянной основе (около 40 жилых домов в СНТ);

- ходит автобус и электричка (станция Гребени);

- газ рядом, СНТ подводит к посёлку (есть теплан).

На земле ничего не сажали, готова к посадке.

Участок 9,5 сот. (СНТ, ДНП)

130 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

16 мая в 11:40



8 905 814-20-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Анастасия

Частное лицо

На Авито с августа 2013

№ 2115910647, 66 (+2)

Площадь: 9.5 сот.

Расстояние до города: 21 км

Оренбургская область, Сакмарский р-н, СНТ Родник Сакмарского р-на, Абрикосовая ул.

Скрыть карту ^

Черемуховая ул.

Продам участок сельскохозяйственного назначения 9,5 соток, находится на ул. Абрикосовая, СНТСН "Родник" Сакмарский район, Оренбургской области. Документы готовы к оформлению. Возможен торг

Участок 9,5 сот. (СНТ, ДНП)

110 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

13 мая в 16:22



8 912 842-71-02

Написать сообщение

Вагиз

Частное лицо

На Авито с марта 2012

Завершено 10 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1923613649, 922 (+1)

Площадь: 9.5 сот.

Расстояние до города: 21 км

Оренбургская область, Сакмарский р-н, садовое товарищество

Родник

[Скрыть карту ^](#)

Продается участок 9,5 соток в СНТСН "Родник плюс" рядом с городом Оренбургом (около 12 км), поселком Нижнесакмарский и горой Гребени. Пустой, без построек и насаждений.

Оформлен как полагается, в собственности и на кадастровом учете. Водоснабжение центральное, электричество круглый год. Соседние участки также пустые. Дороги зимой чистят техникой СНТ.

Участок находится на ул. Липовой, недалеко от центрального въезда.

Продают родственники за ненадобностью, сделка будет оформляться мной по их доверенности. Сам являюсь членом данного СНТ.

Цена указана предварительная, возможен торг.

Оренбург - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

100 000 ₹

Добавить в избранное

Добавить заметку

5 мая в 13:14



8 905 883-75-32

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с сентября 2019

№ 2109979451, 103 (+1)

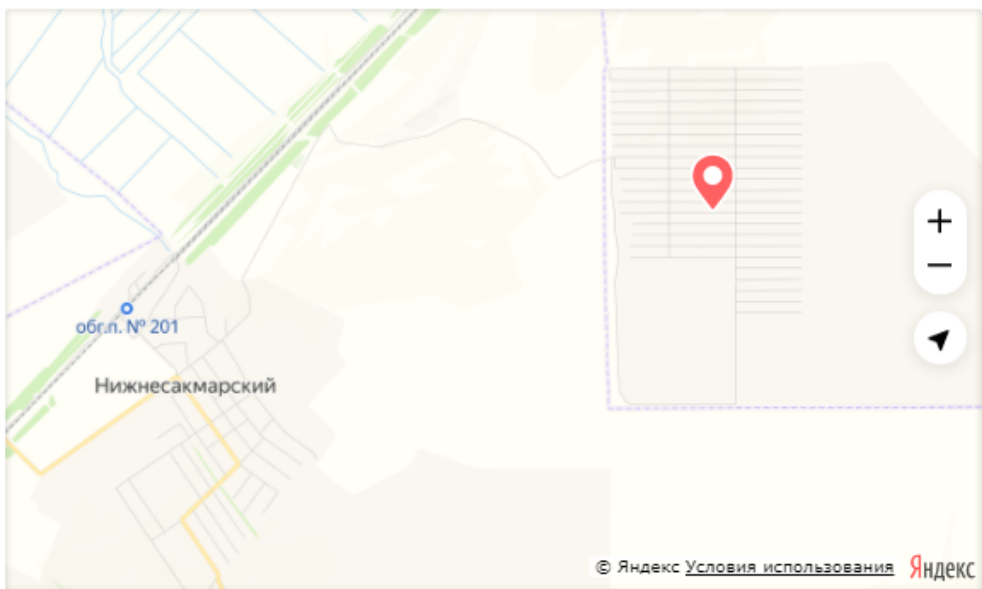


Площадь: 10 сот.

Расстояние до города: 21 км

Оренбургская область, Сакмарский р-н, СНТ Родник Сакмарского р-на, Цветочная ул.

Скрыть карту ^



Александр
Частное лицо
На Авито с сент.

№ 2109979451,

Продам участок в собственности без долгов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2– Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Подготовлен 17.03.2021 взамен ранее выданного

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

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Оренбургской области
полное наименование органа регистрации прав

23 декабря 2020г.

№КУВИ-002/2020-50754098

На основании запроса от 21.12.2020, поступившего на рассмотрение 21.12.2020, сообщаем, что правообладателю Евдокимов Александр Иванович; дата рождения: 24.01.1972; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 53 17 № 710945 от 22.03.2017 выдан: Отделом УФМС России по Оренбургской обл. в Оренбургском районе; СНИЛС: 047-977-872 36; адрес места жительства или места пребывания: 460524, Оренбургская область, р-н. Оренбургский, п. Соловьевка, ул. Дачная, д. 50, кв. 2., в период с 01.01.2017 по 21.12.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	56:25:0213001:261
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения коллективного садоводства
	Адрес:	обл. Оренбургская, р-н Сакмарский, с/с Беловский, СНТ "Родник", ул. Центральная, 90
	Площадь:	950 +/- 22
1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.11.2011
	номер государственной регистрации:	56-56-25/016/2011-294
	основание государственной регистрации:	Постановление, № 1479-п, Выдан 16.09.2011 Администрация муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области
1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2	Получатель выписки	Сердаев Владимир Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе. 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	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ
ОБЛАСТИ

Дата выдачи:

"18" ноября 2011 года

Документы-основания: • Постановление от 16.09.2011 №1479-п, издавший орган: Администрация муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области

Субъект (субъекты) права: Евдокимов Александр Иванович, дата рождения 24.01.1972, место рождения: п.Савинцы Балаклейского района Харьковской области, гражданство Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 53 03 № 862294, выдан 11.11.2003 Оренбургским РОВД Оренбургской области, код подразделения 562-028; адрес постоянного места жительства: Россия, Оренбургская область, Оренбургский район, Соловьевский с/с, пос.Соловьевка, ул.Дачная, д.50, кв.2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения коллективного садоводства, общая площадь 950 кв. м, адрес объекта: обл. Оренбургская, р-н Сакмарский, с/с Беловский, СНТ "Родник", ул.Центральная, 90

Кадастровый (или условный) номер: 56:25:0213001:261

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 56-56-25/016/2011-294

Регистратор

Овчинникова Г.Н.

М.П.

(подпись)

56-АВ 461467

56



ОРЕНБУРГСКАЯ
ОБЛАСТЬ



ОРЕНБУРГСКАЯ
ОБЛАСТЬ



ИЗДАТЕЛЬСТВО «ИЗДАТЕЛЬСТВО» 2011 г. Оренбург, Об.

Материалы из серии «Правовая поддержка субъектов хозяйственной деятельности» являются авторскими и предназначены для Оренбургской области

Администрация
муниципального образования
Сакмарский район
Оренбургской области
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 16.09.2011 № 1479-п
с. Сакмара

О предоставлении в собственность, бесплатно,
Евдокимову А.И. земельного участка
для ведения коллективного садоводства
в СНТ «Родник», ул. Центральная, 90.

На основании заявления гр. Евдокимова Александра Ивановича заключения правления СНТ «Родник» от 29.08.2011г., в соответствии с п. 4 ст. 28 Федерального Закона № 66-ФЗ от 15.04.1998г. « О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» с последующими изменениями и дополнениями:

1. Предоставить гр. Евдокимову Александру Ивановичу в собственность, бесплатно, земельный участок с кадастровым номером 56:25:0213001:261 площадью 950 кв.м. для ведения коллективного садоводства, местоположение участка: Оренбургская область, Сакмарский район, Беловский сельсовет, СНТ «Родник», ул. Центральная, 90.

2. Гр. Евдокимову А.И. провести правовую регистрацию права собственности на земельный участок в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Администрации муниципального образования Беловский сельсовет внести сведения по земельному участку, указанному в п. 1 настоящего постановления, в похозяйственную книгу.

4. Постановление вступает в силу со дня подписания.

Глава района



Ю.Г.Коваленко

Разослано: в дело – 2 экз.; МО Беловский сельсовет – 1 экз.; главному специалисту по земельным отношениям администрации района – 1 экз.; МИФНС РФ № 7 по Оренбургской области – 1 экз.; в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав – 1 экз.; Евдокимову А.И. – 2 экз.

Территориальный отдел №3 Управления Роснедвижимости по Оренбургской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

" 04 " 04 2010 № 56:25/002/10-3057

1	Кадастровый номер	56:25:0213001:261	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	-						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6	21.04.2010					
7	Местоположение:	обл. Оренбургская, р-н Сакмарский, с/с Беловеский, СНТ "Родник", ул. Центральная, 90						
8	Категория земель:	-						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетике, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь	-	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование:	для ведения коллективного садоводства						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/	-						
11	Площадь: 950±22 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 10203.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 10.74	14	МСК - субъект 56	
15	Сведения о правах:	-						
16	Особые отметки:	Сведения о земельном участке подлежат аннулированию и исключению из государственного кадастра недвижимости 22.04.2012г. в связи с истечением срока временного характера сведений.						
17	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: -					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -					

главный специалист-эксперт ТО № 3
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Бальков С.С.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
" 24 " 04 2010 № 56:25/202/10-3/057

В.1

1	Кадастровый номер	56:25:0213001:261	2	Лист №	1	3	Всего листов	3	
Общие сведения									
4	Предельные номера:	-							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.04.2010						
7	Местоположение:	обл. Оренбургская, р-н Сакмарский, с/с Беловский, СНТ "Родник", ул. Центральная, 90							
8	Категория земель:	-							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетике, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	весь	-	-	-	-	-	-	-	
9	Разрешенное использование:	для ведения коллективного садоводства							
10	Фактическое использование / характеристика деятельности/	-							
11	Площадь: 950±22 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 10203.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 10.74	14	МСК - субъект 56		
15	Сведения о правах:	-							
16	Особые отметки:	Сведения о земельном участке подлежат аннулированию и исключению из государственного кадастра недвижимости 22.04.2012г. в связи с истечением срока временного характера сведений.							
17	-	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	-					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	-					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	-					

главный специалист-эксперт ТО № 3
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Бадыков С.С.
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

" 24 " 04 2010 № 56:25/0213001:261

1	Кадастровый номер	56:25:0213001:261	2	Лист №	1	3	Всего листов	3	
Общие сведения									
4	Предыдущие номера:	-							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6	21.04.2010						
7	Местоположение:	обл. Оренбургская, р-н Сакмарский, с/с Беловский, СНТ "Родник", ул. Центральная, 90							
8	Категория земель:	-							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, радиовещания, телевидения, информатики, связи для обеспечения космической деятельности, безопасности и земли иного специального назначения	Земли транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование:	для ведения коллективного садоводства							
10	Фактическое использование / характеристика деятельности/	-							
11	Площадь: 950±22 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 10203.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 10.74	14	МСК - субъект 56		
15	Сведения о правах:	-							
16	Особые отметки:	Сведения о земельном участке подлежат аннулированию и исключению из государственного кадастра недвижимости 22.04.2012г. в связи с истечением срока временного характера сведений.							
17	-	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	-					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	-					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	-					

главный специалист-эксперт ТО № 3
(наименование должности)

М.П. (подпись)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

"24" 04 2010 № 56:25/002/10-3057

1	Кадастровый номер	56:25:0213001:261	2	Лист № 3	3	Всего листов 3
---	-------------------	-------------------	---	----------	---	----------------

5 Условные знаки:

Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе

Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе

—	участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности
-----	участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его прохождения на местности
○	точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
●	точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
2/6	номер точки границы
3	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки
: 8	номер угловой части земельного участка
: 8 / 2	номер учтенной части земельного участка

■	земельное пользование, имеющиеся сведения, о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности
□	земельное пользование, имеющиеся сведения, о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности
■—■—■	единое земельное пользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
□—□—□	единое земельное пользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности
=====	единое земельное пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
-----	единое земельное пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности



главный специалист-эксперт ТО № 3
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Балыков С.С.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

" 24 " 04 2010 № 56:25/002/10-3057

1	Кадастровый номер	56:25:0213001:261	2	Лист № 3	3	Всего листов 3
---	-------------------	-------------------	---	----------	---	----------------

5 Условные знаки:

Условные знаки для участков размеров, которых могут быть переданы в масштабе

Условные знаки для участков размеров, которых не могут быть переданы в масштабе

—	участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности
-----	участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его прохождения на местности
○	точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности
●	точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
26	номер точки границы
3	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки
: 8	номер учтенного земельного участка
: 8 / 2	номер учтенной части земельного участка

■	земельно-льзователь, имеющиеся сведения, о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности
□	земельно-льзователь, имеющиеся сведения, о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности
■—■	единое земельно-льзователь с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
□—□	единое земельно-льзователь с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности
====	единое земельно-льзователь с преобладанием земельных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
-----	единое земельно-льзователь с преобладанием земельных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности



главный специалист-эксперт ТО № 3
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Балыков С.С.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2

"24" 04 2010 № 5625/202/10-3057

1	Кадастровый номер	56:25:0213001:261	2	Лист №	3	3	Всего листов	3
---	-------------------	-------------------	---	--------	---	---	--------------	---

5 Условные знаки:

Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе

Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе

—	участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности
-----	участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его прохождения на местности
○	точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности
●	точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
2.6	номер точки границы
3	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки
: 8	номер учтенного земельного участка
: 8 / 2	номер учтенной части земельного участка

■	землето пользование, имеющиеся сведения, о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности
□	землето пользование, имеющиеся сведения, о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности
■—■	единое землето пользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
□—□	единое землето пользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности
====	единое землето пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
-----	единое землето пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности



главный специалист-эксперт ГО № 3
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Балыков С.С.
(пришла, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

" 24 " 04 2010 № 56:25/002/10-3057

1	Кадастровый номер 56:25:0213001:261	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:4000	Условные знаки: см. В.2, лист 3			

главный специалист-эксперт ТО № 3

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

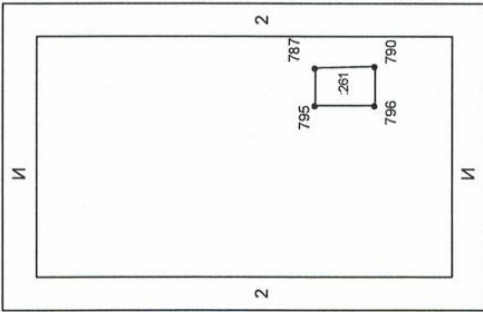
Бальков С.С.

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

" 24 " 04 2010 № 56:25/202/10-2057

1	Кадастровый номер	56:25:0213001:261	2	Лист №	2	3	Всего листов	3
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб	1:4000	Условные знаки:	см. В.2, лист 3				

главный специалист-эксперт ТО № 3
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Балыков С.С.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

" 64 " 04 20 10 № 56:25:002/10-3057

1	Кадастровый номер 56:25:0213001:261	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка <div style="text-align: center; margin: 20px;"> </div>				
5	Масштаб 1:4000	Условные знаки: см. В.2, лист 3			



Балыков С.С.
(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)

главный специалист-эксперт ТО № 3
(наименование должности)



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» июня 2013 г.

Дата включения в реестр

№ 07

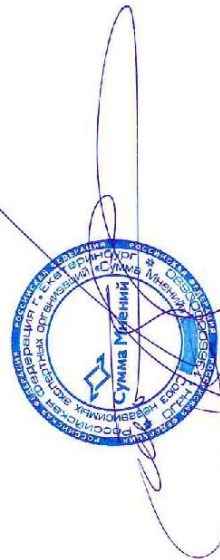
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки «Гранд Истейт»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»

Лебедев А.В.



620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosomma.ru



Система добровольной сертификации
«Федеральный знак качества»

зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
рег. № РОСС RU.32176.043ЦС0

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ЦЕНТР СЕРТИФИКАЦИИ И СТАНДАРТИЗАЦИИ»
Россия, Санкт-Петербург, ул. Парковая, д. 4-Д, (812) 388-34-33

№ 00262

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ РОСС RU.043ЦС0.К00249

Выдан: **Обществу с ограниченной ответственностью**
«Агентство оценки «Гранд Истейт»,
ИНН 6315661622

443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/55, оф.505

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:

система менеджмента качества применительно к
оценке и экспертизе движимого и недвижимого имущества, оценке бизнеса, ценных бумаг,
имущественных прав, бухгалтерской экспертизе, товароведческой экспертизе, строительно-
технической экспертизе, землеустроительной экспертизе, почерковедческой экспертизе,
транспортной трасологической и технической экспертизы

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ
ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)

Дата регистрации 22.03.2021

Срок действия до 22.03.2024

Заместитель руководителя органа



В.А. Смирнов

ПОЛИС**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1753189424**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, с. Москва, ул. Гашика, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 07.07.2020

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт» Место нахождения: 443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505 ИНН 6315661622
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 12.07.2020г. по 24 часа 00 минут 11.07.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие 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 12.07.2019 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:	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	47 800 (Сорок семь тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1753189424 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Мишарин Даниил Владимирович
	Код: 11382143

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

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (обязательна подпись)

По Доверенности № 101/2020





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

ДИПЛОМ

КП № 09335

Решением

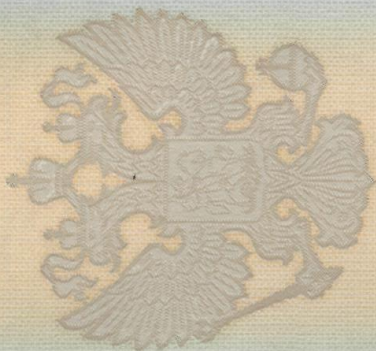
Государственной аттестационной комиссии

от 06 июня 2012 года

Вириковой Анне Николаевне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

Экономист
по специальности
«Финансы и кредит»



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1257 16 июля 2012

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000992-1

« 30 » ноября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Астаховой Анне Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 30 » ноября 20 17 г. № 28

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » ноября 20 20 г.



001633 - KA1



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.09.2015 г.

№ 1583

**Астахова (Вириялова)
Анна Николаевна**

Паспорт 75 15 681082, выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в
Ленинском районе г. Челябинска.

Дата выдачи 16.09.2015 г. Код подразделения 740-054

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.02.2015 г. за № 1583

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001808

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

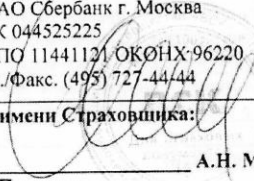
**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001262
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Астахова Анна Николаевна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ-96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44</p>	<p>Астахова Анна Николаевна Дата рождения: 29.01.1991 Место рождения: г. Челябинск Паспорт: 7515 681082 выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе г. Челябинска. 16.09.2015 код подразделения: 740-054 Адрес регистрации: 454010, Челябинская область, Челябинск, ул. Дзержинского, д.92, кв.17</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> А.Н. Мочалова</p> <p>М. П.</p>	<p> А.Н. Астахова</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.