

**Общество с ограниченной
ответственностью
«Средневолжская оценочная компания»**

ОТЧЕТ №0145-2021

Об оценке права временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельным участком (кадастровый номер: 64:13:220307:87), площадь – 586 000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО.

**Заказчик: Администрация Перекопновского
муниципального образования Ершовского
муниципального района Саратовской
области**

Дата составления отчета: 06 апреля 2021 г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Средневолжская оценочная компания»**

*Главе Перекопновского муниципального образования
Ершовского муниципального района
Саратовской области
Писаревой Е.Н.*

Уважаемая Елена Николаевна!

В соответствии с договором №0145-2021 от 23 марта 2021 г. ООО «Средневолжская оценочная компания», в лице оценщика Щербина Андрея Юрьевича, произвело оценку рыночной стоимости права временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельным участком (кадастровый номер: 64:13:220307:87), площадь – 586 000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО. Оценка имущества была произведена по состоянию на 06 апреля 2021 г.

Оценка объектов, исследования, анализ и расчеты производились в период с 23 марта 2021 по 06 апреля 2021 г.

Проведенные исследования, изучение объектов, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод, итоговая величина рыночной стоимости права временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельным участком (кадастровый номер: 64:13:220307:87), площадь – 586 000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО, на дату оценки (06 апреля 2021 г.) составит:

94 000 (Девяносто четыре тысячи) руб.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями). Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611; Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО-НП «ОПЭО».

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате деловых встреч, исследований рынка, профессиональных знаниях Оценщика.

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах отчета. Аудиторская или иная проверка информации, предоставленной Заказчиком, не проводилась.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в данном отчете, обращайтесь непосредственно к нам.

Адрес: 410056, г. Саратов, ул. Рабочая, д. №40/60, тел. (8452) 601-301, e-mail: 601301@mail.ru.

**С уважением,
Директор ООО «Средневолжская оценочная компания»**



А.Ю. Щербин

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
6. ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОНЯТИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОЦЕНКЕ	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	12
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	13
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	13
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	18
9.3. 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	19
9.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	21
9.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.	21
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
10.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	22
10.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
10.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	23
10.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	23
10.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	25
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.	37
ПРИЛОЖЕНИЕ	39
Документы на объект оценки	39
Источники информации.....	43
Документы Оценщика.....	53

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, его состав и характеристики	Право временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельным участком (кадастровый номер: 64:13:220307:87), площадь – 586 000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право временного возмездного пользования
Существующие обременения (ограничения) прав, объектов оценки	Не учитываются при проведении оценки.
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для заключения договора аренды Результаты оценки не могут быть использованы никаким другим способом.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	06 апреля 2021 г.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	<p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчёта является некорректным и может привести к искажению результатов исследования.</p> <p>2. Предполагается, что вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная. Если у Оценщика нет оснований предполагать обратное, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.</p> <p>3. Содержание отчёта является конфиденциальным для Оценщика за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>5. Основными источниками информации, использованными в отчете об оценке, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах и аналитические материалы. Пользователь отчета об оценке, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в настоящем отчёте. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако, он не несёт ответственность за дальнейшие изменения</p>

	<p>содержания данных источников.</p> <p>6. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>8. Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится на основании правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, указанные в документах, предоставленных Заказчиком, считаются достоверными.</p> <p>9. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений, вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом или в виде диапазона.</p> <p>10. Величина рыночной стоимости указывается в Отчете в виде единой расчетной величины в рублях. Отражать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость, в отчете не требуется.</p>
--	--

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор №0145-2021 от 23 марта 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельным участком (кадастровый номер: 64:13:220307:87), площадь – 586 000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода	Мотивированный отказ от применения подхода
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода	Мотивированный отказ от применения подхода
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода	94 000 (Девяносто четыре тысячи) руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	94 000 (Девяносто четыре тысячи) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями). Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Настоящая оценка была произведена Оценщиками с соблюдением следующих принципов, в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»:

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

Обоснованием применения вышеперечисленных стандартов оценочной деятельности служит обязанность согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета) ст.15 «Обязанности оценщика» соблюдения Оценщиком при осуществлении оценочной деятельности требований Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в данном случае МСНО-НП «ОПЭО».

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения, ограничивающие условия, а также пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчёта является некорректным и может привести к искажению результатов исследования.

2. Предполагается, что вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная. Если у Оценщика нет оснований предполагать обратное, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

3. Содержание отчёта является конфиденциальным для Оценщика за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

5. Основными источниками информации, использованными в отчете об оценке, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах и аналитические материалы. Пользователь отчета об оценке, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в настоящем отчёте, Оценщик подтверждает, что на момент

проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако, он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

6. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

8. В соответствии с п. 10 ФСО №4 вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый земельный участок, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления).

9. Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится на основании правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, указанные в документах, предоставленных Заказчиком, считаются достоверными.

10. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений, вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом или в виде диапазона.

11. Величина рыночной стоимости указывается в Отчете в виде единой расчетной величины в рублях. Отражать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость, в отчете не требуется.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование и реквизиты заказчика оценки	Администрация Перекопновского муниципального образования Ершовского муниципального района Саратовской области Адрес места нахождения: 413526, Саратовская область, район Ершовский, село Перекопное, улица Пылайкина, 57 ИНН: 6413009694; КПП 641301001 ОГРН: 1146413000030, дата присвоения ОГРН: 14.01.2014 г.
Сведения о специалисте - оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Щербин Андрей Юрьевич
Номер контактного телефона	8 (8452) 601-301
Почтовый адрес	410056, г. Саратов, ул. Рабочая, д. 40/60
Адрес электронной почты	601301@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» согласно реестру №1537.64, дата внесения в реестр 26 июня 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков	Страховой полис № 0720PL0026, выданный АО "СОГАЗ" на период страхования с 10 сентября 2020 г. по 09 сентября 2021 г. (обе даты включительно)
Сведения о страховании юридического лица	Страховой полис № 0720PL0024, выданный АО "СОГАЗ" на период страхования с 10 сентября 2020 г. по 09 сентября 2021 г. (обе даты включительно)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом: Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, диплом о профессиональной подготовке ПП №688000 выдан 01.10.2004 г. Свидетельство о повышении квалификации: НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» регистрационный

	<p>номер 0321, 2007 год.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации: НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» регистрационный номер 321, 2010 год.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 77285405280: НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0426, 2013 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 642403074437: Учебно-методический центр «Интеллект» ФГБОУ ВО «СГТУ им. Гагарина Ю.А.», регистрационный номер 0617, 2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №004021-1 от 28 февраля 2018 г.</p>
Стаж в области оценочной деятельности	С октября 2002 г.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Средневолжская оценочная компания»,</p> <p>ИНН 6453076320 КПП 645401001</p> <p>Адрес местонахождения: 410056, г. Саратов, ул. Рабочая, д. №40/60</p> <p>ОГРН 1046405306001, дата присвоения: 26 мая 2004 г.</p>
Сведения о трудовом договоре Оценщика	Трудовой договор с ООО «Средневолжская оценочная компания» №3 от 06.05.2012 г.
Номер контактного телефона	8 (8452) 601-301
Адрес электронной почты	601301@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты и организации не привлекались

6. ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОНЯТИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОЦЕНКЕ

Объект оценки - к объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

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

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.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Право собственности – Под правом собственности в соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса РФ понимается осуществление собственником следующего комплекса прав:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Право аренды – Аренда (имущественный наем) – это срочное, возмездное владение и пользование чужим имуществом на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и ее арендатора. Согласно Гражданскому Кодексу РФ, ч. 2, ст. 606 «Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

Договор аренды - согласно (ст. 606 ГК РФ) это договор, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Применительно к аренде земли, можно уточнить, что аренда земли – это форма землевладения и землепользования, когда одна сторона предоставляет за определенную плату другой стороне земельный участок во временное пользование для определенных целей. По договору аренды, арендодателем может быть только собственник земельного участка,

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

Недвижимое имущество (недвижимость) – 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 леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Единый объект недвижимости – земельный участок вместе с улучшениями, расположенными на нем.

Согласно ст. 133 Гражданского Кодекса РФ, недвижимой вещью, участвующей в обороте

как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения и другие объекты недвижимого имущества, расположенные на данном земельном участке.

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Для описания количественных и качественных характеристик объекта оценки, Оценщик использовал копии документов, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН от 14.12.2020 г. №КУВИ-002/2020/47358478 (представлен в Приложении к отчету).

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является:

Право временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельным участком (кадастровый номер: 64:13:220307:87), площадь – 586 000 кв. м., адрес: Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства (по документу: Для сельскохозяйственного производства).

Текущее (фактическое) использование – земельный участок используется в соответствии с назначением.

Права

Объект оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права, правообладатель	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Земельный участок (кадастровый номер 64:13:220307:87)	Собственность №64-64-33-034-2012-124 от 29.11.2012 г. Перекопновское МО Ершовского муниципального района Саратовской области	Не зарегистрировано

Балансовая стоимость

Объект оценки	Балансовая стоимость, руб.
Земельный участок (кадастровый номер 64:13:220307:87)	Отсутствует, поскольку объектом оценки является право временного возмездного пользования, которое не подлежит постановке на бухгалтерский учет



Местоположение объекта-оценки (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>)

Объект оценки располагается в Саратовской области, Ершовском р-не, территория Перекопновского МО. В непосредственной близости, земельные участки сельскохозяйственного назначения.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При анализе НЭИ земельного участка выявлено следующее:

Физически возможно: Объектом оценки является право временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельным участком, разрешенное использование которого: Для сельскохозяйственного производства.

Юридически допустимо: Объектом оценки является право временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельным участком, имеющим ВРИ: Для сельскохозяйственного производства хозяйства. В связи с этим, юридически допустимо использовать участок по прямому функциональному назначению.

Финансовая целесообразность: Принимая во внимание потребность в подобных участках в Саратовской области, использование объекта оценки в соответствии с разрешенным использованием является финансово целесообразным и максимально продуктивным.

Максимальная продуктивность: аналогично «Финансовая целесообразность».

Опираясь на рыночный спрос, потенциал местоположения, правовую объективность и физические характеристики объекта оценки Оценщик пришёл к выводу: НЭИ объекта оценки является использование в качестве земельного участка для сельскохозяйственного производства.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки будет произведено с использованием Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

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

В соответствии с п. 10 ФСО №7 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.

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Саратовская область как административно-территориальная единица образована 5 декабря 1936 года. Расположена на юго-востоке Европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа.

Регион граничит на юге с Волгоградской областью, на западе – с Воронежской и Тамбовской областями, на севере – с Пензенской, Самарской и Ульяновской областями, на востоке – с Оренбургской областью. На юго-востоке области проходит государственная граница России с Казахстаном.

Саратовская область – единственная в России, соединяющая в себе три природно-климатические зоны: лесостепь, степь, полупустыня. Большая часть региона – 80 процентов – расположена в степной зоне. Помимо главной реки – Волги, которая делит область на две части, здесь насчитывается около 180 малых рек общей протяженностью до 10 тыс. километров.

Площадь Саратовской области равна 101,2 тыс. кв. километрам.

Административно-территориальное устройство региона включает 38 муниципальных районов, 3 закрытых административно-территориальных образования и городской округ – административный центр области – город Саратов (основан в 1590 году). Крупные города: Саратов, Энгельс, Балаково, Балашов, Вольск.

Отчёт об оценке №0145-2021 © ООО «Средневолжская оценочная компания»
**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО
 САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

	Ноябрь 2020	Январь-ноябрь 2020	В % к		Справочно январь- ноябрь 2019 в % к январю- ноябрю 2018
			ноябрю 2019	январю- ноябрю 2019	
Индекс промышленного производства ¹			105,8	102,2	100,2
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	22093,6	154961,9	98,1	110,3	105,4
Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности ² , млн т-км	126,6	1429,8	74,2	97,5	83,1
Оборот розничной торговли, млн руб.	33875,6	355710,9	98,4	100,2	101,0
Объем платных услуг населению, млн руб.	8366,4	86531,7	91,5	89,2	100,9
Индекс потребительских цен, %	100,9 ³	105,5 ⁴	106,2	104,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	100,4 ³	105,6 ⁴	103,8	99,5	105,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, человек (по данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области)	53341		в 5,7 р.		

Продолжение

	Октябрь 2020	Январь- октябрь 2020	В % к		Справочно январь- октябрь 2019 в % к январю- октябрю 2018
			октябрю 2019	январю- октябрю 2019	
Внешнеторговый оборот ⁵ , млн долл. США,	183,5	1702,9	132,5	105,8	89,7
в том числе:					
экспорт товаров	117,1	1083,9	156,8	102,3	83,6
импорт товаров	66,4	619,0	104,1	112,6	104,5
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁶					
номинальная, руб.	33004,9	32474,2	105,6	109,0	106,7
реальная			100,0	104,9	101,8

¹ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении). Данные за 2019 г. уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с января 2020 г. на новый 2018 базисный год.

² По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

³ Ноябрь 2020 г. к октябрю 2020 г.

⁴ Ноябрь 2020 г. к декабрю 2019 г.

⁵ По данным Приволжского таможенного управления, с учетом объемов организаций, зарегистрированных на территории Саратовской области и ведущих фактическую деятельность в других субъектах РФ по состоянию на 14.12.2020. Сведения приведены с учетом данных о взаимной торговле Саратовской области со странами – членами ЕАЭС (республиками Беларусь, Казахстан, Армения, Киргизия).

⁶ Данные по полному кругу организаций.

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

1. Промышленное производство.

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2020 г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, составил 102,2%.

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2019²		
январь	100,2	79,7
февраль	101,0	107,2
март	92,1	100,9
апрель	88,6	99,1
май	85,5	95,3
июнь	81,9	104,9
июль	87,2	102,1
август	84,5	97,7
сентябрь	93,4	111,4
октябрь	76,3	86,2
ноябрь	76,7	103,7
декабрь	106,9	112,5
год	100,3 ³	
2020⁴		
январь	95,8	86,5
февраль	89,4	96,6
март	96,2	111,0
I квартал	96,3	90,0
апрель	93,2	93,8
май	99,4	102,0
июнь	100,0	105,6
II квартал	98,5	102,8
июль	108,1	110,8
август	102,9	89,9
сентябрь	113,1	102,1
III квартал	111,1	116,5
октябрь	109,0	101,8
ноябрь	105,8	94,0
январь-ноябрь	102,2	
¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении). ² Данные за 2019 г. уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с января 2020 г. на новый 2018 базисный год. Пересчет индексов производства по кварталам 2019 г. не проводился. ³ По данным годовой отчетности. ⁴ Данные по месяцам 2020 г. пересчитаны на основе данных о динамике производства продукции по годовой отчетности за 2019 г.		

Индекс промышленного производства по основным видам деятельности

	Ноябрь 2020 в % к ноябрю 2019	Январь-ноябрь 2020 в % к январю-ноябрю 2019
Добыча полезных ископаемых	81,5	90,0
в том числе по видам:		
добыча сырой нефти и природного газа	88,7	94,8
добыча прочих полезных ископаемых	94,9	100,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	28,3	53,7
Обрабатывающие производства	114,3	103,5
в том числе по видам:		
производство пищевых продуктов	112,3	105,1
производство напитков	90,3	107,6
производство текстильных изделий	113,1	109,6
производство одежды	101,6	111,8
производство кожи, изделий из кожи	42,8	135,0
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	123,3	146,5
производство бумаги и бумажных изделий	126,0	116,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	72,9	72,8
производство кокса и нефтепродуктов	в 6,5 р.	108,6
производство химических веществ и химических продуктов	91,1	108,4
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	127,4	78,7
производство резиновых и пластмассовых изделий	136,3	111,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	в 2,1 р.	140,2
производство металлургическое	126,3	111,3
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	87,0	92,5
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	119,4	120,2
производство электрического оборудования	78,6	85,1
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	99,7	95,0
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	135,6	106,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	77,5	69,9
производство мебели	115,5	110,8
производство прочих готовых изделий	54,3	82,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	50,9	88,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	96,5	103,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	122,1	108,2

2. Сельское хозяйство.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 22093,6 млн руб., в январе-ноябре 2020 г. – 154961,9 млн руб.

Растениеводство. По состоянию на 1 декабря 2020 г. в сельскохозяйственных организациях области (без мелких подсобных сельскохозяйственных предприятий несельскохозяйственных организаций) посеяно 623,3 тыс. га озимых на зерно, что на 4,8% больше, чем в предыдущем году. Под урожай будущего года вспахано 1212,5 тыс. га зяби (на 1 декабря 2019 г. – 1169,0 тыс. га).

Животноводство. На конец ноября 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 455,0 тыс. голов (на 0,3% больше, по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 199,6 тыс. (на 0,2% больше), поголовье свиней – 273,0 тыс. (на 1,0% меньше), овец и коз – 602,7 тыс. (на 0,7% меньше), птицы – 6476,0 тыс. голов (на 4,0 % меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 62,6% поголовья крупного рогатого скота, 41,5% – свиней, 66,1% – овец и коз (на конец ноября 2019 г. – соответственно 62,9%, 40,1%, 65,5%).

В сельскохозяйственных организациях на конец ноября 2020 г., по сравнению с соответствующей датой 2019 г., поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 2,2%, поголовье коров уменьшилось на 0,7%, свиней – на 3,3%, овец и коз – на 5,7%, птицы – на 5,9%.

В январе-ноябре 2020 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 152,0 тыс. т, молока – 700,3 тыс. т, яиц – 847,2 млн шт.

В сельскохозяйственных организациях в ноябре 2020 г., по сравнению с ноябрем 2019 г., производство молока увеличилось на 1,0%, производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 9,9%, яиц – на 5,7%.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (без мелких подсобных сельскохозяйственных предприятий несельскохозяйственных организаций) в январе-ноябре 2020 г. составили 5605 кг (в январе-ноябре 2019 г. – 5477 кг), яйценоскость кур-несушек – 278 шт. яиц (в январе-ноябре 2019 г. - 279 шт.).

В январе-ноябре 2020 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота, свиней, овец и коз, по сравнению с соответствующим периодом 2019 г.

В январе-ноябре 2020 г. рост объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечен в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

3. Строительство.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2020 г., по оперативным данным, составил 59640,2 млн руб., или 103,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-ноябре 2020 г., по оперативным данным, за счет всех источников финансирования построено 8874 новые квартиры.

РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

1. Розничная торговля.

Оборот розничной торговли в ноябре 2020 г. составил 33875,6 млн руб., что в сопоставимых ценах составляет 98,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2020 г. оборот розничной торговли на 97,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,4% (в ноябре 2019 г. – соответственно 97,0% и 3,0%).

В ноябре 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 45,1%, **непродовольственных товаров** – 54,9% (в ноябре 2019 г. – 43,5% и 56,5% соответственно).

ЦЕНЫ

1. Потребительские цены.

Индекс потребительских цен в ноябре 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,8%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера в ноябре 2020 г., по отношению к предыдущему месяцу, составил 100,5%, (в ноябре 2019 г. – 100,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Саратовской области в ноябре 2020 г. составила 14057,89 руб. в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,9% (в ноябре 2019 г. снизилась на 0,1%).

В ноябре 2020 г. индекс потребительских цен на **продовольственные товары** составил 101,8%, с начала года – 108,0% (в ноябре 2019 г. – 100,5%, с начала года – 100,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем на конец ноября 2020 г. составила 3677,52 руб. в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 2,3%, с начала года - на 11,9% (в ноябре 2019 г. снизилась на 0,6%, с начала года - на 2,4%).

Цены на **непродовольственные товары** в ноябре 2020 г. выросли на 0,5%, с начала года – на 4,6% (в ноябре 2019 г. выросли на 0,3%, с начала года – на 2,8%).

Цены и тарифы на **услуги** в ноябре 2020 г. остались на уровне предыдущего месяца, с начала года повысились на 2,2% (в ноябре 2019г. увеличились на 0,4%, с начала года – на 2,7%).

2. Цены производителей.

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2020 г. относительно октября 2020 г. составил 100,4%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 101,2%, обрабатывающих производств – 102,7%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 92,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2020 г., по сравнению с декабрем 2019 г., составил 90,8%.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

Численность рабочей силы по итогам выборочного обследования рабочей силы за III квартал 2020 г. составила 1161.3 тыс. человек, в их числе 1087.9 тыс. человек, или 93.7% рабочей силы, были заняты в экономике и 73.4 тыс. человек (6.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В октябре 2020 г. среднесписочная численность работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 472,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекались еще 16,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в октябре 2020 г. составило 489,7 тыс. человек.

Безработица. По данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области на конец ноября 2020 г. численность граждан, состоящих на регистрационном учете в целях поиска подходящей работы, составила 58326 человек. Численность незанятых граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы, составила 57889 человек, из них 53341 человек имели статус безработного.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)», статья 85. «Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий»

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

По данным «Справочником оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1.» Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г. принята следующая классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения:

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	

В соответствии с информацией, опубликованной на публичной кадастровой карте (источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>), оцениваемый земельный участок, имеющий вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства), относится к 6 территориальной зоне – сельскохозяйственного использования, к сегменту рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения (кормовые угодья).

9.3. 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

Учитывая определенный сегмент рынка, Оценщиком был произведен его анализ. Альтернативные варианты использования объектов недвижимости, Оценщиком не рассматривались в связи с вышеописанными причинами.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета.

Для расчета стоимости Объекта оценки Оценщиками использованы данные: <https://www.avito.ru/>; <https://saratov.flagma.ru/>.

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в приложении к настоящему Отчету, далее для проведения расчетов Оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

Категория земель

ВРИ

Имущественные права

Земли сельскохозяйственного назначения

Для сельскохозяйственного производства

Право собственности/право аренды

Таким образом, в результате анализа рынка продажи земельных участков по Саратовской области, были выявлены следующие объекты-аналоги:

Таблица – Выявленные предложения на рынке объектов недвижимости

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Саратовская обл, Новоузенский р-н, Первомайский п, в 400 м юго-западнее жилого дома по ул. Набережная, д.1/1	Саратовская обл, Романовский р-н, Усть-Щербединское МО тер	Саратовская область, Романовский муниципальный район, Большекарайское муниципальное образование
Назначение	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Описание	Кадастровый номер: 64:22:123701:167 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Животноводство	Кадастровый номер: 64:29:030101:155 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование	Кадастровый номер: 64:29:100401:360 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование
Общая площадь, га.	2	25,6	10,17
Рыночная стоимость, руб. ¹	20 188	307 000	126 500
Рыночная стоимость за 1 га., руб.	10 094	11 992	12 439
Источник информации	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49522157&lotId=49522404&prevPageN=0	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49367639&lotId=49367886&prevPageN=0	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49506011&lotId=49506150&prevPageN=0
Дата предоставления информации	29.03.2021	15.03.2021	23.03.2021

¹ Рыночная стоимость объектов-аналогов принята согласно результатам проведения торгов (протоколы об итогах аукциона представлены в Приложении к отчету).

Таким образом, выбранные земельные участки №1-№3 будут использованы в рамках дальнейших расчетов с внесением соответствующих корректировок.

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

В рамках данного отчета рассмотрена следующая группа поправок.

Дата публикации. Срок экспозиции рассматриваемых объектов не должен превышать 6 месяцев, что говорит о наличии реальных объектов на рынке недвижимости на фактическую дату принятия решения о заключения договора купли-продажи.

Передаваемые права. Право собственности и право временного возмездного пользования влияют в большей степени на итоговую стоимость

Функциональное назначение. То, для чего конкретно предназначен земельный участок, влияет на его стоимость.

Возможность уторговывания. «Скидка на торг» позволяет изменять первоначальную цену предложения.

Общая площадь (фактор масштаба). Как правило, стоимость 1 га объектов недвижимости крупных объектов недвижимости ниже стоимости 1 га схожих объектов недвижимости меньшей площади, т.е. в данном случае отражается обратно пропорциональная корреляция между двумя факторами.

9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

В результате анализа рынка продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения (кормовые угодья), расположенных в Саратовской области, были получены следующие данные:

- выявленные предложения находятся в ценовом диапазоне от 10 094 руб. до 12 439 руб. за 1 га.
- при этом, встречаются предложения площадью от 2 га. до 25,6 га.

В результате проведенной укрупненной группировки представленных предложений, Оценщиком выбраны объекты-аналоги №1-№3, которые по основным элементам сравнения (п. 22е ФСО №7) соответствуют объекту оценки (за исключением характеристик, рассмотренных в п. 10.5.1 настоящего отчета), данные аналоги будут использованы в рамках дальнейших расчетов.

Стоимость 1 га. объекта оценки находится в среднем диапазоне от 8 164 до 8 469 руб./га.

В результате проведенного анализа рынка было выявлено, что срок экспозиции подобных объектов недвижимости составляет около 6 месяцев. Таким образом, ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя», в соответствии с таблицей, приведенной ниже.

Таблица. Степень ликвидности объекта оценки в зависимости от срока реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Около 3	Около 6	от года и выше

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М. А. Федотова, В.Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1 Определение рыночной стоимости

Согласно заданию на оценку, в рамках данного отчета определяется рыночная стоимость. Согласно Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последующими изменениями) под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными Стандартами Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Применены три подхода к оценке имущества (сравнительный, затратный и доходный).

В определении ФСО №1:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается, исходя из того, какой подход (подходы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

10.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В определении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки включает следующие этапы:

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

10.3. Затратный подход

В определении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

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

Согласно п.19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Согласно п.20 ФСО №1 «В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Собственник имущества должен понести некоторые затраты по формированию титула собственности (зарегистрировать свои права в Федеральной регистрационной службе), в результате чего он приобретает права пользования и распоряжения имуществом. Право возмездного пользования возникает в результате заключения договора между арендодателем и арендатором и подразумевает затраты арендодателя по оформлению договора аренды. Само же право собственника на сдачу имущества во временное возмездное пользование (арендный платёж) не подразумевает затрат на своё возникновение, т.к. возникает в силу закона (ГК РФ). На этом основании затратный подход в данном случае не применим.

В связи с этим, Оценщик отказывается от проведения оценки, используя затратный подход.

Заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки, полученной затратным подходом.

В силу описанных причин, затратный подход в данной оценке неприменим.

10.4. Сравнительный подход

В определении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п.13 ФСО №1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Согласно п.14 ФСО №1 «В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

В п.22 ФСО №7 указано что, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

Передаваемые права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

В результате анализа рынка аренды земельных участков Саратовской области не было выявлено объектов-аналогов по сдаче в аренду земельных участков подобного назначения. Данное обстоятельство связано, с одной стороны, с отсутствием в открытом доступе данных сделок. С другой стороны, данное обстоятельство связано с высокими рисками менеджмента сдачи в аренды данного вида недвижимости по сравнению с другими видами недвижимости, т.е. нежеланием связывать свою деятельность арендодателя с данной недвижимостью.

В силу описанных выше причин, Оценщик отказывается от применения сравнительного подхода при оценке данного объекта оценки.

Заключение о величине рыночной стоимости права пользования объектом оценки, полученной сравнительным подходом.

В соответствии с вышеизложенным, сравнительный подход в данном случае не применим.

10.5. Доходный подход

В определении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п.16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно п.17 ФСО №1 «В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

В рамках данного подхода Методическими рекомендациями определены следующие методы:

✓ **Метод капитализации земельной ренты.**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В связи с тем, что земельный участок не сдается в аренду, невозможно определить размер земельной ренты. Следовательно, метод не применим.

✓ **Метод остатка.**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Поскольку физические характеристики объекта оценки не позволяют произвести его застройку объектами недвижимости, приносящими доход, то невозможно определить и сам доход. Следовательно, метод не применим.

✓ **Метод предполагаемого использования.**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например,

затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

10.5.1. Расчёт рыночной стоимости земельного участка

Для определения величины рыночной стоимости земельного участка Оценщиком использовались методы сравнительного подхода.

Сравнительный подход - подход оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, и имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Сравнительный подход базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется правилом замещения, которое гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками.

Расчет величины рыночной стоимости при применении сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

- ✓ Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- ✓ Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- ✓ Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- ✓ Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Метод сравнения продаж используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений.

Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точные оценки.

Метод рыночных сравнений часто называют рыночным методом, подчёркивая, тем самым, его особенность с точки зрения используемой информации. Этот метод как никакой другой основан на прямом использовании рыночных данных о сделках.

Согласно п. 22 ФСО №1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В ходе проведённого анализа рынка, были выявлены данные, позволяющие произвести расчет.

Таблица – Расчет рыночной стоимости 1 га. земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО	Саратовская обл, Новоузенский р-н, Первомайский п, в 400 м юго-западнее жилого дома по ул. Набережная, д.1/1	Саратовская обл, Романовский р- н, Усть-Щербединское МО тер	Саратовская область, Романовский муниципальный район, Большемакарьское муниципальное образование
Общая площадь, га.	58,6	2	25,6	10,17
Рыночная стоимость, руб.		20 188	307 000	126 500
Источник информации		https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49522157&lotId=49522404&prevPageN=0	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49367639&lotId=49367886&prevPageN=0	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49506011&lotId=49506150&prevPageN=0
Дата публикации		29.03.2021	15.03.2021	23.03.2021
Рыночная стоимость 1 га., руб.		10 094	11 992	12 439
Функциональное назначение	под кормовые угодья	под кормовые угодья	под пашню	под пашню
Корректировка на функциональное назначение		1,00	0,74	0,74
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		10 094	8 874	9 205
Цена предложения/ цена сделки		торг не уместен	торг не уместен	торг не уместен
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки		0%	0%	0%
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		10 094	8 874	9 205
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		10 094	8 874	9 205
Давность используемой информации		Менее 6 месяцев	Менее 6 месяцев	Менее 6 месяцев
Корректировка на давность используемой информации		0%	0%	0%
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		10 094	8 874	9 205

Условия финансирования предполагаемой сделки	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки		0%	0%	0%
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		10 094	8 874	9 205
Условия продажи	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		10 094	8 874	9 205
Местоположение	Саратовская область, левый берег	Саратовская область, правый берег	Саратовская область, правый берег	Саратовская область, левый берег
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		10 094	8 874	9 205
Площадь, га	58,60	2	25,6	10,17
Корректировка на площадь		0,83	0,92	0,92
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		8 378	8 164	8 469
Среднее значение рыночной стоимости 1 га., руб.		8 337		
сигма	157	1 681	29 929	17 424
нижнее допустимое значение диапазона	8 032			
верхнее допустимое значение диапазона	8 642			
Величина рыночной стоимости 1 га., руб.	8 337 ≈ 8 340			

Расчёт корректировок**Корректировка на функциональное назначение.**

Для расчета данной корректировки были использованы данные из «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под кормовые угодья к удельной цене аналогичных участков под пашню	0,74	0,65	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под многолетние насаждения к удельной цене аналогичных участков под пашню	1,17	1,11	1,23

В ходе изучения публичной кадастровой карты интернет ресурса <https://pkk.rosreestr.ru/>, было выявлено, что объект оценки и объект-аналог №1 не возделываются. Таким образом, Оценщик принял решение считать, что земельные участки являются пастбищем (кормовые угодья). Поскольку объекты-аналоги №2,3 относятся к пашням, корректировка на функциональное назначение составит **0,74**.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки.

«Скидка на торг» позволяет изменять первоначальную цену предложения. Так как данные объявления об аренде выставлены на торгах, данный формат предложений объектов не предусматривает «скидки на торг». Корректировка не применялась.

Корректировка на передаваемые права, ограничения (обременения) этих прав.

Поскольку объекты оценки передаются на правах собственности, также как и объекты-аналоги, корректировка не применялась.

Корректировка на давность используемой информации.

Поскольку в соответствии с п. 26 ФСО №1 *«итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев»*, законодателем закреплён срок, в течение которого возможно использовать информацию о стоимости объекта оценки. Поскольку срок экспозиции объектов-аналогов до даты оценки составляет не более 6 месяцев, величина корректировки на дату предоставления информации о стоимости объектов-аналогов можно считать равной нулю.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки.

Величина корректировки составит **0%**, поскольку в тексте объявлений объектов-аналогов отсутствует информация об изменении стоимости в результате изменения условия финансирования. В связи с этим, Оценщик предполагает, что условия финансирования стандартные: оплата за объект недвижимости во время совершения сделки купли-продажи.

Корректировка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п.

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Поскольку в результате анализа предложений о продаже Оценщиком ничего из перечисленного выше замечено не было, Оценщик принимает ситуация по реализации объектов-аналогов на рынке типичной, а значит, величина корректировки составит **0%**.

Корректировка на местоположение.

Существует достаточно расхожее мнение о том, что стоимость сельскохозяйственных земель, расположенных на левом берегу выше, чем на правом. У данного мнения есть обоснование, во-первых, на левом берегу существенно развито орошение, нежели на правом, для целей настоящей оценки данное обстоятельство не существенно, поскольку и объект оценки, и объекты-аналоги не орошаемые земельные участки. Во-вторых, считается, что земли левобережья плодороднее, однако и на правом берегу есть районы с очень высокими показателями, и данный фактор учтен в следующей корректировке на балл бонитета. Прочие географические факторы не имеют существенного влияния на стоимость земельных участков, поскольку вся обрабатываемая земля в Саратовской области находится в местностях, одинаково обеспеченных трудовыми ресурсами, инфраструктурой для транспортировки, хранения и переработки продукции.

Корректировка на площадь.

Для расчета данной корректировки были использованы данные из «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Таблица 36

Земельные участки под кормовые угодья				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,11	1,21
	10-30	0,90	1,00	1,09
	≥30	0,83	0,92	1,00

Таблица – Расчёт корректировки

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Площадь, га	58,6	2	25,6	10,17
Площадь, га	≥30 га.	<10 га.	10-30 га.	10-30 га.
Величина корректировки на площадь		0,83	0,92	0,92

После выполненных корректировок считаем необходимым произвести статистическую обработку полученных значений стоимостей путем расчета среднеквадратического отклонения и построения доверительного интервала.

Значение среднеквадратического отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. Полагая, что выборка является представительной (см. значение в вышеприведенной таблице) доверительный интервал имеет выражение $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используют для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N - 1}},$$

где: σ – среднеквадратическое отклонение,
 C – среднее арифметическое значение ряда.

Расчет среднеарифметического значения ряда производится по формуле:

$$C = \frac{\sum C_i}{N},$$

где: C_i – i-ое значение ряда,
 N – количество членов ряда.

Для исследуемого случая: $N = 3$, $C = 8\,337$, $\sigma = 157$.

Доверительный интервал составляет $8\,337 \pm 1,94 \times 157$ или от 8 032 до 8 642 рублей за га. Таким образом, все члены выборки попадают в рассчитанный доверительный интервал, поэтому в дальнейших расчетах будут использоваться данные по всем аналогам. Учитывая, что были выполнены корректировки, а также что все скорректированные стоимости находятся внутри доверительного интервала, считаем уместным в итоговых результатах использовать среднее значение по имеющимся данным, с учетом округления, т.е. 8 340 руб./га.

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки составит:

Объект оценки	Площадь, га.	Значение рыночной стоимости 1 га. земельного участка, руб.	Величина рыночной стоимости объекта недвижимости, руб. (гр.2×гр.3)
1	2	3	4
Земельный участок (кадастровый номер: 64:13:220307:87), площадь – 586 000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО	58,6	8 340	488 724

10.5.2 Расчёт рыночной стоимости годового арендного платежа за пользование земельным участком в рамках доходного подхода

Для определения рыночной стоимости годового арендного платежа Оценщик считает возможным использовать формулу прямой капитализации:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

V – стоимость оцениваемого интереса;

I – доход, приходящийся на оцениваемый интерес;

R – коэффициент капитализации для оцениваемого интереса.

Учитывая, что параметр «стоимость оцениваемого интереса» уже известен (это рыночная стоимость 1 га. объекта недвижимости) и «коэффициент капитализации для оцениваемого интереса» (можно рассчитать), то формула для расчёта параметра «доход, приходящийся на оцениваемый интерес» будет выглядеть следующим образом:

$$I = V \times R$$

Расчёт коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора и возврат вложенного капитала.

Для расчета данной корректировки были использованы данные из «Справочника оценщика недвижимости - 2020 «Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 85

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	12,2%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	11,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,1%	19,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,6%	11,8%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	9,8%	13,1%

Коэффициент капитализации принимается в размере максимального значения из доверительного интервала для земельных участков сельскохозяйственного назначения **19,3%**.

Таким образом, годовой арендный платеж (ГАП) за пользование объектами оценки составит:

Таблица – Расчёт рыночной стоимости годового арендного платежа за пользование объектом оценки

Наименование	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.	Ставка капитализации	Величина годового арендного платежа, руб. (гр.2×гр.3)	Величина годового арендного платежа, руб. округленно
1	2	3	4	5
Земельный участок (кадастровый номер: 64:13:220307:87), площадь – 586 000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО	488 724	19,3%	94 324	94 000

Заключение о величине рыночной стоимости в доходном подходе:

Величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная доходным подходом, составляет:

Наименование объекта	Величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
Право временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельным участком (кадастровый номер: 64:13:220307:87), площадь – 586 000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО	94 000 (Девяносто четыре тысячи)

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведенной оценки были получены следующие результаты:

Наименование	Величина рыночной стоимости, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Величина рыночной стоимости, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Величина рыночной стоимости, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Право временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельным участком (кадастровый номер: 64:13:220307:87), площадь – 586 000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО	Мотивированный отказ от использования подхода	Мотивированный отказ от использования подхода	94 000 (Девяносто четыре тысячи)

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, мы пришли к следующим выводам:

1. Собственник имущества должен понести некоторые затраты по формированию титула собственности (зарегистрировать свои права в Федеральной регистрационной службе), в результате чего он приобретает права пользования и распоряжения имуществом. Право возмездного пользования возникает в результате заключения договора между арендодателем и арендатором и подразумевает затраты арендодателя по оформлению договора аренды. Само же право собственника на сдачу имущества во временное возмездное пользование (арендный платёж) не подразумевает затрат на своё возникновение, т.к. возникает в силу закона (ГК РФ). На этом основании затратный подход в данном случае не применим.

2. Сравнительный подход более отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В тоже время не стоит слишком доверяться исходной информации об условиях продаж объектов-аналогов, их цене и прочее в силу относительной прозрачности информации о реальных ценах сделок. Учитывая, что подобные земельные участки редко сдаются в аренду, то при оценке рыночной стоимости годового арендного платежа земельного участка данный подход не применялся.

3. Доходный подход представляет собой инвестиционный анализ, основной задачей которого является определение величины капиталовложений в источник дохода в соответствии с ожидаемым доходом, ожидаемыми рисками и требуемой нормой отдачи, не меньшей, чем доходность по альтернативным инвестициям.

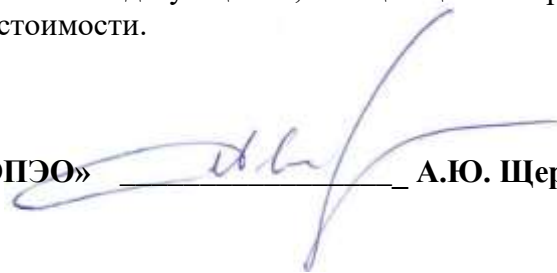
Поскольку расчёт рыночной стоимости объектов оценки был произведён с использованием только одного подхода - доходного, итоговая величина рыночной стоимости права временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельным участком (кадастровый номер: 64:13:220307:87), площадь – 586 000 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Саратовская область, Ершовский р-н, территория Перекопновского МО, составит:

94 000 (Девяносто четыре тысячи)

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку (см. приложение к настоящему отчёту) отмечено, что итоговый результат оценки

должен быть выражен одним числом на дату оценки, то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.

Оценщик, Член МСНО-НП «ОПЭО» _____ А.Ю. Щербин



Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями);
2. - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
3. - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;
4. - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. №611);
6. Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО-НП «ОПЭО».
7. Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждено распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р
8. Земельный кодекс Российской Федерации;
9. Гражданский кодекс Российской Федерации;
10. Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.;
11. Справочник оценщика недвижимости - 2020 «Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.;
12. Интернет-источник <https://rosreestr.ru/>;
13. Интернет-источник <http://pkk5.rosreestr.ru/>;
14. Интернет-источник <https://torgi.gov.ru/>.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Документы на объект оценки

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

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 07.12.2020, поступившего на рассмотрение 10.12.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
14 декабря 2020г. № КУВН-002/2020-47358478					
Кадастровый номер:				64:13:220307:87	
Номер кадастрового квартала:				64:13:220307	
Дата присвоения кадастрового номера:				03.03.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):				Саратовская обл. р-н Ершовский, тер Перекопновское МО	
Площадь, м2:				586000	
Кадастровая стоимость, руб:				720780	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:				данные отсутствуют	
Категория земель:				Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:				для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:				Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства.	
Получатель выписки:				Зубрицкая Светлана Анатольевна (представитель заявителя). Заявитель: Администрация Ершовского муниципального района Саратовской области	

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
14 декабря 2020г. № КУВИ-003/2020-47358478			Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 64:13:220307:87			


1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Переконное муниципальное образование Ершовского муниципального района Саратовской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 64-64-33/034/2012-124 29.11.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3			
14 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-47358478			
Кадастровый номер: 64:13:220307:87			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:20000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Источники информации

← → ↺ 🔒 torgi.gov.ru/restricted/notification/n... 🔍 ☆ Я 👤 ⚙️

Организатор торгов	АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОУЗЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Дата и время публикации извещения	18.02.2021 15:46
Дата и время окончания приема заявок	22.03.2021 17:00

Общие сведения | Изображения лота | Документы результатов | Заявители/участники

Завершение торгов

Статус лота:	Состоявшийся
Победитель торгов:	Айтмагамбетов Сагынали Сапашевич
Предмет торгов:	Цена земельного участка
Результат торгов:	По результатам проведенного аукциона, заключить договор купли-продажи с победителем аукциона - с ИП Главой КФХ Айтмагамбетовым Сагынали Сапашевичем.

Тип торгов:	Продажа
Форма собственности:	Неразграниченная
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	для животноводства
Реквизиты решения о проведении аукциона:	Распоряжение администрации Новоузенского муниципального района Саратовской области «О проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка».
Кадастровый номер:	64:22:123701:167
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Животноводство
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение:	Саратовская обл, Новоузенский р-н, Первомайский п
Детальное местоположение:	Саратовская обл, Новоузенский р-н, Первомайский п, в 400 м юго-западнее жилого дома по ул. Набережная, д.1/1
Ссылка на карту:	
Площадь:	20 000 Квадратный метр
Площадь м²:	20 000
Описание земельного участка:	Саратовская обл, Новоузенский р-н, Первомайский п, в 400 м юго-западнее жилого дома по ул. Набережная, д.1/1
Параметры разрешенного строительства объекта:	
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	
Валюта лота:	рубли
Предмет торгов:	Цена земельного участка
Начальная цена:	19 600
Начальная цена 1 кв.м:	0,98
Шаг аукциона:	588
Размер обеспечения:	

ПРОТОКОЛ № 9
об итогах аукциона на право заключения договора купли-продажи
земельного участка

г.Новоузенск

29 марта 2021 г.

Комиссия определена в составе:

Председатель комиссии:

Ильинов Д.О. – начальник управления экономики и муниципального имущества администрации Новоузенского муниципального района.

Секретарь комиссии:

Щербакова О.М. – ведущий специалист отдела по управлению имуществом управления экономики и муниципального имущества администрации Новоузенского муниципального района.

Члены комиссии:

Слепцова О.А. – консультант юридического отдела администрации Новоузенского муниципального района

Чиженкова О.В. – ведущий бухгалтер муниципального учреждения «Централизованная бухгалтерия Новоузенского муниципального района».

Кожевникова Н.А. – консультант отдела по управлению имуществом управления экономики и муниципального имущества администрации Новоузенского муниципального района.

Аукционист:

Щербакова О.М. – ведущий специалист отдела по управлению имуществом управления экономики и муниципального имущества администрации Новоузенского муниципального района.

Аукцион проводится в присутствии 5 членов комиссии. Комиссия правомочна.

Аукцион состоялся 29 марта 2021 года по адресу: Саратовская область, Новоузенский район, г.Новоузенск, ул.Советская, д.24. Начало – 10 часов 00 минут (время местное).

Информационное сообщение о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка в форме аукциона, открытого по составу участников и с открытой по форме подачи предложения о цене было опубликовано в газете «Новая степь» № 6 (97115) от 18.02.2021 г., а также на официальных сайтах Торги torgi.gov.ru и администрации Новоузенского муниципального района Саратовской области www.novouzensk.ru.

Повестка дня: Заседание комиссии по проведению аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка.

Лот № 1 земельный участок, расположенный по адресу: Саратовская область, Новоузенский район, п. Первомайский, в 400 м юго-западнее жилого дома по ул.Набережная, д.1/1, с площадью 20000 кв.м, разрешенное использование: для животноводства, кадастровый номер **64:22:123701:167**.

Начальная цена лота – 19600 руб. (Девятнадцать тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

Размер задатка устанавливается в размере 10 % от начальной цены предмета аукциона – 1960 (Одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

Шаг аукциона устанавливается в сумме 3% от начальной цены предмета аукциона – 588 (Пятьсот восемьдесят восемь рублей) 00 копеек.

Участники аукциона, согласно протокола № 5 от 25.03.2021 г. «О признании претендентов участниками аукциона на право заключения договора купли-продажи на земельный участок» признаны:

1. Манаев Супьян Мусаевич, дата рождения 12.04.1976 г., паспорт серия 63 13 № 910730, выдан ТП УФМС России по Саратовской области в Александрово-Гайском районе 02.10.2013 г., зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Александрово-Гайский район, с.Луков Кордон, ул.Губернская, д.20/3.

2. ИП глава КФХ Айтмагамбетов Сагынали Сапашевич, ОГРН 317645100020128, ИНН 642201618804, зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Новоузенский район, п.Первомайский, ул.Садовая, д.4/1.

3. Шулкадилов Гилман Васильевич, дата рождения 11.01.1962 г., паспорт серия 6306 № 968907, выдан отделом внутренних дел Новоузенского района Саратовской области 13.02.2007 г. зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Новоузенский район, п.Алгайский, ул.Степная, д.1, кв.2.

4. Кайкушев Кайрат Иванович, дата рождения 03.08.1983 г., паспорт серия 6304 № 246421, выдан Новоузенским РОВД Саратовской области 10.09.2003 г., зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Новоузенский район, г.Новоузенск, пер.Орловский, д.6/1.

На аукцион прибыли и зарегистрировались:

Участник № 1 - Манаев Супьян Мусаевич, дата рождения 12.04.1976 г., паспорт серия 63 13 № 910730, выдан ТП УФМС России по Саратовской области в Александрово-Гайском районе 02.10.2013 г., зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Александрово-Гайский район, с.Луков Кордон, ул.Губернская, д.20/3, на аукцион не явился.

Участник № 2 - ИП глава КФХ Айтмагамбетов Сагынали Сапашевич, ОГРН 317645100020128, ИНН 642201618804, зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Новоузенский район, п.Первомайский, ул.Садовая, д.4/1.

Участник № 3 - Шулкадилов Гилман Васильевич, дата рождения 11.01.1962 г., паспорт серия 6306 № 968907, выдан отделом внутренних дел Новоузенского района Саратовской области 13.02.2007 г. зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Новоузенский район, п.Алгайский, ул.Степная, д.1, кв.2.

Участник № 4 - Кайкушев Кайрат Иванович, дата рождения 03.08.1983 г., паспорт серия 6304 № 246421, выдан Новоузенским РОВД Саратовской области 10.09.2003 г., зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Новоузенский район, г.Новоузенск, пер.Орловский, д.6/1.

Решение комиссии:

1. По результатам проведенного аукциона, победителем признается участник с номером 2 - ИП глава КФХ Айтмагамбетов Сагынали Сапашевич, ОГРН 317645100020128, ИНН 642201618804, зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Новоузенский район, п.Первомайский, ул.Садовая, д.4/1, сделал последнее предложение на первом шаге аукциона в размере **20188 (Двадцать тысяч сто восемьдесят восемь) рублей.**

2. В течение 10 рабочих дней после подведения итогов аукциона, победителю аукциона направить три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи земельного участка. Оплата по договору должна быть произведена после заключения договора купли-продажи в размере цены, установленной на аукционе по лоту №1 в сумме 20188 (Двадцать тысяч сто восемьдесят восемь) рублей 00 копеек, без НДС. Задаток внесенный

победителем в сумме 1960 рублей, засчитывается в счет выкупной цены за земельный участок.

3. Возвратить задаток по лоту №1 в сумме 1960 (Одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек участнику аукциона № 1 - Манаеву Супьяну Мусаевичу, дата рождения 12.04.1976 г., паспорт серия 63 13 № 910730, выдан ТП УФМС России по Саратовской области в Александрово-Гайском районе 02.10.2013 г., зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Александрово-Гайский район, с.Луков Кордон, ул.Губернская, д.20/3, в течение 3 дней со дня подведения итогов аукциона.

4. Возвратить задаток по лоту №1 в сумме 1960 (Одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек участнику аукциона № 3 - Шулкадинову Гилману Васильевичу, дата рождения 11.01.1962 г., паспорт серия 6306 № 968907, выдан отделом внутренних дел Новоузенского района Саратовской области 13.02.2007 г. зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Новоузенский район, п.Алгайский, ул.Степная, д.1, кв.2, в течение 3 дней со дня подведения итогов аукциона.

5. Возвратить задаток по лоту №1 в сумме 1960 (Одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек участнику аукциона № 3 - Кайкушеву Кайрату Ивановичу, дата рождения 03.08.1983 г., паспорт серия 6304 № 246421, выдан Новоузенским РОВД Саратовской области 10.09.2003 г., зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Новоузенский район, г.Новоузенск, пер.Орловский, д.6/1, в течение 3 дней со дня подведения итогов аукциона.

Подписи:

Протокол подписан всеми присутствующими на заседании членами комиссии:

Председатель комиссии

(Подпись) Д.О.Ильинов
(Фамилия, Имя, Отчество)

Секретарь комиссии

(Подпись) О.М.Щербакова
(Фамилия, Имя, Отчество)

Члены комиссии:

(Подпись) О.В.Чиженькова
(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись) Н.А.Кожевникова
(Фамилия, Имя, Отчество)

(Подпись) О.А.Слепцова
(Фамилия, Имя, Отчество)

Аукционист

О.М.Щербакова

ИП глава КФХ Айтмагамбетов Сагынали Сапашевич

Победитель аукциона

(Подпись) С.С.Айтмагамбетов

→ ↻ 🔒 torgi.gov.ru/restricted/notification/n... 🔍 ☆ Я 🖼️ ⚙️ 👤

Дата и время публикации извещения 11.02.2021 10:40
Дата и время окончания приема заявок 08.03.2021 17:00

Общие сведения Изображения лота Документы результатов Заявители/участники

Завершение торгов

Статус лота: Состоявшийся

Победитель торгов: Кабанов Александр Егорович 🖼️

Предмет торга: Цена земельного участка

Результат торгов: В связи с тем, что в аукционе принял участие один участник ИП глава Кабанов Александр Егорович он является победителем. Согласно ст.39.12 Федерального закона от 23 июня 2014 г №171-ФЗ 2 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», заключить договор купли-продажи земельного участка с единственным участником ИП главой КФХ Кабановым А.Е

Тип торгов: Продажа

Форма собственности: Муниципальная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:

Реквизиты решения о проведении аукциона: распоряжение №26-р от 27.01.2021г

Кадастровый номер: 64:29:030101:155

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Саратовская обл, Романовский р-н, Усть-Щербединское МО 🖼️ тер

Детальное местоположение: территория Усть-Щербединского МО

Ссылка на карту:

Площадь: 256 000 Квадратный метр

Площадь м²: 256 000

Описание земельного участка:

Параметры разрешенного строительства объекта:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Валюта лота: рубли

Предмет торга: Цена земельного участка

Начальная цена: 307 000

Начальная цена 1 кв.м: 1,1992

Шаг аукциона: 9 210

Размер обеспечения:

Размер задатка: 0 руб. 🖼️

ПРОТОКОЛ

Заседания комиссии по организации и проведению торгов по продаже, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков
10 часов 00 минут **«15»марта 2021 года**

1. Место проведения аукциона: Саратовская область, Романовский район, село Усть-Щербедино, ул. Ленина, 1А

2. Состав аукционной комиссии:

Председатель комиссии:

Щербинин А.В. – депутат Муниципального Собрания Романовского района;

Заместитель председателя комиссии:

Шамина Н.А. – *зам. Главы администрации Усть-Щербединского муниципального образования;*

Секретарь комиссии:

Жаркова В.Н. – специалист 1 категории администрации Усть-Щербединского муниципального образования ;

Члены комиссии:

Атапина Е.В. – ведущий специалист администрации Усть-Щербединского муниципального образования ;

Кабанова Е.Б. – депутат Совета Усть-Щербединского муниципального образования ;

Присутствовали:

Председатель комиссии:

Щербинин А.В. – депутат Муниципального Собрания Романовского района;

Заместитель председателя комиссии:

Шамина Н.А. – *зам. Главы администрации Усть-Щербединского муниципального образования;*

Секретарь комиссии:

Жаркова В.Н. – специалист 1 категории администрации Усть-Щербединского муниципального образования ;

Члены комиссии:

Атапина Е.В. – ведущий специалист администрации Усть-Щербединского муниципального образования ;

3. Предмет аукциона: Продажа земельного участка, расположенного по адресу: территория Усть-Щербединского муниципального образования, кадастровый № 64:29:030101:155, площадью 256000 кв.м, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование.
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

4. Участники аукциона:

На основании протокола приема заявок на участие в открытом аукционе от 09 марта 2021 года участниками аукциона зарегистрированы:

ИП глава КФХ Кабанов Александр Егорович;

Рылина Екатерина Ивановна;
Путилин Александр Вадимович;

Приняли участие в аукционе:
ИП глава КФХ Кабанов Александр Егорович ;

5. Начальная цена – 307000 (триста семь тысяч) рублей 00 копеек.
Задаток- 61400 (шестьдесят одна тысяча четыреста) рублей 00 копеек.

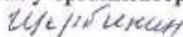
6. В связи с тем, что в аукционе принял участие один участник ИП глава Кабанов Александр Егорович он является победителем. Согласно ст.39.12 Федерального закон от 23 июня 2014 г №171-ФЗ 2 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», заключит договор купли- продажи земельного участка с единственным участником ИП главой КФХ Кабановым А.Е.


7. Договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмет аукциона 307000 (триста семь тысяч) рублей не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Сумма задатка в размере 61400 (шестьдесят одна тысяча четыреста тысяч) рублей 00 копеек, перечисленная Победителем, засчитывается в сумму оплаты за земельный участок.

Настоящий протокол составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Один экземпляр протокола выдается Победителю аукциона или его полномочному представителю, а второй остается у организатора аукциона (продавца).

Председатель комиссии:  А.В.Щербинин

Заместитель председатель комиссии:  Н.А.Шамина

Секретарь комиссии:  В.Н.Жаркова

Члены комиссии:  Е.В.Атапина

→ ↺ 🔒 torgi.gov.ru/restricted/notification/n... 🔍 ☆ Я 🏠 ⚙️ 👤


Организатор торгов РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата и время публикации извещения 18.02.2021 08:18

Дата и время окончания приема заявок 18.03.2021 17:00

Общие сведения Изображения лота Документы результатов Заявители/участники

Завершение торгов

Статус лота:	Состоявшийся
Победитель торгов:	Индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Швецов Александр Николаевич 
Предмет торга:	Цена земельного участка
Результат торгов:	Победитель аукциона: Индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Швецов Александр Николаевич.

Тип торгов: Продажа

Форма собственности: Неразграниченная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:


Реквизиты решения о проведении аукциона: на основании распоряжения администрации Романовского муниципального района Саратовской области от 05.02.2021 года № 46-р

Кадастровый номер: 64:29:100401:360

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Саратовская обл, Романовский р-н, Большекарайское МО 

Детальное местоположение: Саратовская область, Романовский муниципальный район, Большекарайское муниципальное образование

Ссылка на карту:

Площадь: 101 700 Квадратный метр

Площадь м²: 101 700

Описание земельного участка:

Параметры разрешенного строительства объекта:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Валюта лота: рубли


Предмет торга: Цена земельного участка

Начальная цена: 110 000

Начальная цена 1 кв.м: 1,0816

Шаг аукциона: 3 300

Размер обеспечения:

Размер задатка: 22 000 руб. 

ПРОТОКОЛ

Заседания комиссии по организации и проведению торгов по продаже, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков лот № 1
10 часов 00 минут «23» марта 2021 года

1. Место проведения аукциона: Саратовская область, Романовский район, р.п. Романовка, ул. Народная, 10, зал заседаний.

2. Состав аукционной комиссии:

Председатель комиссии:

Булдыгин Д.В. – начальник управления сельского хозяйства и развития личных подсобных хозяйств граждан администрации Романовского муниципального района;

Заместитель председателя комиссии:

Старухина О.С. – начальник отдела экономики и инвестиционной политики администрации Романовского муниципального района;

Секретарь комиссии:

Синдеева Н.Н. – консультант отдела экономики и инвестиционной политики администрации Романовского муниципального района;

Члены комиссии:

Шамина Г.А. – консультант управления сельского хозяйства и развития личных подсобных хозяйств граждан администрации Романовского муниципального района;

Рогова Н.А. – руководитель Муниципального учреждения «Центр финансово-хозяйственного обеспечения Романовского муниципального района»;

Сапрыкина Т.Ю. – начальник отдела архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Романовского муниципального района;

Телкова Е.А. – консультант, юрист администрации Романовского муниципального района.

Присутствовали:

Председатель комиссии:

Булдыгин Д.В. – начальник управления сельского хозяйства и развития личных подсобных хозяйств граждан администрации Романовского муниципального района;

Заместитель председателя комиссии:

Старухина О.С. – начальник отдела экономики и инвестиционной политики администрации Романовского муниципального района;

Секретарь комиссии:

Синдеева Н.Н. – консультант отдела экономики и инвестиционной политики администрации Романовского муниципального района;

Члены комиссии:

Шамина Г.А. – консультант управления сельского хозяйства и развития личных подсобных хозяйств граждан администрации Романовского муниципального района;

Рогова Н.А. – руководитель Муниципального учреждения «Центр финансово-хозяйственного обеспечения Романовского муниципального района»;

Сапрыкина Т.Ю. – начальник отдела архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Романовского муниципального района;

Телкова Е.А. – консультант, юрист администрации Романовского муниципального района.

3. Предмет аукциона: продажа земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Саратовская область, Романовский муниципальный район, Большекарайское муниципальное образование, кадастровый № 64:29:100401:360, площадью 101700 кв.м, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

4. Участники аукциона:

На основании протокола приема заявок на участие в открытом аукционе от 19 марта 2021 года участниками аукциона зарегистрированы:

Индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства
Швецов Александр Николаевич;
Рылина Екатерина Ивановна;
Путилин Александр Вадимович;
Крылов Денис Андреевич;
Маскалев Роман Александрович;
Бойков Алексей Валерьевич;
Кадин Александр Николаевич;
Смоляков Артем Сергеевич.

Приняли участие в аукционе:

Индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства
Швецов Александр Николаевич (карточка № 1);
Маскалев Роман Александрович (карточка № 5).

5. Начальная цена- 110 000 (сто десять тысяч) рублей 00 копеек.

Задаток- 22000 (двадцать две тысячи) рублей 00 копеек.

Шаг аукциона - 3300 (три тысячи триста) рублей 00 копеек.

Организатором аукциона велась аудиозапись.

6.Предпоследнее предложение о цене предмета аукциона: 123200 (сто двадцать три тысячи двести) рублей 00 копеек.

Участник, сделавший предпоследнее предложение о цене:

Маскалев Роман Александрович, зарегистрированный по адресу: Саратовская область, г. Балашов, ул. Гагарина, д. 154, кв. 41.

7. Последнее предложение о цене предмета аукциона (цена по результатам аукциона): 126500 (сто двадцать шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

Победитель аукциона: Индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Швецов Александр Николаевич, зарегистрированный по адресу: Саратовская область, Романовский район, с. Большой Карай, ул. Молодежная, д. 4, кв. 1.

8. Договор купли-продажи земельного участка заключается не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Сумма задатка в размере 22000 (двадцать две тысячи) рублей 00 копеек, перечисленная Победителем, засчитывается в сумму оплаты за земельный участок.

Стороны обязуются выполнять условия настоящего протокола в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

При уклонении (отказе) Победителя аукциона от заключения договора задаток ему не возвращается.

Настоящий протокол составлен в двух экземплярах, имеющий одинаковую юридическую силу.

Один экземпляр протокола выдается Победителю аукциона или его полномочному представителю, а второй остается у организатора аукциона (продавца).

Председатель комиссии:

Д.Б. Будыгин

Заместитель председателя комиссии:

О.С.Старухина

Секретарь комиссии:

Н.Н. Синдеева

Члены комиссии:

Н.А. Рогова

Г.А. Шамина

Т.Ю.Сапрыкина

Е.А.Телкова

Победитель аукциона:







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Щердину
Андрею Юрьевичу
в том, что он(а) с 01-сентября 2007. по 30-сентября 2007.
повысил(а) свою квалификацию в (на) НОУ "Московской
финансово-промышленной академии (МФПА)"
по программе

"Оценочная деятельность"

в объеме

104 часа

(полностью/частично)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Принят(а) студент(ка) в (на) кем

(наименование организации)

выполнил(а) работу по разделу (ам) кем

(наименование темы)



Место (адрес)

Секретарь

Город Москва год 2007

МНП: 0145-2021

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0321



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Щербакову
Андрею Юрьевичув том, что он(а) с 9 сентября 2010г. по октября 2010г.
прошел(а) свою квалификацию в (по) НОУ ВПО «Московская
финансово-промышленная академия»
по программе

«Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итого: обязательный экзаме		отлично

Прошел(а) стажировку в (по)

НЕГ

наименование предприятия

выполнив(а) итоговую работу на тему

НЕГ

наименование темы

Рисунки (дирекция)

Секретарь

Город Москва год 2010

М.П. Итого: 100%

Свидетельство является государственном документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер

321

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400405280

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0426

Города

Москва

Дата выдачи

03 октября 2013 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

ЩЕРБИН**Андрей Юрьевич**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»****по программе «Оценочная деятельность»**за время обучения сам(а) экзаменам и занятиям
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**

Подпись
 Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

642403074437

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0617Города
СаратовДата выдачи
31 августа 2016 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Щербин Андрей Юрьевичза время обучения в период
с 01 августа 2016 года по 31 августа 2016 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Учебно-методический центр "Интеллект"

Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования "Саратовский государственный
технический университет имени Гагарина Ю.А." по программе
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" в объеме 108 часовза время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Базовые дисциплины	28	зачтено
Дисциплины специальности	64	зачтено
Курс по выбору	16	зачтено

Итоговая работа на тему:

**"Управление оценочной деятельностью с
использованием передового зарубежного опыта"**

Председатель

Секретарь

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004021-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Щербину Андрею Юрьевичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г., «Б» Лицензия № 05-05/003 ФНС РФ, ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.ori-on.ru





СТРАХОВОЙ ПОЛИС

АО «СОГАЗ» 107078, г. Москва, пр-т Академический, д.10;
ИНН 77-0013465, ОГРН 770001001, ОГРН 1027735520921; лицензии СМ № 1108, СМ № 1208

ПОЛИС № 0720 PL 0026

страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

При заполнении Полиса нужное отметить ☐, ненужное зачеркнуть ☒ или исключить

г. Саратов

"2" сентября 2020 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице начальника отдела корпоративных продаж Саратовского филиала Синичкиной Елены Евгеньевны, действующей на основании Положения о Филиале и доверенности № 07-104/19 от «06» декабря 2019г. с одной стороны, и Щербин Андрей Юрьевич, именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "18" августа 2020 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации-некоммерческого партнерства оценщиков «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 сентября 2020 года и действует 1 год, до 09 сентября 2021 года. Последствия неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или очередного страхового взноса – при уплате премии в рассрочку) указаны в п. 10.1 настоящего Полиса. Страховщик информирует Страхователя о факте просрочки уплаты очередного страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме, а также о последствиях таких нарушений следующим способом: по электронной почте 601301@mail.ru
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Агрегатная.
6. Лимиты ответственности	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Первый / единовременный взнос: Остальные взносы:	7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек. <input type="checkbox"/> единовременно <input checked="" type="checkbox"/> в рассрочку уплачиваются в сроки: - первый взнос в размере 1 875,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек (уплачен по п/п № 278 от 31.08.2020г.); - второй взнос в размере 1 875,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек, уплачивается до 08.11.2020 г.; - третий взнос в размере 1 875,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек, уплачивается до 06.02.2021 г. - четвертый взнос в размере 1 875,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек, уплачивается до 09.05.2021 г. Датой уплаты страховой премии (или страхового взноса при уплате в рассрочку)

	<p>считается дата поступления денежных средств на расчетный счет - при безналичных расчетах.</p> <p>При "страховании в эквиваленте" страховая премия (или страховой взнос при уплате в рассрочку) уплачивается в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату перечисления страховой премии (страхового взноса) по безналичному расчету.</p>
<p>8. Страховые выплаты</p>	<p>В соответствии с Правилами.</p> <p>При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru</p> <p>8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.</p> <p>8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> – принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов; – уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов. <p>Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней.</p> <p>8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:</p> <p>8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 5 рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;</p> <p>8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.</p> <p>8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.</p> <p>8.4. При "страховании в эквиваленте" страховая выплата производится в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату страховой выплаты.</p> <p>8.5. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).</p>
<p>9. Внесение изменений и прекращение договора страхования</p>	<p>В соответствии с Правилами</p>

10. Прочие условия

10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору:

10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».

10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» – «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в

	<p>соответствия с пп. "а" – "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.</p> <p>10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).</p> <p>10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте</p> <p>10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.</p> <p>При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.</p> <p>10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.</p>
<p>11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса</p>	<p>Приложение 1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 12.05.2015г. Страховщика. Экземпляр Правил вручен Страхователю.</p> <p>Приложение 2. Заявление на страхование от "18" августа 2020г.</p> <p>Приложение 3. Копия паспорта.</p> <p>Приложение 4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организацией, объединяющих страховые организации.</p>

<p align="center">Страхователь</p> <p align="center">Правила вручены Страхователю</p> <p align="center">Щербин Андрей Юрьевич</p> <p>Паспортные данные:</p> <p>Паспорт серия 6303 № 166016, выдан 26.07.2002г.</p> <p>Отделом Внутренних дел Кировского р-на гор. Саратова</p> <p>Дата рождения 16.09.1981г.</p> <p>Место рождения гор. Саратов</p> <p>Адрес места регистрации: Саратовская обл., г. Саратов, пр.50 лет Октября, д. 17, кв. 124</p> <p align="center"></p> <p align="center">/ Щербин А.Ю. /</p> <p>М.П. (подпись)</p>	<p align="center">Страховщик</p> <p align="center">АО «СОГАЗ»</p> <p>Юридический адрес: Российская Федерация, 107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 10</p> <p>Местонахождение Саратовского филиала: 410600, г. Саратов, ул. Большая Казачья, д. 17/39</p> <p>e-mail Reception.Saratov@sogaz.ru</p> <p>Телефон: (8452) 57-40-01, 57-40-03</p> <p>ИНН 7736035485</p> <p>КПП 997950001</p> <p>ОГРН 1027739820921</p> <p>Р/с 40701810899010070001 в банке</p> <p>ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССИЯ»</p> <p>г. Москва,</p> <p>БИК 044525220</p> <p>№с 30101810145239000220,</p> <p>Код по ОКНЭД 68.12</p> <p>Код по ОКПО 34196480</p> <p align="center"></p> <p align="center">/ Синичкина Е.Е. /</p> <p>М.П. (подпись)</p>
--	--



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

АО «СОГАЗ» 107078, г. Москва, пр-т Академика Саварова, д.10;
ИНН 7736035485, ОГРН 770801001, ОГРН 1027739920961; лицензия СМ № 1808, СР № 1208

ПОЛИС № 0720 PL 0024

**страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

При заполнении Полиса нужно отметить ☒ , ненужное зачеркнуть ☐ или исключить

г. Саратов

"2" сентября 2020 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице начальника отдела корпоративных продаж Саратовского филиала Синичкиной Елены Евгеньевны, действующей на основании Положения о Филиале и доверенности № 07-104/19 от «06» декабря 2019г. с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Средневолжская оценочная компания», именуемое в дальнейшем "Страхователь", в лице директора Щербина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "23" августа 2020 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	4.1. Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 сентября 2020 года и действует 1 год, до 9 сентября 2021 года. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия (или ее первый взнос при уплате в рассрочку) не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается не вступившим в силу. Последствия неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или очередного страхового взноса – при уплате премии в рассрочку) указаны в п. 10.1 настоящего Полиса. Страховщик информирует Страхователя о факте просрочки уплаты очередного страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме, а также о последствиях таких нарушений следующим способом: по электронной почте 601301@mail.ru
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек. Агрегатная.
6. Лимиты ответственности	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.

<p>7. Страховая премия (размер)</p> <p>Порядок уплаты:</p> <p>Первый / единовременный взнос:</p> <p>Остальные взносы:</p>	<p>30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек. <input type="checkbox"/> единовременно <input checked="" type="checkbox"/> в рассрочку</p> <p>- первый взнос в размере 7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек (уплачен по п/п № 278 от 31.08.2020г.);</p> <p>- второй взнос в размере 7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, уплачивается до 08.11.2020 г.;</p> <p>- третий взнос в размере 7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, уплачивается до 06.02.2021 г.</p> <p>- четвертый взнос в размере 7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, уплачивается до 09.05.2021 г.</p> <p>Датой уплаты страховой премии (или страхового взноса при уплате в рассрочку) считается дата поступления денежных средств на расчетный счет страховщика.</p> <p>При "страховании в эквиваленте" страховая премия (или страховой взнос при уплате в рассрочку) уплачивается в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату перечисления страховой премии (страхового взноса) по безналичному расчету.</p>
<p>8. Страховые выплаты</p>	<p>В соответствии с Правилами.</p> <p>При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/.</p> <p>8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12. Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.</p> <p>8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:</p> <p>– принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинается течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;</p> <p>– уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.</p> <p>Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.</p> <p>8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:</p> <p>8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;</p> <p>8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.</p> <p>8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.</p> <p>8.4. При "страховании в эквиваленте" страховая выплата производится в рублях по</p>

		<p>курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату страховой выплаты.</p> <p>8.5. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).</p>
9.	Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
10.	Прочие условия	<p>10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору:</p> <p>10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».</p> <p>а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).</p> <p>Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.</p> <p>Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.</p> <p>При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.</p> <p>б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.</p> <p>10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».</p> <p>10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».</p> <p>а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).</p> <p>Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.</p> <p>При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.</p> <p>б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению</p>

<p>11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса</p>	<p>сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.</p> <p>в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.</p> <p>г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.</p> <p>10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" – "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.</p> <p>10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).</p> <p>10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте 601301@mail.ru</p> <p>10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путём переговоров. При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.</p> <p>10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.</p> <p>1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 12.05.2015г. Страховщика. Экземпляр Правил вручен Страхователю.</p> <p>2. Заявление на страхование от "19" августа 2020 г.</p> <p>3. Список оценщиков.</p> <p>4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организаций, объединяющих страховые организации.</p>
---	--

Страхователь	Страховщик
<p>Правила вручены Страхователю</p> <p>ООО "Средневолжская оценочная компания"</p> <p>Юридический адрес: Российская Федерация, 410056, Саратовская область, город Саратов, Рабочая улица, дом 40/60</p> <p>Местонахождение: Российская Федерация, 410056, Саратовская область, город Саратов, Рабочая улица, дом 40/60</p> <p>ИНН 6453076320, КПП 645401001</p> <p>р/с 40702 8109 56 11011 1514</p> <p>в Поволжском банке ПАО "Сбербанк"</p> <p>к/с 30101810200000000607</p> <p>БИК 043601607</p> <p>Телефон: 8 (8452) 601-301</p>	<p>Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности"</p> <p>Юридический адрес: Российская Федерация, 107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 10</p> <p>Местонахождение Саратовского филиала: 410600, г. Саратов, ул. Большая Казачья, д. 17/39</p> <p>e-mail Reception.Saratov@sogaz.ru</p> <p>Телефон: (8452) 57-40-01, 57-40-03</p> <p>ИНН 7736035485</p> <p>КПП 997950001</p> <p>ОГРН 1027739820921</p> <p>Р/с 40701810899010070001 в банке</p> <p>ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССИЯ»</p> <p>г. Москва,</p> <p>БИК 044525220</p> <p>к/с 30101810145250000220,</p> <p>Код по ОКВЭД 65.12</p> <p>Код по ОКПО 34196380</p>
<p>Директор</p> <p>/ Щербин А.Ю./</p> <p>(подпись)</p> 	<p>Начальник отдела корпоративных продаж Саратовского филиала</p> <p>Сивякина Е.Е. /</p> <p>(подпись)</p> 

