

ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»



***Отчет №0610/23
по определению рыночной стоимости прав
собственности на земельные участки,
расположенные по адресу: расположенный по
адресу: Оренбургская область, Первомайский
район, центральная часть кадастрового квартала
56:22:0000000***

Москва, 2023



Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторско-оценочная компания

«ЭйДи-Аудит»

115582, г.Москва, ул.Домодедовская 24, к.1, кв 462. Тел: 8(926)145-55-50 E-mail:info@daaudit.ru

Финансовому управляющему
Балабуркина Николая Ивановича -
Сердаеву Владимиру Николаевичу.

Уважаемый Владимир Николаевич!

В соответствии с Договором №2809/23 от 28.09.2023 г., ООО АК «ЭйДи-Аудит» выполнило работу по определению по состоянию на 28.09.2023г. рыночной стоимости прав собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Оренбургская область, Первомайский район, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000.

В результате выполненных работ, представленных в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость прав собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Оренбургская область, Первомайский район, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000, по состоянию на дату оценки составляет:

534 382,00

(Пятьсот тридцать четыре тысячи триста восемьдесят два) руб.

В том числе:

- доля в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, принадлежащая Балабуркиной Наталье Викторовне - **267 191 (двести шестьдесят семь тысяч сто девяносто один) руб.**
- доля в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, принадлежащая Балабуркину Николаю Ивановичу - **267 191 (двести шестьдесят семь тысяч сто девяносто один) руб.**

Генеральный директор

ООО АК «ЭйДи-Аудит»



_____Хириев А.Т.

Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задание на оценку.....	4
3. Сведения об оценщике.....	7
4. Сведения о заказчике оценки.....	8
5. Сведения о независимости.....	8
6. Сведения о внешних организациях и специалистах	8
7. Стандарты оценки и методические рекомендации	8
8. Термины и определения.....	9
9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	12
10. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.	15
10.2. Имущественные права	17
10.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
10.4. Местоположение объекта оценки	19
11. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	23
11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого имущества	23
11.2. Анализ макроэкономических условий развития рынка, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	24
11.3. Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Оренбургской области ..	30
11.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	32
11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	35
11.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	42
12. Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснованием отказа от применения.....	44
12.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке оценки.....	44
12.2. Обоснование выбора подходов и методов	46
12.3. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом	47
12.4. Согласование результатов оценки	64
13. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.....	65
Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	66
Приложение 2. Объекты-аналоги по продажам	74
Приложение 3. Документы по оценочной деятельности	78

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Права собственности на земельные участки (без учета обременений), в том числе: - доля в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, расположенный по адресу: Оренбургская область, Первомайский район, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000 (собственник Балабуркина Наталья Викторовна); - доля в праве 2/42 (общедолевая), на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, расположенный по адресу: Оренбургская область, Первомайский район, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000 (собственник Балабуркин Николай Иванович).
Дата оценки:	28.09.2023г.
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	Нет данных
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:	1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. 2. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке 3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
Дата составления и порядковый номер отчета:	№0610/23 от 06.10.2023г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор №2809/23 от 28.09.2023

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость прав собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Оренбургская область, Первомайский район, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000, по состоянию на дату оценки составляет:

534 382,00

(Пятьсот тридцать четыре тысячи триста восемьдесят два) руб.

В том числе:

- доля в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, принадлежащая Балабуркиной Наталье Викторовне - **267 191 (двести шестьдесят семь тысяч сто девяносто один) руб.**
- доля в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, принадлежащая Балабуркину Николаю Ивановичу - **267 191 (двести шестьдесят семь тысяч сто девяносто один) руб.**

2. Задание на оценку

№ п/п	Параметр	Комментарии
1	Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п. 1 п. 3 ФСО IV)	Права собственности на земельные участки (без учета обременений), в том числе: доля в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, расположенный по адресу:

		Оренбургская область, Первомайский район,, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000 (собственник Балабуркина Наталья Викторовна); • доля в праве 2/42 (общедолевая), на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, расположенный по адресу: Оренбургская область, Первомайский район,, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000 56:22:0000000 (собственник Балабуркин Николай Иванович).
2	Цель оценки (п.п. 2 п. 3 ФСО IV).	Определение рыночной стоимости имущества
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV, виды стоимости – ФСО II)	Рыночная стоимость.
5	Предпосылки стоимости (п. 3 ФСО II) Дата оценки (п.п. 5 п. 3 ФСО IV)	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 28.09.2023; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – вынужденная, реализация имущества в процедуре банкротства должника
6	Основания для установления предпосылок стоимости (п. 22 ФСО II)	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (в соответствии с положениями статьи 130 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).
7	Специальные допущения	Оценка рыночной стоимости производится без учета обременений.
8	Иные существенные допущения (раздел II ФСО «Процесс оценки (ФСО III)»)	В своих расчетах оценщик исходил из следующих существенных допущений связанных с объектом оценки: техническое состояние определялась оценщиком экспертно, исходя из имеющегося у него опыта и знаний, а так же исходя из предоставленных Заказчиком сведений.
9	Допущения и ограничения (п. 5,7 ФСО III) Ограничения оценки (п. 7 ФСО III, п.п. 7 п. 3 ФСО IV, п. 8-9 ФСО III)	• Отчет об оценке может быть использован Заказчиком только для определенных целей, указанных в задании на оценку; • Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий и ограничений. • Исполнитель не проводит специальную экспертизу оцениваемого объекта. Техническое состояние определяется Оценщиком на основании данных Заказчика и личного осмотра. • Количественные показатели объекта оценки определяются на основании предоставленной Заказчиком документации. • Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки. • Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта, в связи с чем все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные и Оценщик не

		несет ответственности за вопросы соответствующего характера. - Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из вероятного наличия каких-либо скрытых фактов, могущих повлиять на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. - Рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а проводимые Оценщиками расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее итоговая стоимость объекта оценки приводиться в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
10	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п. 8 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
11	Указание на форму составления отчета об оценке (п.п. 9 п. 3 ФСО IV, п. 6 ФСО VI)	1. На бумажном носителе. 2. В электронном формате (pdf)
12	Иная информация, предусмотренная п. 8, 9 ФСО 7.	По тексту Задания на оценку
13	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (п.п. 1 п. 4 ФСО IV.)	- Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. - Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г. - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках №КУВИ-001/2023-58001887 от 09.03.2023г.
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (п.п. 2 п. 4 ФСО IV, с учетом положений п. 2 ФСО III)	Отсутствует
15	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) (п.п. 3 п. 4 ФСО IV.)	Неограниченный круг лиц
16	Формы представления итоговой стоимости (п.п. 4 п. 4 ФСО IV)	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
17	Специфические требования к отчету об оценке (п.п. 5 п. 4 ФСО IV.)	Отсутствуют
18	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО (п.п. 6 п. 4 ФСО IV)	Отсутствуют
19	Балансовая стоимость объекта оценки	Нет данных
20	Ограничения и обременения	Не зарегистрировано
21	Данные по осмотру	Осмотр не представляется ввиду удаленности местоположения объектов оценки

3. Сведения об оценщике

Сведения об Исполнителе оценки	ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» Местонахождение: 115582, г.Москва, ул.Домодедовская 24, к.1, кв 462. ИНН: 7717656310, КПП: 772401001 ОГРН: 1097746456158, дата присвоения ОГРН: 18.08.2009 г. Расчетный счет: №40702810895000007002, в ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7744001497, КПП 775001001
Сведения об оценщиках	Гаджимурадова Зумурут Мугажировна Адрес регистрации: 367032, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Громова, 66 Местонахождение: 119361, г.Москва, Мичуринский проспект, д.80, комната XX, каб.3 Телефон 8 (928) 676-78-79 ИНН 050501143097 СНИЛС 137-730-925 74 Электронная почта: zumrud-fenics@yandex.ru Членство в СРО: Действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», регистрационный № 000743 от 05 сентября 2007. Реквизиты СРО: ИНН 7706598106, ОГРН 1057748848002, местонахождение: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж, телефон/факс: +7 (495) 604-41-70, E-mail: info@smao.ru. Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гаджимурадова Зумурут Мугажировна) № 7100 4134663, выданный организацией: ПАО СК "Росгосстрах". Период страхования с 20.07.2023 по 19.07.2024г. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: номер 024928-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: номер 024929-2 по направлению "Оценка движимого имущества", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024 Номер и дата выдачи диплома: Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №415335 от 27.07.2007 г., выданный Ставропольским государственным университетом по направлению «Оценка собственности» специализация «Оценка собственности предприятия (бизнеса)» Стаж в оценочной деятельности: с 2006 года Трудовой договор №0304/18, заключенный между ООО АК «ЭйДи-Аудит» и Гаджимурадовой З.М. от 03.04.2018г.
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор	ООО АК «ЭйДи-Аудит» (более подробно см. «Сведения об Исполнителе оценки»)
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	Прочие организации и специалисты в подготовке данного Отчета участия не принимали

4. Сведения о заказчике оценки

Финансовый управляющий Балабуркина Николай Ивановича (10.07.1962 года рождения, место рождения: п. Лесопитомник Первомайского р-на Оренбургской области, ИНН: 563900460640, СНИЛС: 046-148-08148) - Сердаев Владимир Николаевич (ИНН 563901729117, рег.номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 18847; почтовый адрес: 460001, г.Оренбург, ул.Туркестанская, д.41, а/я 1458) - член Ассоциации «Центр финансового оздоровления предприятий АПК» (ОГРН 1107799002057, ИНН 7707030411).

5. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

6. Сведения о внешних организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

7. Стандарты оценки и методические рекомендации

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н «Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», а также федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ., в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №

П)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международными стандартами:

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

8. Термины и определения

Активы — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Амортизация — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов.

Арендопригодная площадь – площадь объекта оценки пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

База оценки имущества — вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Примечание. База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

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.

Доходный подход – общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов, в которых стоимость определяется посредством конвертации ожидаемых выгод.

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

Здания — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

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.

Корректировка представляет собой операцию (математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

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.

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.

Объект недвижимости (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты

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

Отчет об оценке имущества — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

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

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость - это *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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Срок экспозиции объекта оценки — период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Ставка дисконтирования — процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации — процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как соотношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

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 N 2)".

Улучшения – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;
 - подготовку письменного Отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области

экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета, примененные Оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований, идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности, проверить выполненные расчеты.

4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
5. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объекта.
6. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Допущения и ограничения к проведению оценки

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.
2. При расчетах общей стоимости объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование справедливой стоимости и имеющие значение в процессе её формирования.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина справедливой стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более

6 месяцев.

2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Допущения в отношении макроэкономической ситуации.

1. В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на справедливую стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

10. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика, Объекта оценки и в ходе независимых

исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также информации находящейся в свободном доступе.

Перечень данных	Наименование документа
Правовая информация	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках №КУВИ-001/2023-58001887 от 09.03.2023г.
Технические характеристики	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках №КУВИ-001/2023-58001887 от 09.03.2023г.
Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета
Бухгалтерская информация	Собственник физическое лицо

Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

Полнота — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов и информации), необходимой для оценки.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

10.2. Имущественные права

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки недвижимого имущества изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.»

Таблица. Описание имущественных прав на Объекты оценки (движимое имущество)

Параметр	доля в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, расположенный по адресу: Оренбургская область, Первомайский район,, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000	доля в праве 2/42 (общедолевая), на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, расположенный по адресу: Оренбургская область, Первомайский район, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000 (собственник)
Имущественные права на объект	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Правообладатель (-ли)	Балабуркина Наталья Викторовна	Балабуркин Николай Иванович
Обременение	Не зарегистрировано	
Документы, удостоверяющие право	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках №КУВИ-001/2023-58001887 от 09.03.2023г.	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках №КУВИ-001/2023-58001887 от 09.03.2023г.

10.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица. Описание земельного участка.

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Земельный участок, площадью 5 586 000.00 кв.м.		
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Имущественные права на Объект оценки	Балабуркина Наталья Викторовна (2/42) Балабуркин Николай Иванович (2/42)	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г.
Доля в праве	2/42	
Площадь доли	266 000 кв.м.	
Вид права	Общая долевая собственность	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г.
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г.
Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь, м ²	5 586 000.00 м2	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г.
Рельеф	ровный	Осмотр объекта
Форма		Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г.
Коммуникации	-	-
Наличие улучшений	-	-
Характеристики местоположения и окружения		
Адрес Объекта	Оренбургская область, Первомайский район,, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г.

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Земельный участок, площадью 5 586 000.00 кв.м.		
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Район	Первомайский	Результаты осмотра
Плотность застройки	Не застроена	Результаты осмотра
Тип застройки окружения	-	
Благоустройство территории	-	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Кадастровый номер	56:22:0000000:2462	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г.
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г.
Кадастровая стоимость, руб.	-	Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2022-230668 от 27.12.2022г. Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2023-5817621 от 09.03.2023г.

10.4. Местоположение объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки.

Объект оценки расположен в Первомайском районе, Оренбургской области.

Оренбур́гская область — субъект Российской Федерации. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Уральского экономического района.

Образована 7 декабря 1934 года Указом Президиума Верховного Совета СССР] путём выделения её из Среднево́лжского края. В период с 1938 по 1957 год называлась Чкаловской областью.

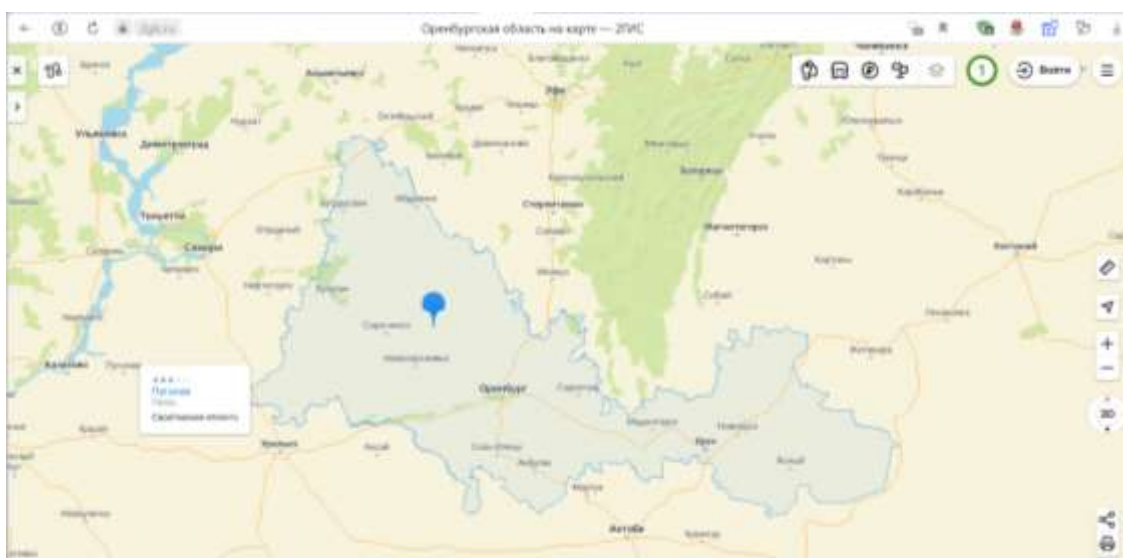
Исторически области предшествовала Оренбургская губерния, образованная указом императрицы Елизаветы Петровны в 1744 году.

Административный центр — город Оренбург

Площадь Оренбургской области составляет 123 702 км², по этому показателю она занимает 29-е место в России. Область расположена на юго-западе страны, в центре

Евразии, на стыке двух её 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 1870 км, приходится на три области Казахстана: Костанайскую, Актюбинскую и Западно-Казахстанскую. По области протекает одна из крупнейших и красивейших рек европейской части России — Урал. «Перешеек» области между центральной и восточной её частями в наиболее возвышенной низкогорно-высокоравнинной части Оренбуржья в средней части бассейна рек Урала и его основного притока Сакмары занимает Кувандыкский район.



Первомайский район

Первома́йский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Оренбургской области России. Административный центр — посёлок Первомайский.

Первомайский район расположен на юго-западе Оренбургской области и граничит: на юге — с Республикой Казахстан, на западе — с Самарской областью, на юго-западе — с Саратовской областью, на севере — с Курманаевским, на северо-востоке — с Тоцким, на востоке — с Ташлинским районами.

Первомайский район как административно-территориальная единица области включает 15 сельсоветов. В рамках организации местного самоуправления, Первомайский муниципальный район включает соответственно 15 муниципальных образований со статусом сельских поселений (сельсоветов).

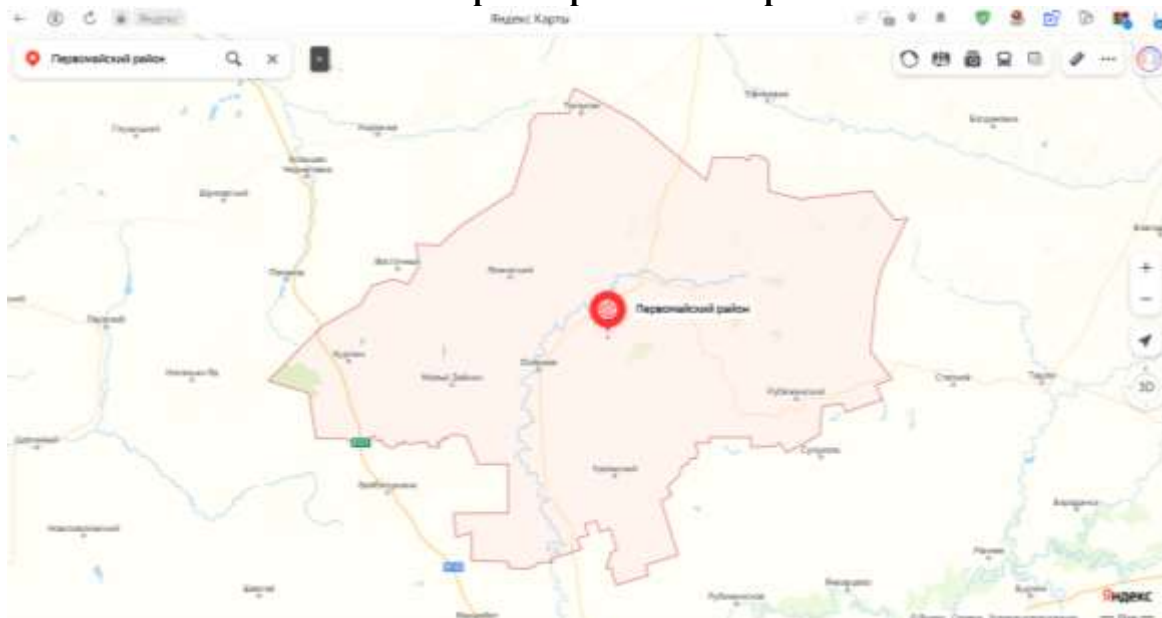
Площадь территории — 5055 км². Наибольшая протяженность с севера на юг — 87 км, с запада на восток — 108 км.

Основная отрасль экономики района — производство сельскохозяйственной продукции. Специализация района — зерновая и мясомолочная. Производством сельскохозяйственной продукции занимаются 18 крупных и средних

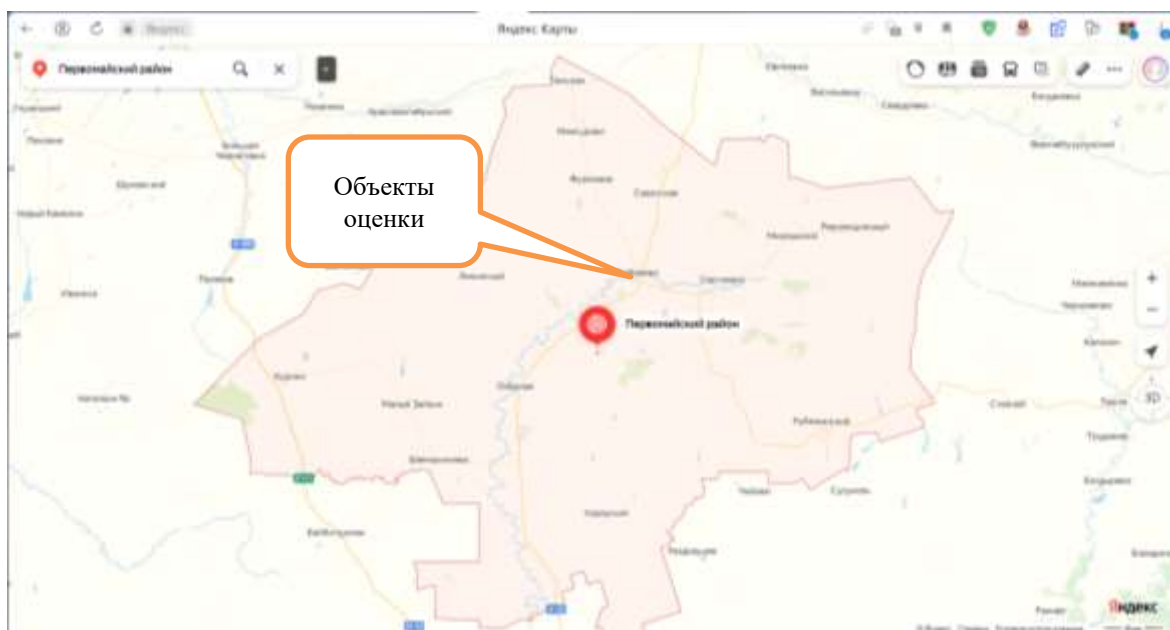
сельскохозяйственных предприятий (СПК «Авангард», СПК «Никольское», СПК «Мирошкин», СПК «им. Фурманова» и др.), 95 крестьянско-фермерских хозяйств и личные подсобные хозяйства.

Промышленность района представлена топливной промышленностью (отрасль нефтедобывающая). На территории проложено около 800 км газопроводов.

Карта Первомайского района



Расположение оцениваемого объекта на территории Первомайского района



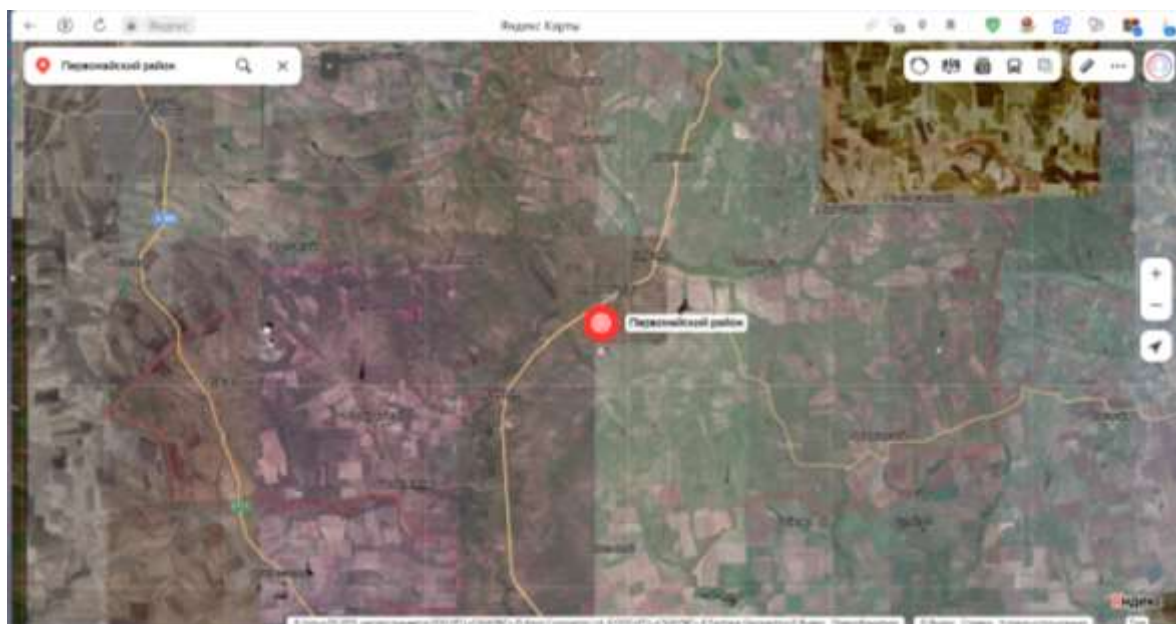


Таблица. Местоположение Объекта оценки

Месторасположение	обл. Оренбургская, р-н Первомайский
Типичное использование окружающей недвижимости	Участок находится за пределами с. Соболево
Транспортная и пешеходная доступность, выход на красную линию	Проезд к оцениваемому земельному осуществляется по проселочным дорогам
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне низких показателей по Оренбургской области. Уровень шума низкий
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Низкая
Обеспеченность общественным транспортом	Нет
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в пределах пешей доступности	Нет
Наличие водоема	Нет
Наличие деревьев, газона	Да
Наличие освещения	Нет
Заезд на земельный участок на легковом автомобильном транспорте	Возможен
Внешнее благоустройство	Нет

Выводы из анализа местоположения Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для сельскохозяйственного района.

Основные преимущества Объекта оценки:

- хорошая доступность автомобильным транспортом;
- недалеко от административного центра района

Основные недостатки Объекта оценки:

- не благоустроен.

Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени, при условии его текущего использования.

11. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Согласно требованиям, п. 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», представленный далее в Отчете анализ рынка объекта оценки содержит:

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

11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого имущества

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов. Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

Рыночные факторы

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

Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране.

К политическим факторам относят:

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

земли;

Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

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

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

11.2. Анализ макроэкономических условий развития рынка, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки¹

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в апреле 2023 года в 3,3% после снижения на 0,7% в марте и спада на 2,6% в феврале. При этом ведомство отметило, что годовой рост ВВП в апреле был отчасти вызван эффектом низкой базы того же месяца 2022 года, а по сравнению с апрелем 2021 года все еще наблюдался спад на 0,6%. По итогам января-апреля 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны снизился на 0,6%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в апреле 2023 года рост промышленного производства ускорился до 5,2% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 1,2% в марте. Ускорение темпов роста промпроизводства было обусловлено эффектом низкой базы апреля 2022 года. По итогам января-апреля промышленное производство показывает увеличение на 0,6%.

¹ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_maj_2023/



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 3,6% в марте сменилось ростом на 3,1% в апреле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост в апреле ускорился до 8% после 6,3% в марте. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» мартовское снижение выпуска на 4% замедлилось до 1,4% в апреле. В свою очередь, падение выпуска в сегменте «Водоснабжение» на 13,3% в марте сменилось увеличением на 1,2% в апреле.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Январь'23	-3,1	-2,3	+0,7	-7,5
Февраль'23	-3,2	-1,2	+2,7	-9,4
Март'23	-3,6	+6,3	-4,0	-13,3
Апрель'23	+3,1	+8,0	-1,4	+1,2
Январь-апрель'23	-1,8	+2,9	-0,5	-7,9

Таким образом, ускорение роста совокупного индекса промышленного производства в апреле обусловило улучшение динамики во всех без исключения сегментах. При этом лишь сегмент «Электроэнергия, газ и пар» показал снижение в апреле. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности



Вид продукции	Январь-апрель 2023	Апрель 2023 / Апрель 2022	Январь-апрель 2023 / Январь-апрель 2022
Добыча угля, млн тонн	143,0	+6,5%	-0,3%
Природный газ, млрд м3	193,0	-15,6%	-14,5%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	10,8	-1,2%	-5,7%
Мясо скота, млн тонн	1,2	+5,8%	+8,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,7	+1,6%	+1,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,5	-1,0%	+6,7%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	61,2	+6,0%	+2,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	15,4	> в 2,5 раза	> в 2,9 раза
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,6	-3,3%	-4,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	7,9	-1,0%	-1,4%
Цемент, млн тонн	15,3	+3,5%	-3,0%
Бетон товарный, млн м3	14,5	+18,6%	+14,4%
Прокат готовый, млн тонн	21,3	+5,3%	-1,3%
Трубы стальные, млн тонн	4,4	+1,2%	+3,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	113,0	+33,0%	-57,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	47,6	+15,1%	-10,0%

В добывающем сегменте отметим увеличение объемов добычи угля по итогам апреля на 6,5%, при этом динамика за четыре месяца остается в незначительном минусе (-0,4%). Объемы добычи природного газа и СПГ в отличие от угля, в апреле сократились (на 15,6% и 1,2% соответственно), с начала года динамика также отрицательная (снижение на 14,5% и 5,7% соответственно).

В продовольственном сегменте динамика выпуска с начала года оказалась положительной: так, производство мяса скота выросло на 8,7%, а выпуск мяса птицы - увеличился на 1,2%. Выпуск рыбы, в свою очередь, подрос на 6,7% после роста на 9,3% по итогам I квартала. В легкой промышленности выделяется производство спецодежды, показавшее в апреле более чем двукратный рост (в 2,5 раза, а с начала года рост почти трехкратный), при этом темпы роста производства трикотажных и вязанных изделий не такие значительные (в I квартале – рост на 34,3%, по итогам января-апреля – всего на 2,5%).

Динамика производства стройматериалов в апреле оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста – у бетона (+18,6%), при этом в минусе из этой группы товаров – кирпичи (-3,3%), а также строительные блоки (-1,0%). С начала года выпуск бетона увеличился на 14,4%, в то время как производство кирпичей, строительных блоков и цемента снизилось на 4,6%, 1,4% и 3,0% соответственно. В тяжелой промышленности динамика выпуска в апреле продолжила восстановление. Так, производство готового проката увеличилось на 5,3% (по итогам января-апреля снижение выпуска замедлилось до 1,3% после 3,5% в январе-марте), в то время как выпуск стальных труб в апреле увеличился на 1,2% (с начала года производство выросло на 3%). Что же касается выпуска автомобилей, то здесь в апреле можно отметить сильный рост производства легковых машин на фоне низкой базы апреля 2022 года (+33,0%, при этом падение с начала года замедлилось до 57,2% после 64,6% месяцем ранее). Вероятно, начинает сказываться выход на рынок китайских производителей. Что же касается выпуска грузовых авто, то в апреле он увеличился на 15,1%, а падение с начала года замедлилось с 17,6% за январь-март до 10%. Такую динамику объемов производства грузовых автомобилей могли поддержать госзаказы.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I

квартала 2023 года в конце мая. Этот показатель составил 6,03 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 7,76 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 22,3%.

bf.arsagera.ru		
Показатель	I кв 2023 г.	Справочно: I кв 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 6 027,5	+ 7 759,9
Доля убыточных предприятий	31,4%	32,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

bf.arsagera.ru		
Вид деятельности	Сальдированный результат в I кв 2023 г., млрд руб.	I кв 2023 г. / I кв 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+150,5	-24,0%
Добыча полезных ископаемых	+1 258,3	-52,8%
Обрабатывающие производства	+1 816,5	-21,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+630,7	+71,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+530,5	+78,0%
Водоснабжение	+17,3	-16,1%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+700,8	-61,0%
Строительство	+152,9	> в 2,1 раза
Транспортировка и хранение, в т.ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+351,6	> в 2,6 раза
ж/д транспорт: грузовые перевозки	-0,1	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	89,6	+64,5%
Информация и связь	-6,0	-
Гостиницы и предприятия общественного питания	+201,0	> в 2,9 раза
	+10,7	-

По итогам I квартала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточными оказались сектора Почтовая связь и курьерская деятельность (-6 млрд руб.), а также Деятельность ж/д транспорта: международные и междугородные пассажирские перевозки (-0,1 млрд руб.), тем не менее их сальдированный убыток в абсолютном выражении является незначительным. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство, нарастившее свой финансовый результат в 2,1 раза (в январе-феврале рост составлял 2,2 раза). Также значительный рост (с учетом базы показателя) продемонстрировали виды деятельности Транспортировка и хранение (рост в 2,6 раза) и Обеспечение электроэнергией, газом и паром (+71,6%). Финрез сектора Информация и связь вырос в 2,9 раза. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Оптовой и розничной торговле (-52,8%), что могло быть вызвано слабым потребительским спросом. Кроме того, обращает на себя внимание сегмент Добыча полезных ископаемых, показавший снижение на 52,8%, вероятно, на фоне снижения цен на основные товары российского экспорта.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в апреле 2023 года составила 224 млрд руб., что на треть ниже 330 млрд руб. по итогам марта. По пояснениям Банка России, сдерживающее влияние на прибыль сектора оказали

снижение основных доходов, сокращение доходов от операций с ценными бумагами и от участия в дочерних обществах, а также рост отчислений в резервы по кредитам. По итогам января-апреля 2023 года сектор заработал 1,1 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,2 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.



Банк России в обзоре ключевых тенденций апреля 2023 года отмечает сохранение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля третий месяц подряд. Так, в апреле он вырос на 1,7% (+1 трлн руб.) до 63,1 трлн руб. Рост кредитования может свидетельствовать о продолжении восстановления деловой активности. По данным ЦБ, было выдано много относительно небольших кредитов компаниям из разных отраслей, таких как транспорт, горная металлургия, нефть и газ, торговля, энергетика, а также строительство жилья. Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека в апреле выросла на 2,2% после роста на 2,1% в марте. Объем портфеля при этом достиг 15 трлн руб. При этом Банк России отмечает, что наметилось перераспределение спроса с первичного рынка на вторичный. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в апреле оно сохранило достаточно высокий рост, увеличившись на 1,2%, что лишь немного меньше 1,4% в марте. Стоит отметить, что в дальнейшем рост потребительского кредитования может несколько замедлиться с учетом ограничения выдач высокорискованных кредитов лимитами, учитывающих долговую нагрузку конкретного заемщика.

Отметим также, что в апреле значительный отток средств со счетов юридических лиц продолжился второй месяц подряд (-710 млрд руб. или -1,5% после мартовского сокращения на 1,6%). В основном снижение средств было обусловлено сокращением по счетам нефтегазовых компаний в последнюю декаду месяца, в том числе из-за перечисления налогов в бюджет. Что же касается средств населения, то в апреле без учета счетов эскроу они выросли, прибавив 604 млрд руб. (или 1,6%, после +0,7% в марте). Частично рост средств населения поддерживали авансирование социальных выплат перед майскими праздниками и рост их размера.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в мае 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0-0,08%. По итогам месяца рост цен составил 0,31%. В годовом выражении по состоянию на конец мая инфляция ускорилась до 2,5% по сравнению с локальным минимумом в 2,3%, наблюдавшимся месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2022	2023
Февраль	1,17%	0,46%
Март	7,61%	0,37%
Апрель	1,56%	0,38%
Май	0,12%	0,31%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на снижение средней цены на нефть по итогам мая 2023 года более чем на 10% (75,6 долл. за баррель против 84,6 месяцем ранее), курс рубля за это время не претерпел значительных изменений, а среднее значение курса доллара снизилось до 79,2 руб. после 81 руб. месяцем ранее. При этом на конец мая его значение составило 80,7 руб. после 80,5 руб. на конец апреля.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Февраль'23	69,6	75,4	72,8
Март'23	75,4	77,1	76,1
Апрель'23	77,1	80,5	81,0
Май'23	80,5	80,7	79,2

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В мае Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-апреля 2023 года.

bf.arsagera.ru

Показатель	Январь-апрель 2022	Январь-апрель 2023	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	96,5	22,6	< в 4,3 раза
Торговый баланс	113,7	41,5	< в 2,7 раза
Баланс услуг	-4,7	-7,1	+51,1%
	1.06.22	1.06.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	587,4	584,2	-0,5%

Профицит счета текущих операций упал в 4,3 раза до \$22,6 млрд за счет значительного уменьшения сальдо торгового баланса. В свою очередь, сальдо торгового баланса упало в 2,7 раза до \$41,5 млрд на фоне уменьшения стоимостных объемов экспорта товаров из-за снижения объемов поставок и мировых цен на основные товары российского экспорта при одновременном увеличении импорта товаров. Что касается баланса услуг, то его дефицит расширился на 51,1% до \$7,1 млрд.

На фоне такой незаурядной динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне по состоянию на начало июня не претерпел существенных изменений, снизившись всего на 0,5% до \$584,2 млрд.

Выводы:

- Минэкономразвития заявило, что, на фоне низкой базы, ВВП в апреле вырос на 3,3% после снижения на 0,7% в марте и падения на 2,6% в феврале. При этом по итогам января-апреля ведомство оценило снижение ВВП страны в 0,6% к соответствующему периоду 2022 года;

- Промпроизводство в апреле 2023 года в годовом выражении выросло на 5,2% (также на фоне эффекта низкой базы) после увеличения на 1,3% месяцем ранее. За январь-апрель промпроизводство увеличилось на 0,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I квартала 2023 года составил 6,03 трлн руб., снизившись на 22,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- На потребительском рынке в мае 2023 года цены выросли на 0,31% после увеличения цен на 0,38% в апреле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня инфляция ускорилась до 2,5% после 2,3% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в мае 2023 года сократилось до 79,2 руб. после 81 руб. месяцем ранее. При этом на конец мая курс доллара составил 80,7 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-апреля 2023 года упало в 4,3 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$22,6 млрд, при этом сальдо внешней торговли товарами упало в 2,7 раза до \$41,5 млрд, а отрицательное сальдо внешней торговли услугами расширилось на 51,1% до \$7,1 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июня 2023 года на годовом окне сократился на 0,5% и составил \$584,2 млрд

11.3. Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Оренбургской области.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемые объекты.

Согласно п. 10 ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. для определения стоимости недвижимости, Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Для проведения грамотного и корректного анализа рынка, к которому относится объект оценки, необходимо определить к какому сегменту рынка относится данный объект оценки, а также иметь представление о типе структуры рынка недвижимости, видах и типах объектов представленных на рынке, а так же участниках и факторах воздействующих на ценообразование.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Именно от структуры рынка, количества и размеров компаний - игроков, видов продукции и услуг, простотой доступа на рынок, прозрачностью рынка, а также от того, как взаимодействуют между собой участники рынка, зависит способность собственника недвижимого имущества влиять на формирование цен и их уровень.

Для начала рассмотрим традиционную классификацию рынка недвижимости в зависимости от назначения того или иного объекта недвижимости (сегменты рынка).

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето).

Под сегментацией так же понимается разделение рынка на однородные сектора (сегменты), имеющие сходные характеристики, как субъектов, так и объектов.

Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией, и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от типа объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

- По типу недвижимости (жилая, офисная, промышленная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.
- По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).
- По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

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

1. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

2. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

3. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Вывод:

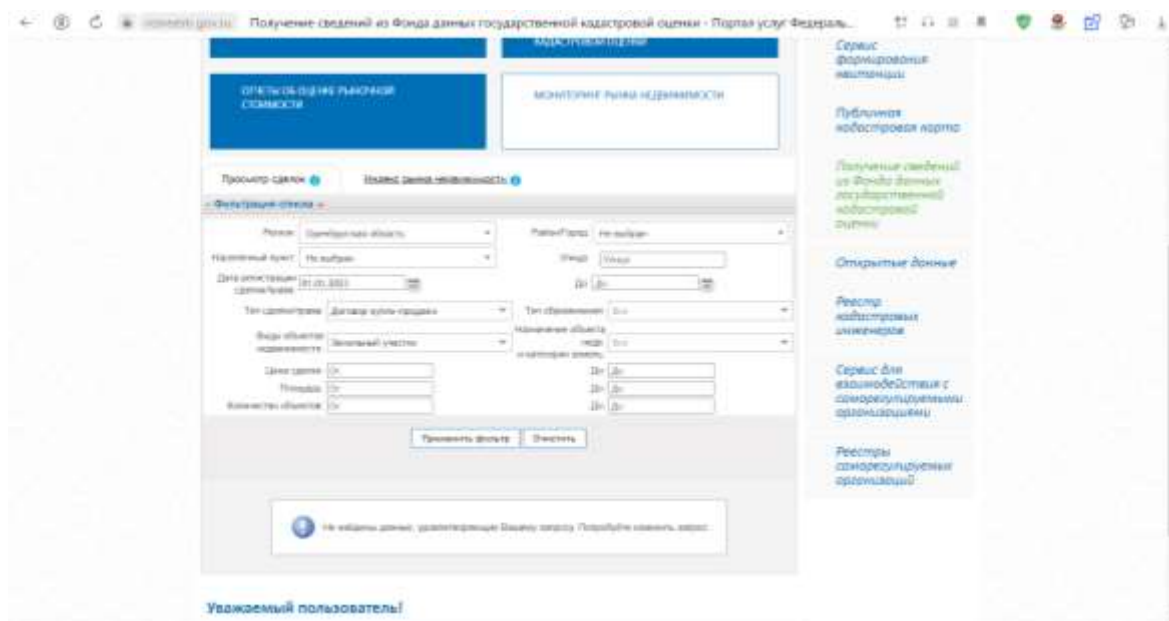
Согласно предоставленной Заказчиком документации, проведенному визуальному осмотру (по фотографиям), функциональному назначению, текущему использованию оцениваемого объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе:

- функциональное назначение объекта – земельный участок под сельскохозяйственное производство;
- текущее использование – нет данных;
- отраслевая принадлежность – коммерческая недвижимость.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Оренбургской области.

11.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Анализ цен сделок по продаже земельных участков в Оренбургской области показал, что данная информация, как правило, носит конфиденциальный характер и не публикуется в открытых источниках информации. Одним из условно открытых источников информации в отношении цен сделок является база сделок по продаже государственного имущества – <https://torgi.gov.ru>. По результатам анализа данного источника информации Оценщик пришел к выводу, что с 01.01.2023 г. по даты оценки не заключались сделки по продаже земельных участков под объекты сельскохозяйственного назначения в ближайшем окружении Объектов оценки. Также одним из условно открытых источников информации в отношении цен сделок является



Следует отметить, что на странице указанного выше информационного ресурса отмечено, что цены сделок могут не соответствовать сложившемуся уровню цен на рынке недвижимости. Анализ цен сделок информационного ресурса «Мониторинг рынка недвижимости» показывает, что за период с 01.01.2021 г. по даты оценки не было совершено сделок купли-продажи с земельными участками, сопоставимыми с Объектами оценки. Таким образом, учитывая отсутствие информации, Оценщик не может использовать данные по сделкам для расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

Вывод: по результатам анализа представленных выше источников информации Оценщиком не было обнаружено достаточное количество достоверных данных по фактическим сделкам для использования их в рамках расчета сравнительным подходом. В связи с этим Оценщик не использовал представленную выше информацию при расчете стоимости Объектов оценки сравнительным подходом.

В соответствии с п.7 ФСО №V: Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо

2

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z/1/IVJNT-swEPwrXHqkXieFRtxCBVVBgIK-mlye3GZxjZyYcjal_nvsVICgCdWL9pD1zuzOrM1ytmR5Jd6UFKRMJbTPs_z03_RudMEEnI349fTw_hXQ2vzp_mk0AYMYefwHu-NgD0mse8ynALWf5_H3AIEPPV8Knp_GvFTwSQ6AAgSDw25YrnUzrXbR1qt4kSy3OELOnTDxvnjDZGtzWYwgK2oCnwufumYAXeiNqYkt0As8_7Hvf4TYPdB3tpU5IzW6FimVU0LmZRHUoFCn2pNKFTIRyGLK2KhZlIbetharFkWjsLv0ehkBMdbgE_mXMHAs0LiTVOuQn--39X5jLahCcsAor0u30jhoGu-pU9iR0g_3l29Urrqm77ID6FzkrvL4k-rqbjj5-006tKSCPO6wUgnDhe3IU-8YvnSm9KT70EUEU_6Vsh_3DWh8gbKW3Zq3e7IKWkVwvwsObuDdVlpLHEqte75yNSF9c2zpoadze89uOkcQrr9tkAxG20-7bl4xLUvHxOKIG4THoi_QCsNQKs/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!listReports=

их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Оценщиком был проанализирован рынок предложений к продаже аналогичных земельных участков. Анализ рынка предложений проводился по результатам интернет-сайтов cian.ru, <https://www.avito.ru/> и других. По результатам анализа вышеуказанных источников, Оценщиком была сформирована выборка объявлений о продаже участков, размещенных в сентябре 2023г.

Оценщик отбирал объекты-аналоги по следующему принципу:

- участки под объекты сельскохозяйственного назначения;
- дата размещения объявлений: до даты оценки и не ранее чем за 3 месяца до даты оценки;
- наличие улучшений – отсутствуют.

Весь объем доступных данных по вышеуказанным критериям, выставленные на продажу в Оренбургской области приведено в таблице ниже.

Ценовая ситуация на рынке объектов сравнения –земельные участки сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области, по состоянию на сентябрь 2023г.

Площадь	Тип	Адрес	Цена, руб./кв.м.	Цена	Источник информации
98300	Земельный участок	Оренбургская область, Переволотский р-н, пос. Камышевка	2,54	250 000,00	https://www.avito.ru/perevolotskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_983ga_snt_dnp_2522996581
15900	Земельный участок	Оренбургская область, г.о. Оренбург, пос. Нижнесакмарский р-н Дзержинский	113,21	1 800 000,00	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_159ga_snt_dnp_2365969523
54000	Земельный участок	Оренбургская область, Сакмарский р-н, Татаро-Каргалинский сельсовет, с. Татарская Каргала	9,24	499 000,00	https://www.avito.ru/tatarskaya_kargala/zemelnye_uchastki/uchastok_54ga_snt_dnp_1999533667
160000	Земельный участок	Оренбургская область, 53К-2911000	16,56	2 650 000,00	https://www.avito.ru/soliletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16ga_snt_dnp_3376219276
263200	Земельный участок	Оренбургская область, Илекский район, посёлок Димитровский	7,60	2 000 000,00	https://www.avito.ru/krasnoholm/zemelnye_uchastki/uchastok_2632ga_snt_dnp_2250381852
60000	Земельный участок	Оренбургская область, Бузулукский р-н, Сухореченский сельсовет	58,33	3 500 000,00	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_2978778179
310000	Земельный участок	М-5, подъезд к МАПП Орск	10,00	3 100 000,00	https://www.avito.ru/chebenki/zemelnye_uchastki/uchastok_31ga_snt_dnp_2373707346
200000	Земельный участок	Оренбургская область, Оренбургский р-н, с. Нежинка, ул. Шевченко	12,50	2 500 000,00	https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_20ga_snt_dnp_996665896
83000	Земельный участок	Оренбургская область, Бузулук, ул. Мира	90,36	7 500 000,00	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_83ga_snt_dnp_2309276355
81800	Земельный участок	Оренбургская область, Октябрьский р-н, с. Каменка	12,22	1 000 000,00	https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_oktyabrskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_818ga_snt_dnp_2644413713
100000	Земельный участок	Оренбургская область, Илекский р-н, Димитровский сельсовет, Димитровское водохранилище	32,00	3 199 999,00	https://www.avito.ru/krasnoholm/zemelnye_uchastki/uchastok_10ga_snt_dnp_3586590997
40000	Земельный участок	Оренбургская область, Сакмарский р-н, Светлый сельсовет	62,45	2 498 000,00	https://www.avito.ru/tatarskaya_kargala/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_snt_dnp_3302546469
300000	Земельный участок	Оренбургская область, Кваркенский р-н, Уральский сельсовет	18,00	5 400 000,00	https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_energetik/zemelnye_uchastki/uchastok_30ga_snt_dnp_3089263784

240000	Земельный участок	Оренбургская область, Оренбургский р-н, пос. Зауральный	27,08	6 500 000,00	https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2319390899
360000	Земельный участок	Оренбургская область, Кувандыкский г.о., пос. при станции Дубинówka	14,69	5 290 000,00	https://www.avito.ru/kuvandyk/zemelnye_uchastki/uchastok_36ga_snt_dnp_3397708143
119100	Земельный участок	Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение Пригородный сельсовет, пос. Искра	12,59	1 500 000,00	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_1191ga_snt_dnp_2634014628
250000	Земельный участок	Оренбургская область, Сакмарский р-н, Татаро-Каргалинский сельсовет	26,00	6 500 000,00	https://www.avito.ru/tatarskaya_kargala/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_3311343231
390000	Земельный участок	Оренбургская область, Соль-Илецкий г.о., Соль-Илецк	36,41	14 199 000,00	https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_39ga_snt_dnp_1962699835
3314000	Земельный участок	Оренбургская область, г.о. Оренбург, пос. Нижнесакмарский р-н Дзержинский	10,86	36 000 000,00	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_3314ga_snt_dnp_3062449778
600000	Земельный участок	Оренбургская область, Бугурусланский р-н, Завьяловский сельсовет	20,00	12 000 000,00	https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_60ga_snt_dnp_3200113925
Минимальная цена предложения, руб./кв.м.			2,54		
Средняя цена предложения, руб./кв.м.			29,63		
Максимальная цена предложения, руб./кв.м.			113,21		

Таким образом, судя по данным из вышеприведенных выше таблиц Оценщик может сделать следующие выводы по анализу предложений о реализации земельных участков, которые возможно использовать под сельское хозяйство в Оренбургской области предлагаемых к продаже на открытом рынке в сентябре 2023г:

- стоимость 1 кв.м., по данным предложения находятся в диапазоне от 2,54 до 113,21 руб. за 1 кв. метр, средняя цена предложения – 29,63 руб./кв.м.;

Цены предложения для участков под сельскохозяйственное производство, представленные в вышеприведенных таблицах, могут отличаться от фактических цен сделок на 10 - 20% в зависимости от уровня торга по объектам, а также качественных и количественных характеристик определяемых для каждого объекта в индивидуальности (площадь, инженерные коммуникации, наличие улучшений, уровень инфраструктуры и благоустройство территории, линия расположения и пр.).

11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

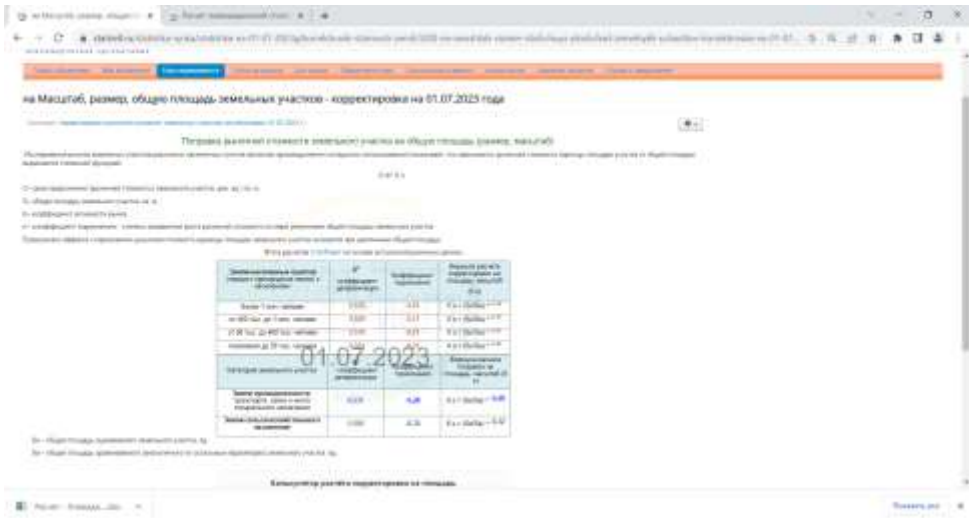
Согласно п. 22е ФСО № 7 «Оценка недвижимости» для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

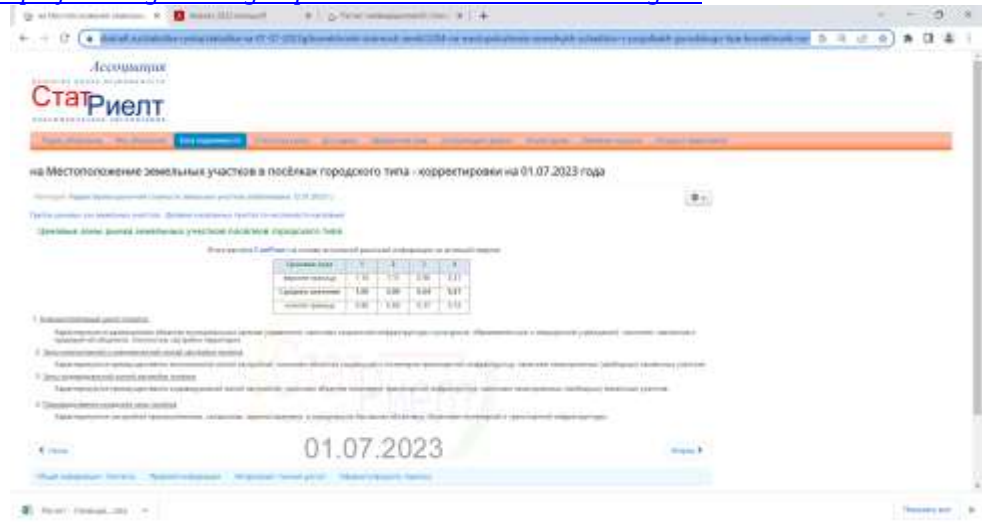
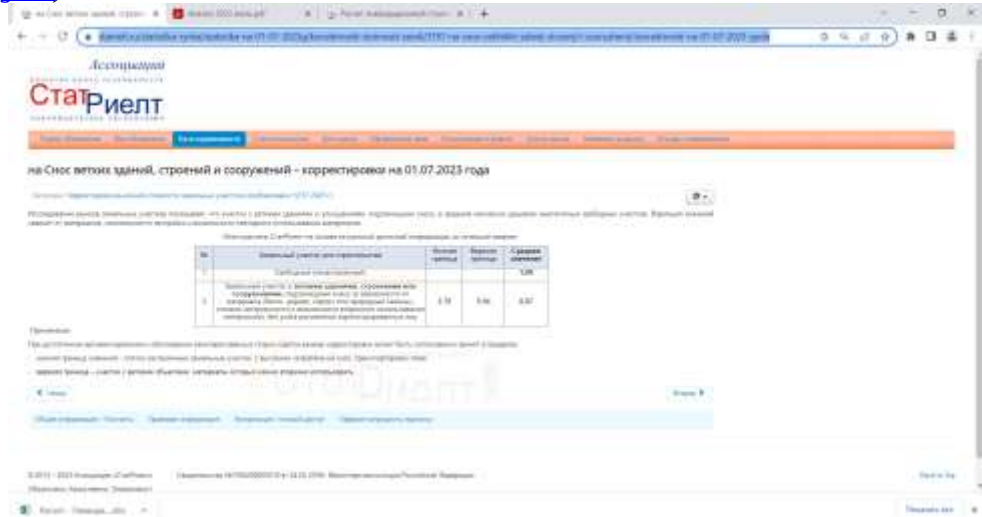
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (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;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

На рынке купли-продажи земельных участков стоимость зависит от множества факторов. Ниже приведены основные факторы, оказывающие наибольшее влияние на рыночную стоимость объектов оценки.

Ценообразующий фактор	Комментарий
Состав передаваемых прав	Ключевым фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость объектов недвижимости, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных объектов, принадлежащих на праве собственности, при этом стоимость прав краткосрочной аренды ниже стоимости прав долгосрочной аренды, при прочих равных условиях. Для анализа значений корректирующих коэффициентов по данному ценообразующему фактору Оценщик воспользовался данными аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3199-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-goda: 
Условия финансирования	Под условиями финансирования понимается способ оплаты сделки по купле-продаже объектов недвижимости. Оплата сделки может быть осуществлена за счет собственных денежных средств, кредитных средств, оплаты на условиях рассрочки. В отношении оцениваемых объектов недвижимости и отобранных аналогов предполагается типичный способ оплаты: единовременная оплата. Оценщиком не проводился анализ зависимости стоимости объектов недвижимости от условий финансирования поскольку все аналоги, используемые для оценки рыночной стоимости, оцениваемых объектов предложены на открытом рынке на типичных

	рыночных условиях финансирования
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.
Условия сделки (уторгование)	Для рынка купли-продажи объектов недвижимости характерно снижение цены предложения объектов, которое достигается в результате торга между продавцом и покупателем. Для анализа значений корректирующих коэффициентов по данному ценообразующему фактору Оценщик воспользовался данными аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-goda 
Площадь земельного участка	Для анализа значений корректирующих коэффициентов по данному ценообразующему фактору Оценщик воспользовался данными аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2023-goda 
Местоположение	К факторам местоположения относятся: 1) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами. 2) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических

	и других вредных производств. Для анализа значений корректирующих коэффициентов по данному ценообразующему фактору Оценщик воспользовался данными аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3204-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-posjolках-gorodskogo-tipa-korrektirovki-na-01-07-2023-goda 
Наличие дополнительных улучшений на участке	Рыночная стоимость земельных участков напрямую зависит от наличия дополнительных улучшений на участке. Корректировка проводилась в соответствии с данными интернет-портала «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2023г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3197-na-snos-vetkhkh-zdaniy-stroeniy-i-sooruzheniy-korrektirovki-na-01-07-2023-goda): 
Инженерные коммуникации на участке	Рыночная стоимость земельных участков напрямую зависит от наличия инженерных коммуникаций на участке. Корректировка проводилась в соответствии с данными интернет-портала «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2023г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

	анализ земельных участков, имеющих, что зависимость рыночной стоимости участка от наличия или отсутствия того или иного фактора. В частности, это объясняется повышенной стоимостью участков с развитой инфраструктурой (коммунальной, инженерной, транспортной и др.). Итого расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал: <table><thead><tr><th>№</th><th>Земельные участки населенных пунктов, прилегающие к объектам государственной собственности, где в непосредственной близости имеются объекты транспортной инфраструктуры, инженерной инфраструктуры либо объекты социальной инфраструктуры, без учета элементов благоустройства</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>1) Объекты государственной собственности</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2</td><td>при наличии только одного вида коммуникаций</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>Обеспечение (центральный) электроснабжения 380 - 400 В (трансформаторная)</td><td>1,08</td><td>1,10</td><td>1,09</td></tr><tr><td>4</td><td>Обеспечение (центральный) электроснабжения 220 - 240 В (трансформаторная)</td><td>1,04</td><td>1,09</td><td>1,06</td></tr><tr><td>5</td><td>Обеспечение водоснабжением (центральный или индивидуальный нормальный (рабочий) состояние)</td><td>1,05</td><td>1,11</td><td>1,08</td></tr><tr><td>6</td><td>Обеспечение канализацией (центральный или индивидуальный нормальный (рабочий) состояние)</td><td>1,01</td><td>1,11</td><td>1,05</td></tr><tr><td>7</td><td>Обеспечение (центральный, индивидуальный) природным газом</td><td>1,09</td><td>1,20</td><td>1,14</td></tr><tr><td>8</td><td>Обеспечение (центральный, индивидуальный) теплоснабжением</td><td>1,08</td><td>1,20</td><td>1,14</td></tr></tbody></table> 01.07.2023 ной для данной зоны (территории). Если оценка не выполнена для данной зоны, требуется ее оценка с учетом фактической оценки	№	Земельные участки населенных пунктов, прилегающие к объектам государственной собственности, где в непосредственной близости имеются объекты транспортной инфраструктуры, инженерной инфраструктуры либо объекты социальной инфраструктуры, без учета элементов благоустройства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	1) Объекты государственной собственности			1,00	2	при наличии только одного вида коммуникаций				3	Обеспечение (центральный) электроснабжения 380 - 400 В (трансформаторная)	1,08	1,10	1,09	4	Обеспечение (центральный) электроснабжения 220 - 240 В (трансформаторная)	1,04	1,09	1,06	5	Обеспечение водоснабжением (центральный или индивидуальный нормальный (рабочий) состояние)	1,05	1,11	1,08	6	Обеспечение канализацией (центральный или индивидуальный нормальный (рабочий) состояние)	1,01	1,11	1,05	7	Обеспечение (центральный, индивидуальный) природным газом	1,09	1,20	1,14	8	Обеспечение (центральный, индивидуальный) теплоснабжением	1,08	1,20	1,14
№	Земельные участки населенных пунктов, прилегающие к объектам государственной собственности, где в непосредственной близости имеются объекты транспортной инфраструктуры, инженерной инфраструктуры либо объекты социальной инфраструктуры, без учета элементов благоустройства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																										
1	1) Объекты государственной собственности			1,00																																										
2	при наличии только одного вида коммуникаций																																													
3	Обеспечение (центральный) электроснабжения 380 - 400 В (трансформаторная)	1,08	1,10	1,09																																										
4	Обеспечение (центральный) электроснабжения 220 - 240 В (трансформаторная)	1,04	1,09	1,06																																										
5	Обеспечение водоснабжением (центральный или индивидуальный нормальный (рабочий) состояние)	1,05	1,11	1,08																																										
6	Обеспечение канализацией (центральный или индивидуальный нормальный (рабочий) состояние)	1,01	1,11	1,05																																										
7	Обеспечение (центральный, индивидуальный) природным газом	1,09	1,20	1,14																																										
8	Обеспечение (центральный, индивидуальный) теплоснабжением	1,08	1,20	1,14																																										
Конфигурация (форма) участка	В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. . Корректировка проводилась в соответствии с данными интернет-портала «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2023г https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3211-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda на стоимость земельных участков (субъектов) 13.07.2023г.) на участках выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при и (для учета на рынке дешевле остальных). Итого расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал: <table><thead><tr><th>№</th><th>Характеристика формы и рельефа участка</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Земельные участки с/х-угодий, земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов строительства и размещения объектов транспортной инфраструктуры, земель и/или объектов, находящихся в таких земельных участках сельскохозяйственного назначения (угодий), по форме и рельефу территории пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2</td><td>Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка не менее, но не менее 10 метров; 2. Земельные участки с акриллированной или изогнутой формой, расположенной на территории с уклоном более 20 %; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балках, оврагах или в подтопленной пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунта; 6. Земельные участки с другими факторами, влияющими на стоимость участка, пригодные для строительства и использования</td><td>0,73</td><td>0,88</td><td>0,81</td></tr><tr><td>3</td><td>Земельные участки с панорамным видом на море, панорамный парк, панорамный ландшафт</td><td>1,06</td><td>1,22</td><td>1,14</td></tr><tr><td>4</td><td>Земельные участки с панорамным видом на море, парк, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта</td><td>1,08</td><td>1,34</td><td>1,21</td></tr></tbody></table> 01.07.2023 с наличием факторов, что для каждого фактора необходимо применять этот коэффициент	№	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Земельные участки с/х-угодий, земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов строительства и размещения объектов транспортной инфраструктуры, земель и/или объектов, находящихся в таких земельных участках сельскохозяйственного назначения (угодий), по форме и рельефу территории пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка не менее, но не менее 10 метров; 2. Земельные участки с акриллированной или изогнутой формой, расположенной на территории с уклоном более 20 %; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балках, оврагах или в подтопленной пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунта; 6. Земельные участки с другими факторами, влияющими на стоимость участка, пригодные для строительства и использования	0,73	0,88	0,81	3	Земельные участки с панорамным видом на море, панорамный парк, панорамный ландшафт	1,06	1,22	1,14	4	Земельные участки с панорамным видом на море, парк, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,34	1,21																				
№	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																										
1	Земельные участки с/х-угодий, земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов строительства и размещения объектов транспортной инфраструктуры, земель и/или объектов, находящихся в таких земельных участках сельскохозяйственного назначения (угодий), по форме и рельефу территории пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00																																										
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка не менее, но не менее 10 метров; 2. Земельные участки с акриллированной или изогнутой формой, расположенной на территории с уклоном более 20 %; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балках, оврагах или в подтопленной пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунта; 6. Земельные участки с другими факторами, влияющими на стоимость участка, пригодные для строительства и использования	0,73	0,88	0,81																																										
3	Земельные участки с панорамным видом на море, панорамный парк, панорамный ландшафт	1,06	1,22	1,14																																										
4	Земельные участки с панорамным видом на море, парк, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,34	1,21																																										
Состояние подъездных путей и ж/д ветка	Исследование рынков земельных участков показывает зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры Корректировка проводилась в соответствии с данными интернет-портала «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2023г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3198-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-goda																																													

	Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал <table><tr><th>№</th><th>Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)</th><th>Нижняя граница*</th><th>Верхняя граница*</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>1</td><td>Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2</td><td>при наличии только одного из вида благоустройства</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка</td><td>1,08</td><td>1,23</td><td>1,15</td></tr><tr><td>4</td><td>Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)</td><td>1,05</td><td>1,19</td><td>1,12</td></tr><tr><td>5</td><td>Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной м/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения</td><td>1,07</td><td>1,30</td><td>1,16</td></tr><tr><td>6</td><td>Огражденные по периметру металлическим забором (в зависимости от материала и качества: оцинкованным, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками</td><td>1,13</td><td>1,31</td><td>1,21</td></tr><tr><td>7</td><td>Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками</td><td>1,05</td><td>1,18</td><td>1,10</td></tr><tr><td>8</td><td>Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)</td><td>1,02</td><td>1,12</td><td>1,06</td></tr></table>	№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение	1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00	2	при наличии только одного из вида благоустройства				3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,23	1,15	4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,19	1,12	5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной м/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16	6	Огражденные по периметру металлическим забором (в зависимости от материала и качества: оцинкованным, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,31	1,21	7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,18	1,10	8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06
№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение																																										
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00																																										
2	при наличии только одного из вида благоустройства																																													
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,23	1,15																																										
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,19	1,12																																										
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной м/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16																																										
6	Огражденные по периметру металлическим забором (в зависимости от материала и качества: оцинкованным, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,31	1,21																																										
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,18	1,10																																										
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06																																										
Коммуникации	Рыночная стоимость земельных участков напрямую зависит от наличия инженерных коммуникации на участке. Корректировка проводилась в соответствии с данными интернет-портала «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2023г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал <table><tr><th>№</th><th>Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>1</td><td>Не обеспеченные инженерными коммуникациями</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2</td><td>при наличии только одного вида коммуникаций:</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)</td><td>1,08</td><td>1,19</td><td>1,13</td></tr><tr><td>4</td><td>Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)</td><td>1,04</td><td>1,09</td><td>1,06</td></tr><tr><td>5</td><td>Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)</td><td>1,05</td><td>1,13</td><td>1,08</td></tr><tr><td>6</td><td>Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)</td><td>1,03</td><td>1,13</td><td>1,07</td></tr><tr><td>7</td><td>Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом</td><td>1,09</td><td>1,28</td><td>1,17</td></tr><tr><td>8</td><td>Обеспеченные центральным теплоснабжением</td><td>1,06</td><td>1,20</td><td>1,12</td></tr></table> ной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактич на и возмещения, исходя из оценки стоимости участков, расположенных в пределах типичной и средней границы	№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00	2	при наличии только одного вида коммуникаций:				3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13	4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06	5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08	6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07	7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17	8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12
№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																										
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00																																										
2	при наличии только одного вида коммуникаций:																																													
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13																																										
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06																																										
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08																																										
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07																																										
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17																																										
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12																																										

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Сегментация рынка земельных участков Оренбургской области.

Согласно статье 7. «Состав земель в Российской Федерации» Земельного Кодекса Российской Федерации, утвержденного федеральным законом от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ (с последними изменениями от 30.12.2020 г.) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие 7 категорий (сегментов):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, 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.

Объем рынка земельных участков Оренбургской области.

По данным Росреестра на 01.01.2020г земельный фонд Оренбургской области составляет 12 370,2 тыс. га.³ Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда земель сельскохозяйственного назначения, на долю которых приходится 88,2%.

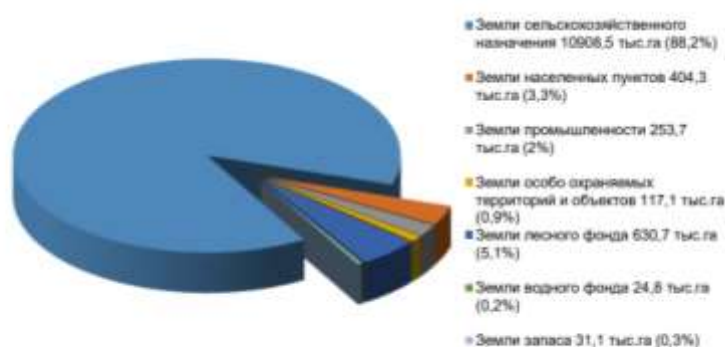


Рис. 1-1 Структура земельного фонда Оренбургской области по категориям земель

Распределение земельного фонда Оренбургской области по категориям земель

(тыс. га)				
№ п/п	Наименование категорий земель	2019 г.	2020 г.	2020 г. к 2019 г. (+/-)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	10910,7	10908,5	-2,2
2	Земли населенных пунктов	406	404,3	-1,7
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	253,3	253,7	0,4
4	Земли особо охраняемых территорий	116,9	117,1	0,2
5	Земли лесного фонда	630,7	630,7	
6	Земли водного фонда	21,5	24,8	3,3
7	Земли запаса	31,1	31,1	
	ИТОГО земель Оренбургской области	12370,2	12370,2	XXX

Категория земель в первую очередь отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

³ [https://rosreestr.gov.ru/upload/to/orenburgskaya-oblast/Геодезия/Proverki/Региональный%20доклад%202020.pdf?ysclid=lmi78d8szu959175326CKhTEisCwl2hNhLWYzCLmOWQIlzOzVZJWVjgjnXSOW%3D&name=Ф.%2022%20за%202019%20год%20\(по%20субъектам%20РФ\).doc](https://rosreestr.gov.ru/upload/to/orenburgskaya-oblast/Геодезия/Proverki/Региональный%20доклад%202020.pdf?ysclid=lmi78d8szu959175326CKhTEisCwl2hNhLWYzCLmOWQIlzOzVZJWVjgjnXSOW%3D&name=Ф.%2022%20за%202019%20год%20(по%20субъектам%20РФ).doc)

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка вправе распоряжаться им по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Если земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений.

Выводы по разделу:

1. Площадь земельного фонда Оренбургской области составляет 12 370,2 тыс. га. По функциональному назначению на территории Оренбургской области преобладают земли сельскохозяйственного назначения – 10908,5 тыс. га. Существенную долю территории республики занимают земли лесного фонда – 630,7 тыс. га. Доля земель населенных пунктов составляет – 404,3 тыс. га, земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения составляет 253,7 тыс. га. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают на территории области 117,1 тыс. га
2. В сентябре 2023 года объем рынка предложения купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области составляет около 1 тыс. объектов. Основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов.
3. В сентябре 2023 г. цены предложения купли-продажи свободных земельных участков сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области находятся в диапазоне от 2,54 до 113,21 руб. за 1 кв. метр, средняя цена предложения – 29,63 руб./кв.м.
6. Фактором, в значительной степени, ограничивающим рынок земельных участков является отсутствие полной и детализированной информации о совершаемых сделках.
13. Информация о динамике рынка, емкости рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидности, периодах окупаемости инвестиций на данном сегменте рынка недвижимости в открытых и доступных для изучения средствах массовой информации (СМИ) отсутствует

11.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости проводится путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Физическая осуществимость.

Оценщик не проводил геологическую экспертизу грунтов, и предполагает, что все рассматриваемые далее варианты использования земельных участков признаются физически осуществимыми

Юридическая допустимость

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Выписке из ЕГРН Объект оценки относится к категории земель:

Адрес	Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Разрешенное использование
Оренбургская область, Первомайский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:22:0000000	56:22:0000000:2462	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

С точки зрения юридической допустимости в соответствии с предполагаемым результатом использования результатов оценки единственным видом использования земельного участка, однозначно отвечающим критерию юридической допустимости, является его использование: в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

Принимая во внимание категорию земель Объекта оценки и вид разрешенного использования Оценщик пришел к выводу, что единственным видом использования оцениваемых участков, однозначно отвечающим критерию юридической допустимости, является его использование в соответствии с существующим видом разрешенного использования. Оценщик не рассматривал вариант смены вида разрешенного использования земельного участка. Что подразумевает использование участков для сельскохозяйственного производства.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность.

Так как на стадии юридической допустимости выявлено единственно возможное использование, то оно принимается финансово оправданным и максимально эффективным.

Анализ рынка предложений к продаже земельных участков с аналогичным видом разрешенного использования показывает, что на рынке имеются предложения о продаже земельных участков, имеющих аналогичные виды разрешенного использования, что свидетельствует о наличии рынка купли-продажи земельных участков с сопоставимым видом разрешенного использования. Учитывая, что на этапе финансовой оправданности был выявлен один вариант использования земельного участка, он будет являться максимально эффективным. Таким образом, по результатам

проведенного анализа наиболее эффективным использованием земельных участков является использование – для сельскохозяйственного производства.

Вывод: На дату осмотра земельный участок, расположенный по адресу: Оренбургская область, Первомайский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:22:0000000 не используется и является незастроенным. Учитывая местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование земельного участка – под сельскохозяйственного производство.

12. Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснованием отказа от применения

12.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке оценки

В соответствии с п.1 ФСО №V: При определении рыночной стоимости объектов недвижимости используются три подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с п.2 ФСО №V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) при определении рыночной стоимости земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. 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 следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за

определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

12.2. Обоснование выбора подходов и методов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

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

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в Оренбургской области отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков Оренбургской области выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

12.3. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по продаже по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Согласно п.5 ФСО №V Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно п.9 ФСО №V основные этапы сравнительного подхода следующие:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. В соответствии с п.8 ФСО №V единицами сравнения при оценке объектов недвижимости является:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения.

При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже земельных участков, участники рынка оперируют удельными показателями их стоимости – стоимостью единицы площади (руб./кв.м.). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка. Поскольку по объектам-аналогам известной ценовой характеристикой является цена предложения 1 кв.м. и объекты-аналоги отличаются друг от друга по площади, в качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран удельный показатель стоимости, приходящийся на единицу площади (руб./кв.м.).

Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них

Учитывая изложенное выше, Оценщик в первую очередь проанализировал информацию о ценах сделок с земельными участками, аналогичными оцениваемым.

Анализ цен сделок показал, что на дату оценки информации о сделках недостаточно для использования ее в расчетах.

Согласно п.7 ФСО №V «Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Для применения сравнительного подхода Оценщиком был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже объектах недвижимости (проанализированы данные сайтов агентств недвижимости, обработана информация агентств недвижимости, частных лиц (собственников или их представителей) и др., а также информация различных интернет сайтов) на дату оценки, сопоставимых по своим качественным и количественным характеристикам с Объектами оценки. Оценщик отбирал объекты-аналоги по следующему принципу:

- участки под сельскохозяйственное производство;
- дата размещения объявлений: до даты оценки и не ранее чем за 1 месяц до даты оценки;
- наличие улучшений – отсутствуют.

Для Объектов оценки была сформирована выборка из 4-х аналогов. В соответствии с п.7 ФСО №V Распечатки листингов по объектам сравнения представлены в Приложении 1 к данному Отчету - «Характеристики объектов аналогов».

Согласно п. 22в Федерального стандарта оценки № 7 «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». Полная выборка аналогов представлена в разделе 7 Отчета. Характеристики Объектов оценки и аналогов приведены в таблицах далее. Также необходимо отметить, что по целевому назначению и разрешенному использованию Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы между собой.

Таблица. Описание объектов – аналогов

Элемент сравнения/№ объекта-аналога	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №5
Местоположение	Оренбургская область, Первомайский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:22:0000000	Оренбургская область, Сакмарский р-н, Никольский сельсовет, с. Никольское, Пролетарская ул.	Оренбургская область, Первомайский р-н	Оренбургская область, Первомайский р-н, пос. Рубежинский	Оренбургская область, Соль-Илецкий г.о.
Источник информации	по данным Заказчика	https://www.avito.ru/chebenki/zemelnye_uchastki/uchastok_183ga_snt_dnp_3175691940	https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_36ga_snt_dnp_2828988436	https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_283ga_snt_dnp_2381476455	https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_1979568081
Передаваемые права на недвижимость	Право общей долевой собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Линия застройки	расположен внутри квартала	Расположен у крупной автомагистрали	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала	Расположен у крупной автомагистрали
Дата предложения	28.09.2023	сен.23	сен.23	сен.23	сен.23
Площадь участка, кв.м.	266 000 ⁴	183000	360000	283000	250000
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Состояние подъездных путей	Хорошее, грунтовая дорога	Хорошее, асфальтированная дорога	Хорошее, грунтовая дорога	Хорошее, грунтовая дорога	Хорошее, асфальтированная дорога
Благоустройство	Обеспеченна подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспеченна подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспеченна подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспеченна подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспеченна подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием
Рыночная стоимость предложения к продаже, руб.		340 000	500 000	230 000	350 000

⁴ Указана площадь 2/42 доли от общей площади земельного участка (5 586 000.00 м2), к/н 56:22:0000000:2462, назначение: для сельскохозяйственного производства, адрес: Оренбургская область, Первомайский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:22:0000000

Рыночная стоимость предложения к продаже, руб. за 1 кв.м.	1,86	1,39	0,81	1,40
--	------	------	------	------

Источник: данные Интернет (копии предложений о продаже аналогов представлены в приложении к настоящему отчету).

Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки

Выбор элементов сравнения проводился на основании данных обзора рынка недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: состав передаваемых имущественных прав, условия финансирования, рыночные условия, условия продажи. Эти корректировки являются базой для остальных корректировок, учитывающих различия между оцениваемым земельным участком и объектами сравнения, таких как местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования.

Оценщик выделил следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость.

Первая группа элементов сравнения.

Различия по первой группе элементов сравнения учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования;
- рыночные условия;
- условия продажи.

Вторая группа элементов сравнения.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д.

Во вторую группу элементов сравнения Оценщик включил следующие элементы:

- местоположение;
- расположение относительно автомагистралей;
- наличие улучшений на участке;
- инженерные коммуникации в границах участка;
- площадь земельного участка;

Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). При определении рыночной стоимости земельного участка используются следующие основанные на сравнительном подходе методы (в соответствии с главой «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.2002):

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;

- метод распределения.

Принимая во внимание наличие достаточного количества информации о ценах предложения аналогичных объектов, Оценщик при определении рыночной стоимости земельных участков воспользовался методом сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - 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).

Обоснование выбора метода определения величины корректировок

В общем случае можно выделить 3 группы:

- количественные;
- качественные;
- комбинированные.

Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, то для оценки используются методы первой группы:

- метод парных продаж;
- метод последовательных корректировок;
- статистический анализ (метод множественной регрессии и корреляции);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- метод капитализации арендных различий.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, то для оценки используются методы второй группы:

- метод построения квалитетической модели;
- двумерный статистический анализ;
- метод интервью;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ).

В настоящее время с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отражающий всю сложившуюся ситуацию в рассматриваемом сегменте рынка.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалитетической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и экспертные оценки. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных выше методов.

Также в рамках сравнительного подхода часто используется метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов

сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объекта

В рамках настоящей оценки использовался метод последовательных корректировок как самый достоверный из вышеприведенных, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки, с учетом имеющейся в распоряжении Оценщика выборки рыночных данных.

Метод последовательных корректировок.

В рамках данного метода рыночная стоимость имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j * C_j^{OA}$$

Где:

- C_c — рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб./ед. сравнения;
- N — количество объектов-аналогов;
- J — порядковый номер объекта-аналога;
- q_j — весовой коэффициент объекта-аналога;
- C_j^{OA} — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед. сравнения.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов C_j^{OA} вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке. Размер корректировок также определяется по рыночным данным. Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I)$$

Где:

- C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;
- k_i^I — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

Корректировки второй группы в абсолютном значении определяются от скорректированных по первой группе элементов сравнения ценам объектов-аналогов (C_i) по формуле:

$$K_{i,OA} = C_i * k_i^{II}$$

где

- $K_{i,OA}$ — корректировка (в денежных единицах) цены объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы;
- k_i^{II} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемая на основании рыночных данных, %.

Суммарная (результатирующая) корректировка второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как сумма корректировок

по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C_j ОА) — как сумма скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (CI) и результирующей корректировки второй группы. Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога определяется как сумма модулей относительных корректировок второй группы (k_i II).

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю) по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n,$$

где:

- $k_1 \dots k_n$ – корректировки по каждому из аналогов;
- SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов;

Определяется уровень доверия каждому варианту:

$$УД = 1 - ABS (SUM)$$

Т.е. чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД$$

Определение элементов сравнения.

Далее представлено описание определения 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 и расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения выполняются в два этапа: на первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первой группе элементов сравнения. На втором этапе выполняются корректировки по второй группе элементов сравнения.

Стоит отметить, что в соответствии с анализом наиболее эффективного использования участка, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием Объектов оценки является использование в соответствии с текущим видом разрешенного использования – под сельскохозяйственное производство.

Поправка на переданные права собственности на недвижимость

Для анализа значений корректирующих коэффициентов по данному ценообразующему фактору Оценщик воспользовался данными аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3212-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnoy-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

No	Характеристика параметра	Цена рынка (рубль)	Коэффициент
1	Полная собственность отдельного лица на участок		1,00
2	Моя доля в праве на участок (право собственности долевая долевая собственность)		1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или запрещено делить	0,01	0,85
4	Доля в праве на земельный участок	0,73	0,87

Корректировка по всем аналогам составила $-(-)7\%$.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.

У Оценщика нет информации о вариантах финансовых расчетов. Предполагается, что все предложения по сделкам будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, и не обременены чем-либо. Корректировка по данному элементу не применялась.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.. Учитывая что все объекты аналоги выставлены на продажу в период не превышающий 1 месяц от даты оценки корректировка не вводилась

Корректировка на торг (уторгование).

Для рынка купли-продажи объектов недвижимости характерно снижение цены предложения объектов, которое достигается в результате торга между продавцом и покупателем.

Для анализа значений корректирующих коэффициентов по данному ценообразующему фактору Оценщик воспользовался данными аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023г.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-goda>

Все аналоги были проанализированы Оценщиками, после чего для анализа были выбраны следующие факторы:

- **Удаленность от административного центра.**
- **Транспортная доступность** - фактор, оценивающий объект с точки зрения близости различных транспортных магистралей: а/м дорог и ж/д путей.
- **Соответствие окружения, назначению земельного участка** - фактор, оценивающий соответствие окружения объекта его разрешенному использованию, так как например промышленный участок, расположенный вблизи жилой застройки будет обладать меньшей привлекательностью по причине ряда ограничений от такого соседства.
- **Качество подъезда** – характеризует объект с точки зрения качества дорожного покрытия, и удобства подъезда к нему.

Согласно **ФСОН №7 п. 116** «определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Таким образом, Оценщик после тщательного анализа пришел к выводу, что территории расположения объектов аналогов схожи по своим экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, за исключением незначительных расхождений по которым возможно провести корректировку.

После расстановки баллов по каждому аналогу и Объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов Объекта оценки к сумме баллов аналогов – это отношение и является комплексной корректировкой. Расчёт комплексной корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица Расчет значения корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Оренбургская область, Первомайский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:22:0000000	Оренбургская область, Сакмарский р-н, Никольский сельсовет, с. Никольское, Пролетарская ул.	Оренбургская область, Первомайский р-н	Оренбургская область, Первомайский р-н, пос. Рубежинский	Оренбургская область, Соль-Илецкий г.о.
Удаленность административного центра республики	9	9	9	9	9
Транспортная доступность	8	8	8	8	10
Качество подъезда	10	8	10	7	9
Сумма баллов	27	27	27	27	27
Корректировка		0,0%	0,0%	0,00%	0,0%

Корректировка на площадь.

Для анализа значений корректирующих коэффициентов по данному ценообразующему фактору Оценщик воспользовался данными аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2023-goda>

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

Где:

- C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
- S– общая площадь земельного участка, кв. м.,
- b– коэффициент активности рынка,
- n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,678	-0,15	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,531	-0,28	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,32	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,32}$

ка. ед.

Размер внесенных корректировок приведен ниже в таблице:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-11,28%	10,17%	2,00%	-1,97%

Корректировка на категорию земельного участка.

Категория оцениваемого земельного участка – Земли сельскохозяйственного назначения.

В тексте объявлений о реализации объектов аналогов категория земельных участков указана – земли сельскохозяйственного производства и находятся в сельскохозяйственных районах. Корректировка не вводилась.

Корректировка на вид разрешенного использования

Различные виды разрешенного использования существенно влияют на рыночную стоимость земельных участков. Каждый вид разрешенного использования характеризуется определенными возможностями и ограничениями в использовании, что неизбежно отражается на их стоимости.

Учитывая, что назначение оцениваемых земельных участков – под сельскохозяйственное производство, корректировка не вводилась.

Состояние подъездных путей

Исследование рынков земельных участков показывает зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры

Корректировка проводилась в соответствии с данными интернет-портала «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2023г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3198-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,23	1,15
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,19	1,12
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16
6	Огражденные по периметру металлическим забором (в зависимости от материала и качества: оцинкованным, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,31	1,21
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, ситчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,16	1,10
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06

Корректировка не вводилась поскольку объект оценки и объекты аналоги обеспечены подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием

Коммуникации

Рыночная стоимость земельных участков напрямую зависит от наличия инженерных коммуникаций на участке. Корректировка проводилась в соответствии с данными интернет-портала «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2023г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

ной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и сравнения с нормативными значениями, установленными в проектах инженерных сетей и сетей

Корректировка не вводилась.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости земельного участка, площадью 5 586 000.00 м², к/н 56:22:0000000:2462, назначение: для сельскохозяйственного производства, адрес: Оренбургская область, Первомайский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:22:0000000 приведен ниже в таблице.

Таблица. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №5
Площадь	кв. м	266 000,00	183 000,00	360 000,00	283 000,00	250 000,00
Рыночная стоимость предложения к продаже, руб. за 1 кв.м.			2	1	1	1
Передаваемые права на недвижимость		Право общей долевой собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%	-7%
	руб.		-0,13	-0,10	-0,06	-0,10
Скорректированная цена	руб.		1,73	1,29	0,76	1,30
Условия финансирования		типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		1,73	1,29	0,76	1,30
Дата предложения		28.09.2023	2023, сентябрь	2023, сентябрь	2023, сентябрь	2023, сентябрь
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		1,73	1,29	0,76	1,30
Уторговывание						
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		1,40	1,05	0,61	1,05
Местоположение		Оренбургская область, Первомайский район, земельный участок расположен в центральной части	Оренбургская область, Сакмарский р-н, Никольский сельсовет, с. Никольское, Пролетарская ул.	Оренбургская область, Первомайский р-н	Оренбургская область, Первомайский р-н, пос. Рубежинский	Оренбургская область, Соль-Илецкий г.о.

		кадастрового квартала 56:22:0000000				
Район расположения		Сельскохозяйственная зона Первомайского района	Сельскохозяйственная зона Первомайского района	Сельскохозяйственная зона Первомайского района	Сельскохозяйственная зона Первомайского района	Сельскохозяйственная зона Первомайского района
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		1,40	1,05	0,61	1,05
Физические характеристики						
Площадь участка, кв.м.	кв.м.	266 000,00	183 000,00	360 000,00	283 000,00	250 000,00
Корректировка	%		-11,28%	10,17%	2,00%	-1,97%
	руб.		-0,16	0,11	0,01	-0,02
Скорректированная цена	руб.		1,24	1,15	0,62	1,03
Назначение участка		для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		1,24	1,15	0,62	1,03
Состояние подъездных путей		Обеспеченна подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспеченна подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспеченна подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспеченна подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспеченна подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		1,24	1,15	0,62	1,03
Коммуникации		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		1,24	1,15	0,62	1,03

Для выводов:						
Скорректированная рыночная стоимость, руб. за кв.м.			1,24	1,15	0,62	1,03
Сумма корректировок по модулю	%		11,28%	10,17%	2,00%	1,97%
Уровень доверия	%		88,72%	89,83%	98,00%	98,03%
Сумма уровней доверия	%		374,58%			
Удельный вес	%		23,68%	23,98%	26,16%	26,17%
Средневзвешенная стоимость, руб. за кв.м.		1,00	0,29	0,28	0,16	0,27
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м.		1,00				
Рыночная стоимость доли в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, расположенный по адресу: Оренбургская область, Первомайский район., центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000 (собственник Балабуркина Наталья Викторовна), руб.		267 191				
Рыночная стоимость доли в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, расположенный по адресу: Оренбургская область, Первомайский район., центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000 (собственник собственник Балабуркин Николай Иванович), руб.		267 191				

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации (C_v) выборки скорректированных цен:

$$C_v = \frac{S}{X_{cp}} \cdot 100(\%),$$

Где:

- S – среднее квадратическое отклонение;
- X_{cp} – средняя арифметическая.

Выборка считается однородной, если $C_v \leq 30\%$.

Таблица. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	ср	1
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	0,06
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	0,24
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$	V	23,31%

В данном случае при расчете рыночной стоимости для объектов оценки $C_v < 30\%$ что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

12.4. Согласование результатов оценки

Проведенные расчеты стоимости объекта оценки с применением одного подхода дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объекта оценки.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

В связи с тем, что остальные подходы – доходный и затратный, не применялись, то в этом случае общий вес был присвоен сравнительному подходу.

Наименование Объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
доля в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, расположенный по адресу: Оренбургская область, Первомайский район, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000 (собственник Балабуркина Наталья Викторовна)	Обоснованно не применялся	267 191	Обоснованно не применялся
доля в праве 2/42 (общедолевая), на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, расположенный по адресу: Оренбургская область, Первомайский район, центральная часть кадастрового квартала 56:22:0000000 (собственник Балабуркин Николай Иванович)	Обоснованно не применялся	267 191	Обоснованно не применялся

13. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость 2/42 доли в праве на земельный участок, площадью 558,6га, к/н 56:22:0000000:2462, расположенного по адресу: Оренбургская область, Первомайский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:22:0000000 по состоянию на дату оценки, составляет:

534 382,00

(Пятьсот тридцать четыре тысячи триста восемьдесят два) руб.

В том числе:

- доля в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, принадлежащая Балабуркиной Наталье Викторовне - **267 191 (двести шестьдесят семь тысяч сто девяносто один) руб.**
- доля в праве 2/42 (общедолевая) на земельный участок с кадастровым номером 56:22:0000000:2462, принадлежащая Балабуркину Николаю Ивановичу - **267 191 (двести шестьдесят семь тысяч сто девяносто один) руб.**

Исполнитель работы

Оценщик
ООО АК «ЭйДи-Аудит»



З.М. Гаджимурадова

Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Лист 1

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

27.12.2022г.

№ КУВИ-001/2022-230668

На основании запроса от 27.12.2022, поступившего на рассмотрение 27.12.2022, сообщаем, что правообладателю Балабуркина Наталья Викторовна; дата рождения: 29.11.1965; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 53 14 № 475688 от 03.04.20 выдан: ТП УФМС России по Оренбургской обл. в Первомайском р-н.; СНИЛС: 070-372-037 29; адрес места жительства или мест пребывания: 461980, Оренбургская область, р-н. Первомайский, п. Лесопитомник, ул. Мирная, д. 10, кв. 2., в период с 01.01.2019 по 27.12.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:22:0000000:2462
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	сельскохозяйственное использование
		Местоположение:	Российская Федерация, Оренбургская область, Первомайский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:22:0000000
		Площадь:	5586000 +/- 20680.38
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 2/42
		дата государственной регистрации:	04.02.2019
		номер государственной регистрации:	56:22:0000000:2462-56/016/2019-16
		основание государственной регистрации:	Заключение, № 84, выдан 27.12.2017, ИП кадастровый инженер Молданызов Р.С. Проект межевания земельных участков, выдан 18.12.2018, ИП кадастровый инженер Молданызов Р.С. Соглашение об определении долей в праве общей собственности на земельный участок, выделяемый в счет земельных долей, выдан 16.01.2019 Свидетельство на право собственности на землю, серия: РФ-ХІ ОРБ-22, № 797026, выдан 20.07.1994, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Первомайского района Оренбургской области, регистрационная запись №3842 от 18.07.1994
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	56:22:0000000:2462-56/130/2022-31

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64375127400433831092200328139839906300 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2021 по 10.08.2023			

	1.3.2	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	56:22:0000000:2462-56/016/2019-22
2	Получатель выписки:		Сердаев Владимир Николаевич, действующий(ая) на основании документа "Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, о правообладателях объектов недвижимости" от имени заявителя ААУ "ЦФОР АПК", 7707030411

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127400033833109200328139839300360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 18.08.2023			

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

Лист 1

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

09.03.2023г.

№ КУВИ-001/2023-58017621

На основании запроса от 09.03.2023, поступившего на рассмотрение 09.03.2023, сообщаем, что правообладателем Балабуркин Николай Иванович; дата рождения: 10.07.1962; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 53 06 № 541445 от 01.08.2007 выдан: Отделением УФМС России по Оренбургской области в Первомайском районе; СНИЛС: 046-148-081 48; адрес места жительства или места пребывания: 461980, Оренбургская область, р-н. Первомайский, п. Лесопитомник, ул. Мирная, д. 10, кв. 2., в период с 01.01.1998 по 09.03.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:22:0000000:2462
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	сельскохозяйственное использование
		Местоположение:	Российская Федерация, Оренбургская область, Первомайский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:22:0000000
		Площадь:	5586000 +/- 20680.38
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 2/42
		дата государственной регистрации:	04.02.2019
		номер государственной регистрации:	56:22:0000000:2462-56/016/2019-5
		основание государственной регистрации:	Закключение, № 84, выдан 27.12.2017, ИП кадастровый инженер Молданыязов Р.С. Проект межевания земельных участков, выдан 18.12.2018, ИП кадастровый инженер Молданыязов Р.С. Соглашение об определении долей в праве общей собственности на земельный участок, выделяемый в счет земельных долей, выдан 16.01.2019 Свидетельство на право собственности на землю, серия: РФ-ХІ ОРБ-22, № 797028, выдан 20.07.1994, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Первомайского района Оренбургской области, регистрационная запись №3843 от 18.07.1994
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	56:22:0000000:2462-56/130/2022-31

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD0FAT8 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

	1.3.2	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	56:22:0000000:2462-56/016/2019-22
2	Получатель выписки		Сердаев Владимир Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3094B7974B5CA8E1F07A247C9AD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.03.2023, поступившего на рассмотрение 09.03.2023, сообщаем, что создано задатком Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
09.03.2023г. № КУИИ-001/2023-58001887			
Кадастровый номер:		56:22:0000000:2462	
Номер кадастрового квартала:		56:22:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.02.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Оренбургская область, Первомайский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:22:0000000	
Площадь, м2:		5546000 +/- 20680.33	
Кадастровая стоимость, руб:		4468800	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		сельскохозяйственное использование	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Соблюдены ли:		Граница земельного участка состоит из 9 координат	
Получатель выписки:		Сердюк Владимир Николаевич	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Подпись: ИРИНА АЛЕКСАНДРОВНА СЕРДЮК Видовые: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Должность: с 17.05.2020 по 17.05.2023	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО
-------------------------------	--	--	------------------

Лист 7

Земельный участок код объекта недвижимости				Лист 7
Лист № 6 раздела 2		Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
09.03.2023г. № КУИИ-001/2023-58001887				
Кадастровый номер:		56:22:0000000:2462		
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОДЛЕЖАЩИХ РЕГИСТРАЦИИ				
1	Правообладатель (правообладатели)	1.6	Балабурина Наталья Викторовна, 29.11.1965, Оренбургская область, Первомайский район, с. Удильное, Российская Федерация, СНИЛС 070-173-037 29 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53 14 №475688, выдан 03.04.2015, ТП УМММС Россия по Оренбургской обл. в Первомайском р-н.	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 2/42 56:22:0000000:2462-56/016/2019-16 04.02.2019 14:33:14	
4	Сведения об отсутствии государственной регистрации ипотеки, залога, ограничений права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.6	данные отсутствуют	
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости			
5.1	вид:		Аренда	
	дата государственной регистрации:		26.08.2022 10:40:33	
	номер государственной регистрации:		56:22:0000000:2462-56/110/2023-11	
	срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.03.2019 по 17.05.2029 с 17.03.2019 по 17.05.2029	

ПРИЛОЖЕНИЕ
к выписке

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Подпись: ИРИНА АЛЕКСАНДРОВНА СЕРДЮК Видовые: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Должность: с 17.05.2020 по 17.05.2023	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО
-------------------------------	--	--	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
09.03.2023г. № КУИИ-001/2023-58001887			
Кадастровый номер:		56:22:0000000:2462	
лиц, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Щетинин Сергей Сергеевич, 26.11.1984, Советское Первомайского р-на Оренбургской обл., Российская Федерация, СНИЛС 077-203-919 66 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53 04 36103903, выдан 29.03.2005, Отделом внутренних дел Первомайского района Оренбургской области 461984, обл. Оренбургская, р-н Первомайский, п. Фурманов, ул. Молодежная, д. 1, кв. 2	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Договор переуступки прав аренды земельного участка, выдан 22.08.2022	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депонитари, который осуществляет хранение обязательной документальной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
1	Правообладатели (правообладатели):	1.7	Балабухин Владимир Иванович, 11.02.1966, п. Лесистоминское Первомайского района Оренбургской области, Российская Федерация, СНИЛС 063-098-462 85 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53 11 №020317, выдан 02.03.2011, Отделом УФМС России по Оренбургской области в Первомайском районе
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	Общая долевая собственность, 2/42 56:22:0000000:2462-56/016/2019-15 04.02.2019 14:53:13
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.7	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Субъект: ИТ-информационно-коммуникационная Информационно-коммуникационная Регистрация, кадастра и картографии Действителен с 01.01.2022 по 15.08.2023	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
09.03.2023г. № КУИИ-001/2023-58001887			
Кадастровый номер:		56:22:0000000:2462	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1 данные отсутствуют	
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, 2/42 56:22:0000000:2462-56/016/2019-12 04.02.2019 14:53:09
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.9	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	26.08.2022 10:48:53	
	номер государственной регистрации:	56:22:0000000:2462-56/130/2022-31	
	сроки, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.05.2019 по 17.05.2029 с 17.05.2019 по 17.05.2029	
лиц, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Щетинин Сергей Сергеевич, 26.11.1984, Советское Первомайского р-на Оренбургской обл., Российская Федерация, СНИЛС 077-203-919 66 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53 04 №103903, выдан 29.03.2005, Отделом внутренних дел Первомайского района Оренбургской области 461984, обл. Оренбургская, р-н Первомайский, п. Фурманов, ул. Молодежная, д. 1, кв. 2	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Договор переуступки прав аренды земельного участка, выдан 22.08.2022	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депонитари, который осуществляет хранение обязательной документальной закладной или электронной закладной:			
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Субъект: ИТ-информационно-коммуникационная Информационно-коммуникационная Регистрация, кадастра и картографии Действителен с 01.01.2022 по 15.08.2023	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 23
09.03.2023г. № КУИИ-001/2023-58001887			
Кадастровый номер:		56:22:0000000-2462	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.14	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	26.08.2022 10:40:33	
	номер государственной регистрации:	56:22:0000000-2462-56/130/2022-31	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.05.2019 по 17.05.2029 с 17.05.2019 по 17.05.2029	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Шегинин Сергей Сергеевич, 26.11.1984, Советское Первомайского р-на Оренбургской обл., Российская Федерация, СНИЛС 077-203-919 66 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53 04 №103903, выдан 29.03.2005, Отделом внутренних дел Первомайского района Оренбургской области 461984, обл. Оренбургская, р-н Первомайский, п. Фурманов, ул. Молодежная, д. 1, кв. 2	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, выдан 22.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документацией закладной или эмитентной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Привладельцы (привладелец):	1.15	Балабуркин Николай Иванович, 10.07.1962, Оренбургская область, Первомайский район, п. Лесосадовское, Российская Федерация, СНИЛС 046-148-081 48 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53 06 №541443, выдан 01.08.2007, отделением УФМС России по Оренбургской области в Первомайском районе



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ЭЦП_ИИ_КАДАСТРА_ОБ_ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТИРОВАНИЯ
Действителен с 11.09.2021 по 09.09.2031

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23
09.03.2023г. № КУИИ-001/2023-58001887			
Кадастровый номер:		56:22:0000000-2462	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.15	Общая долевая собственность, 2462 56:22:0000000-2462-56/016/2019-5 04.02.2019 14:33:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.15	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	26.08.2022 10:40:33	
	номер государственной регистрации:	56:22:0000000-2462-56/130/2022-31	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.05.2019 по 17.05.2029 с 17.05.2019 по 17.05.2029	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Шегинин Сергей Сергеевич, 26.11.1984, Советское Первомайского р-на Оренбургской обл., Российская Федерация, СНИЛС 077-203-919 66 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 53 04 №103903, выдан 29.03.2005, Отделом внутренних дел Первомайского района Оренбургской области 461984, обл. Оренбургская, р-н Первомайский, п. Фурманов, ул. Молодежная, д. 1, кв. 2	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, выдан 22.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документацией закладной или эмитентной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ЭЦП_ИИ_КАДАСТРА_ОБ_ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТИРОВАНИЯ
Действителен с 11.09.2021 по 09.09.2031

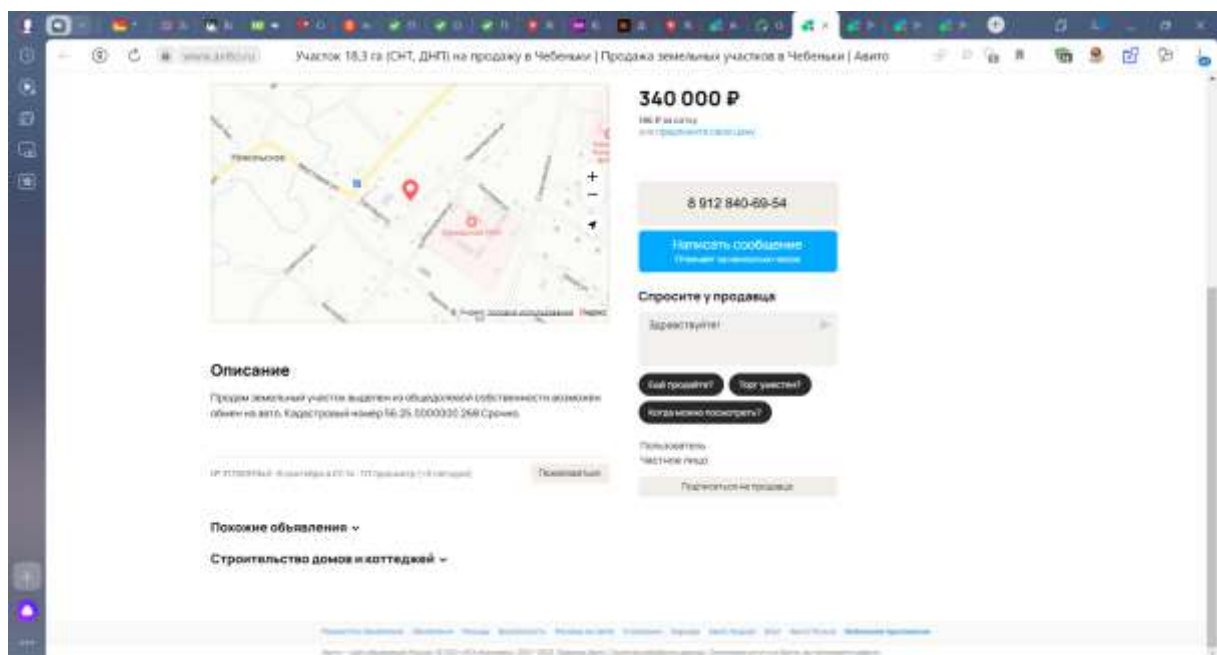
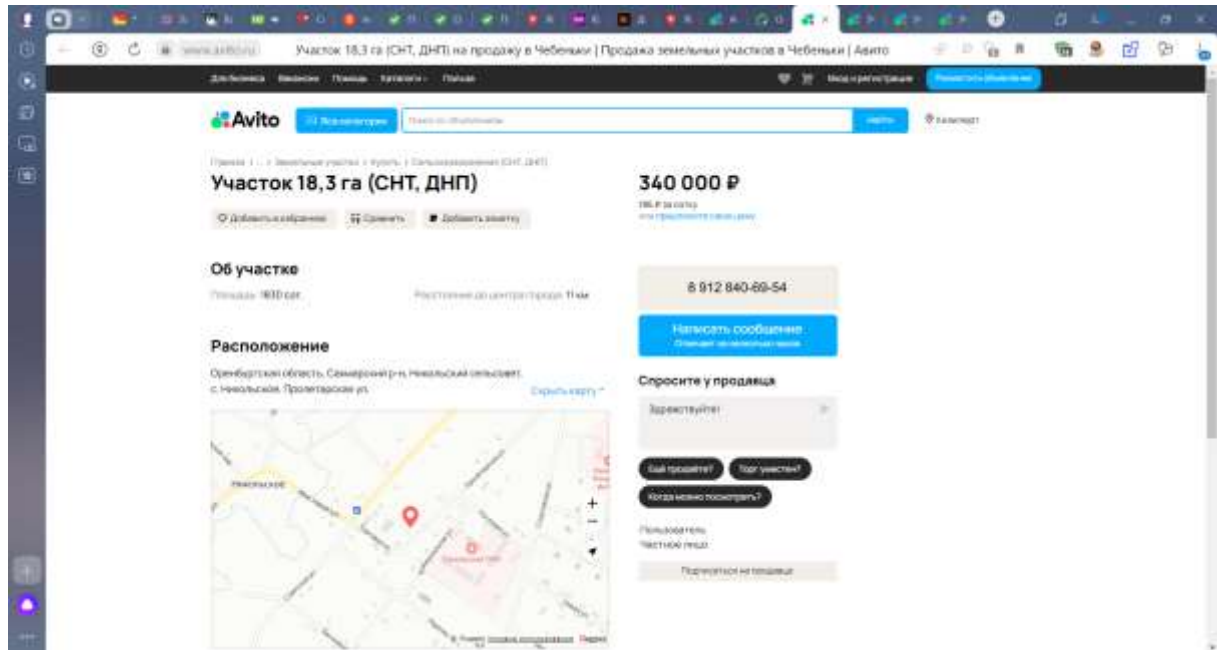
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Приложение 2. Объекты-аналоги по продажам

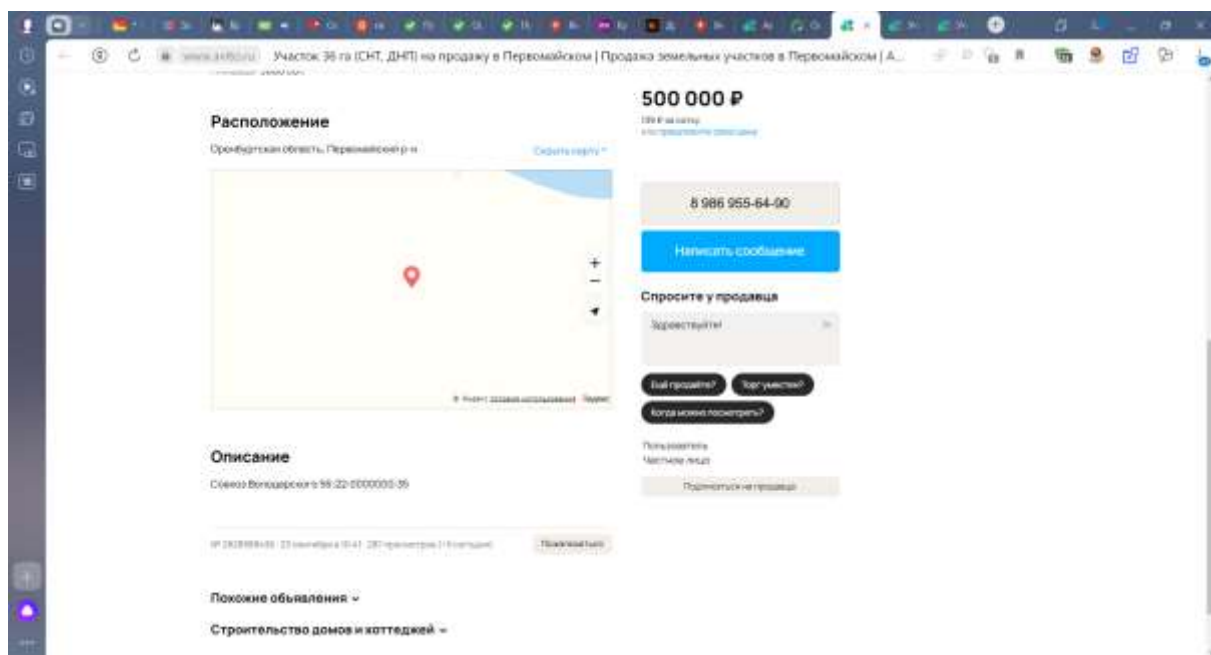
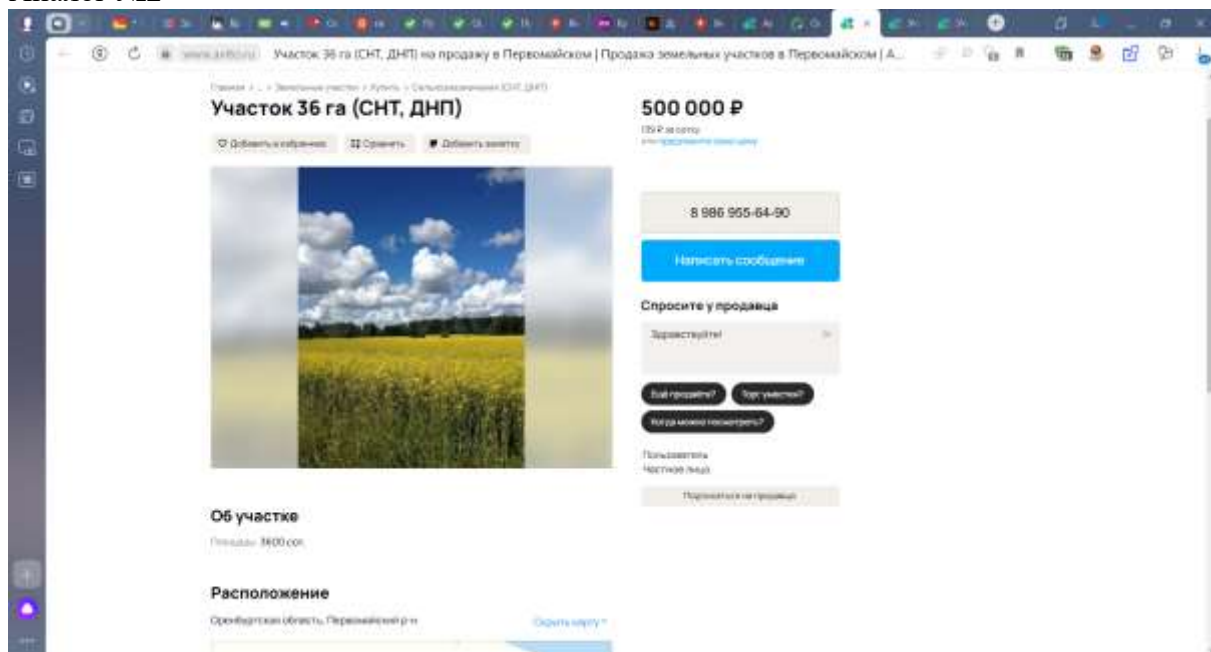
Аналоги для сравнительного подхода

Аналоги №1



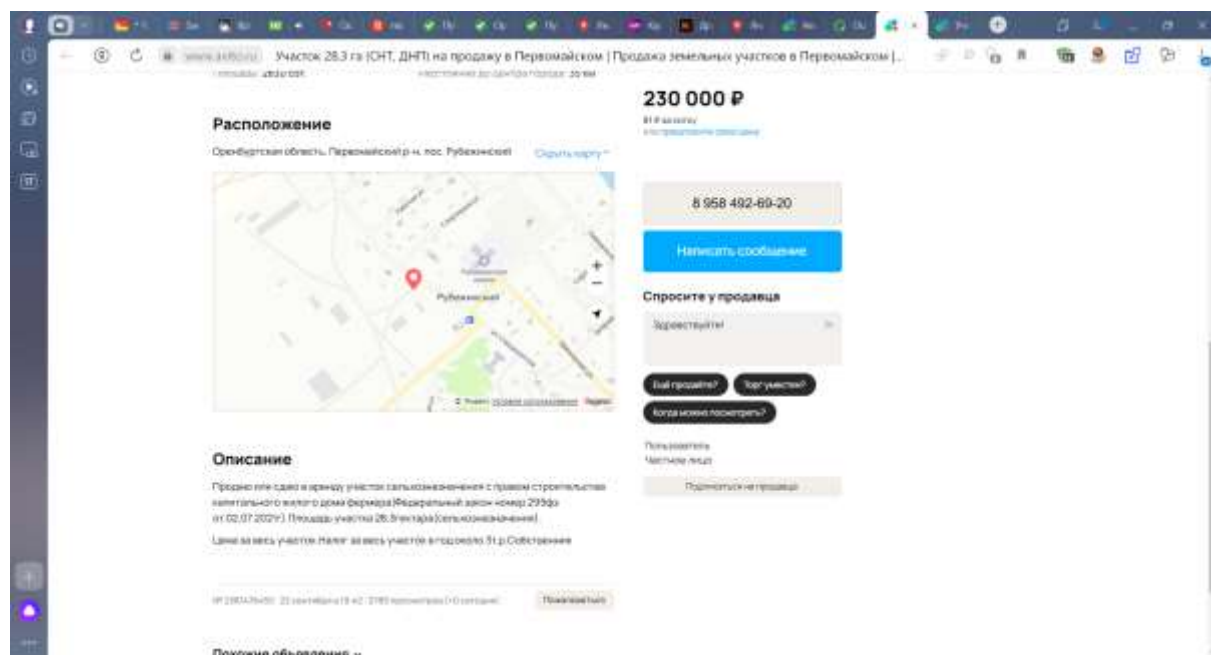
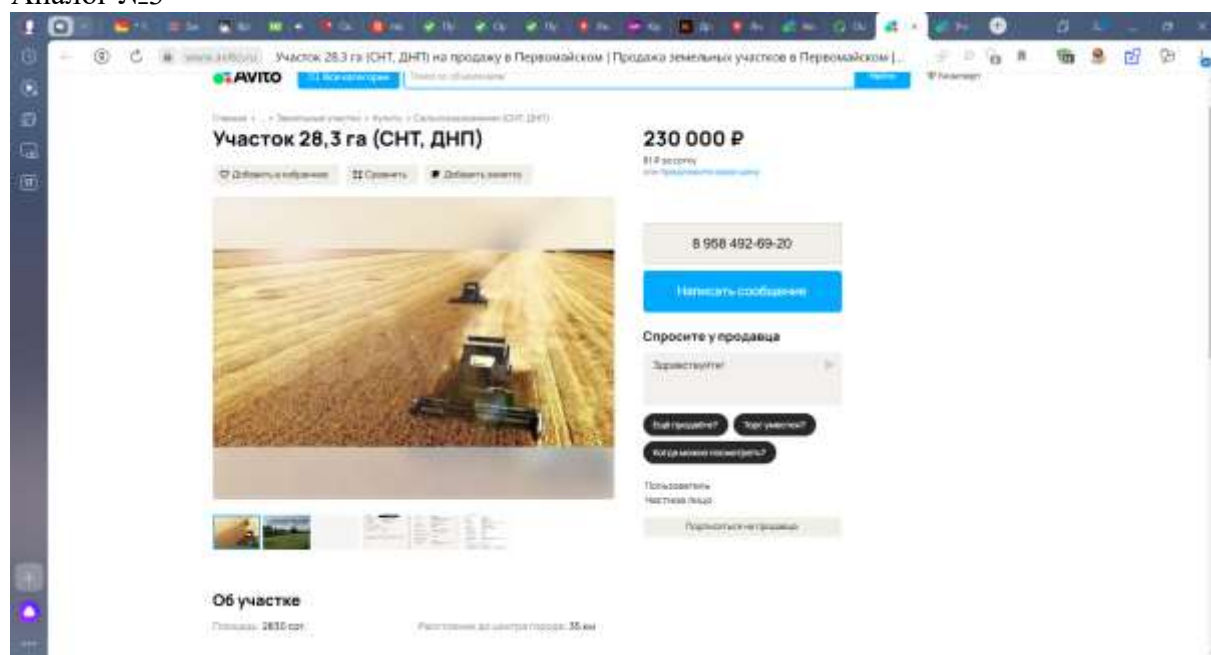
https://www.avito.ru/chebenki/zemelnye_uchastki/uchastok_183ga_snt_dnp_3175691940

Аналог №2

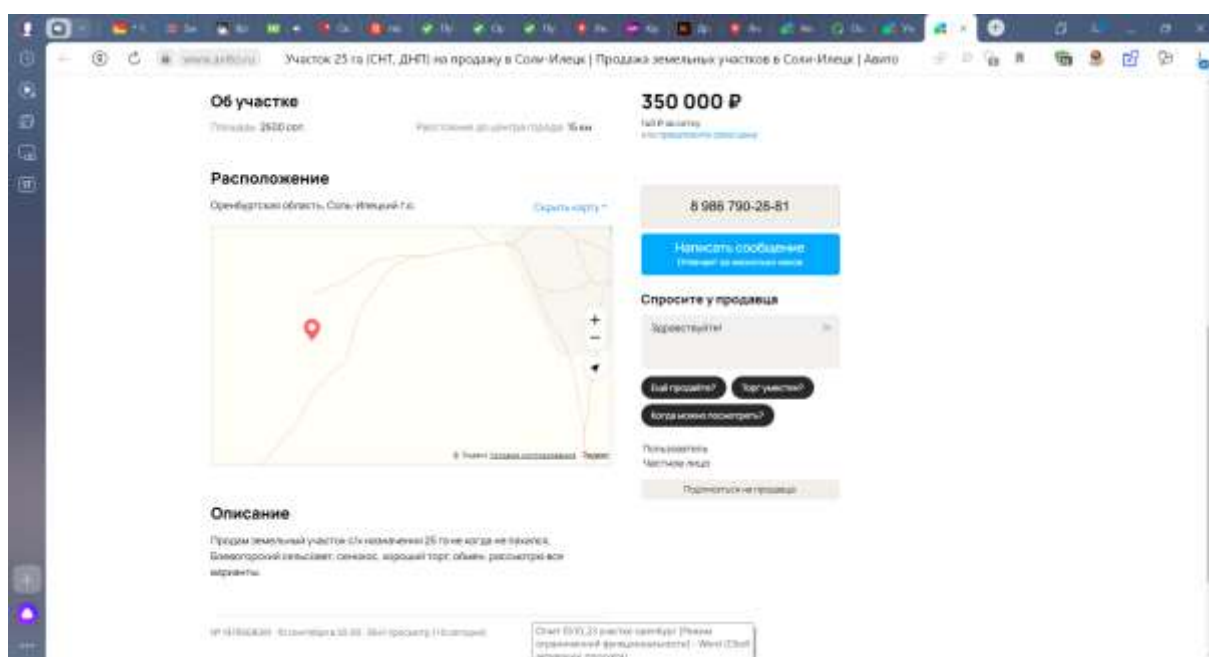
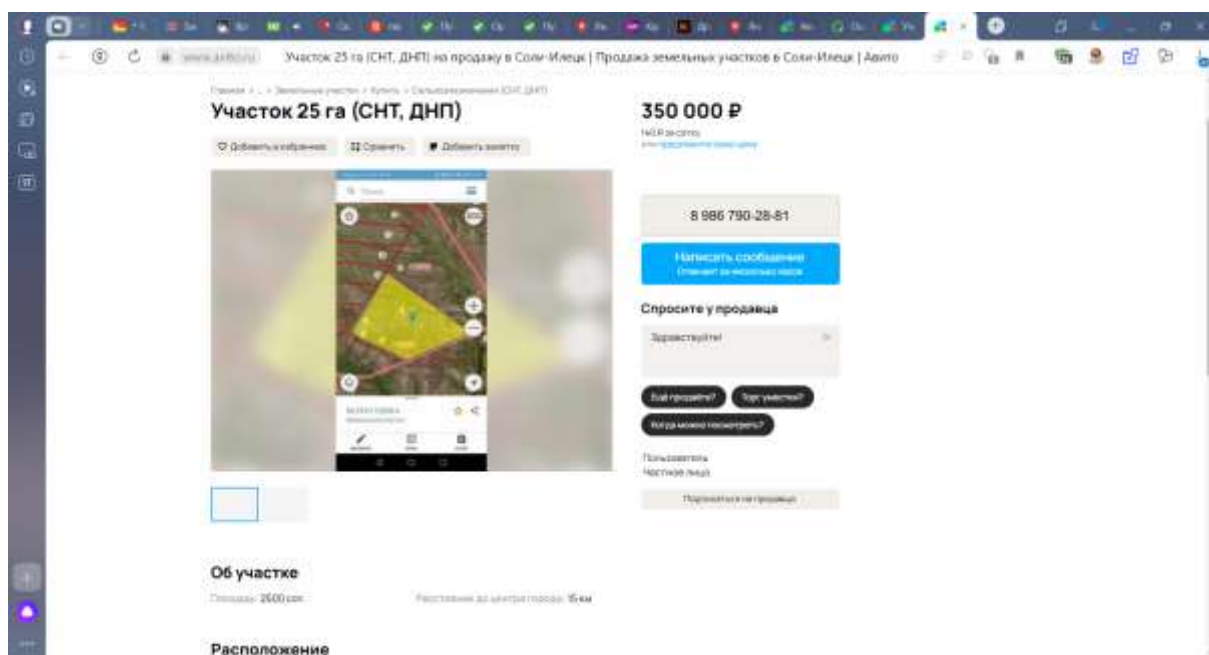


https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_36ga_snt_dnp_2828988436

Аналог №3



https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_283ga_snt_dnp_2381476455



https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_1979568081

Приложение 3. Документы по оценочной деятельности



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024929-2

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Гаджимурадовой Зумурут Мугажировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

АО «СПДРЦ», Москва, 3521 г., бл. Т3 № 404



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2007 года
дата включения в реестр

743
№ согласно реестра

**Гаджимурадова
Зумурт Мугажировна**

паспорт 8203 734979, выдан ОВД Бабаюртовского района
Республики Дагестан 02.03.2004 г., код подразделения 052-016,
зарегистрирована: Республика Дагестан, Бабаюртовский р-н, с. Люксембург

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОС»**



Н.Н.Бабичева

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1609



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 415335

Настоящий диплом выдан Гаджимурадовой
Зумруит Мугажировне
в том, что он(а) с 23-сентября 2007 по 6-апреля 2007
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) государственном аграрном
университете
по программе «Специальности»
специальности «Судебная экспертиза»
предприятия (бизнеса)
Государственная аттестационная комиссия решением от 6-апреля 2007
удостоверяет право (соответствие квалификации) Гаджимурадовой
Зумруит Мугажировны
на ведение профессиональной деятельности в сфере Судебная
специальности «Судебная экспертиза»
специальности (бизнеса)
Город Ставрополь



РОСГОССТРАХ



0530
www.RGS.ru

Серия 7100

№ 3708383

Форма ЮЛ

ДОГОВОР (ПОЛИС) №7100 3708383 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. МОСКВА,

20.06.2022 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице ВМОПА ЖИЛЬЦОВОЙ СВЕТЛАНЫ ВАЛЕРЬЕВНЫ, действующего на основании Доверенности № 5211 от 17.08.2021, с одной стороны, и ГАДЖИМУРАДОВА ЗУМУРУТ МУГАЖИРОВНА, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 20.06.2022 (далее по тексту – Заявления) и Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

Копия верна
ЗПО Гагджимурадова Зумурат Мугажировна
19.07.2022



В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования;	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом;	30 600 000 (Тридцать миллионов шестьсот тысяч рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая премия по Договору страхования составляет: 11 304 (Одиннадцать тысяч триста четыре рубля) 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 20.07.2022 г. по 24.00 часа 19.07.2023 г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полная), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее 20 июля 2022г.

1770 *Татьяна Николаевна*
19.07.2022
Татьяна Николаевна
Зачур
Мухоморова


ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.
9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.
Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:
- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- с срока, предусмотренного договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «20» июля 2022 г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №7100-3711345 от «09» июля 2021 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правила страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение:
ОП КИЕВСКИЙ

Банковские реквизиты:
р/с № 40701810900000000187 в "ПАО «РГС БАНК» г.
Москва",
к/с 30101810945250000174 в Банк России,
ИНН 7707067683,
БИК 044525174

ВМООП



ОЖИВЦОВА С. В.)

СТРАХОВАТЕЛЬ

ГАДЖИМУРАДОВА ЗУМУРУТ
МУГАЖИРОВА
Адрес регистрации по месту жительства:
368066, Российская Федерация, Респ. Дагестан,
Бабаюртовский р-н, с. Люксембург.

Паспортные данные
серия Б203 № 734979 выдан ОТДЕЛОМ
ВНУТРЕННИХ ДЕЛ БАБАЮРТОВСКОГО
РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН дата
02.03.2004

Подпись

ГАДЖИМУРАДОВА З.

М.П.

На основании Доверенности № 5211 от 17.08.2021

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адрес Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)

Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Комп. верна
ЗПО Гаджимурадова Зумурт
19.07.2022

