ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК
ЛЕБЕДЕВ СЕРГЕЙ АЛЕКСЕЕВИЧ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2022/06-114

Об определении *рыночной стоимости*
размера ежегодной арендной платы объекта недвижимости
- земельного участка

Адрес объекта оценки:

Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Суворова, 15-Г

Заказчик:

Управление муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа

Дата оценки: 07.06.2022 г.
Дата составления отчета: 07.06.2022 г.

Россия, Челябинская область, город Чебаркуль
2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬОЕ ПИСЬМО…….... 3

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ…… 4

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ……. 5

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ…….. 7

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ…….. 10

6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ…….. 12

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15

7.1 ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ И ДРУГИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ…… 15

7.2 ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ…… 16

8 АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ…… 17

8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР 17

8.2 АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ 18

8.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЧЕБАРКУЛЯ 19

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)…….. 20

10. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ…….. 21

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ……. 21

10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ…….. 22

11 РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ……... 24

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ…… 25

13 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ……... 26

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ…… 27

15 ПРИЛОЖЕНИЯ…… 28

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА……..... 29

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА……... 30

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ…… 31

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА……... 32

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

«14» июня 2022 г.

Кому:

Заместителю главы по имущественным и земельным отношениям, начальнику Управления муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа

Устьянцевой
Алене Владимировне

Уважаемая Алена Владимировна!

Согласно *Контракта* № 2022/06-111-115/48 от 07.06.2022 г ЧПО Лебедев Сергей Алексеевич произвел определение рыночной стоимости объекта оценки: *размера ежегодной арендной платы объекта недвижимости - земельного участка* общей площадью 6618,0 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Суворова, 15-Г.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности №№ 1, 2, 3, 7 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, приказ № 611 от 25 сентября 2014 г..

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Дата оценки: 07 июня 2022 г.

Оценщиком не проводилась, как часть работы, юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве № 2653-10 от 07.12.2010 г., номер в реестре № 1795)**.**

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей договор (полис) № 433-747-029783/22, выдан «28» марта 2022 г..

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 07.06.2022 г., с учетом НДС, составляет:

Размер ежегодной арендной платы земельного участка	**875 800 (восемьсот семьдесят пять тысяч восемьсот) рублей в год**

С уважением,

Частнопрактикующий оценщик _____ С. А. Лебедев

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключение об определении рыночной стоимости объекта оценки: *размера ежегодной арендной платы земельного участка* общей площадью 6618,0 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Суворова, 15-Г, составлено на основании Отчета об оценке № 2022/06-114 от 07.06.2022 г, выполненного по *Контракту* возмездного оказания оценочных услуг № 2022/06-111-115/48 от 07.06.2022 г. и подготовленного ЧПО Лебедевым Сергеем Алексеевичем.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№ 1, 2, 3, 7 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, приказ № 611 от 25 сентября 2014 г..

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является земельный участок общей площадью 6618,0 кв. м.

Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 4 настоящего отчёта.

Перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в главе 7 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки может использоваться для *заключения договора аренды*.

Дата оценки: 07.06.2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Итоговая величина *рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы* Объекта оценки рассчитана в процессе проведения оценки с применением *публикации о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка*.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 07.06.2022 г., с учетом НДС, округления и указанных допущений составила:

875 800 (восемьсот семьдесят пять тысяч восемьсот) рублей в год

В соответствии с п. 26 Федерального Стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты.

С уважением

Частнопрактикующий оценщик _____ С. А. Лебедев

М. П.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок по адресу: Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Суворова, 15-Г, расположенный в районе ПАТО. Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 7 настоящего отчёта.
Имущественные права и обременения	Право собственности.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться *для заключения договора аренды*. <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u> 1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	07.06.2022 г.
Срок проведения оценки	07.06.2022 г. – 14.06.2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

	2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право Заказчика на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 3. В рамках проведения оценки рассчитывается *рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы* земельного участка. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Сведения о Заказчике	Управление муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа. Юридический адрес: 456440, Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Ленина, 13-А, ИНН 7420003663, КПП 741501001, ОГРН -1027401141130, УФК по Челябинской области (ФУ администрации Чебаркульского городского округа, л/с УМС администрации, л/с 0344700082) ОТДЕЛЕНИЕ ЧЕЛЯБИНСК Г. ЧЕЛЯБИНСК. Р/с 40204810765770200237. БИК 047501001. Тел.: 8-35168-2-19-67; 8-35168-6-00-62
Сведения об Оценщике	Лебедев Сергей Алексеевич Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, 107023. (Свидетельство о членстве № 2653-10 от 07.12.2010 г., номер в реестре 1795). Частнопрактикующий оценщик Уведомление ЧПО № 573922473 от 05.10.2020 г., постановка на учет в качестве ЧПО 04.08.2020 г.. Почтовый адрес оценщика: 456444, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 26, кв. 57. Место нахождения оценщика: 456444, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 26, кв. 57. Телефон: 8-912-40-66-1-44. E-mail: lebedev2608@rambler.ru.
Основание для проведения оценки	*Контракт* № 2022/06-111-115/48 от 07.06.2022 г возмездного оказания оценочных услуг, заключенный между ЧПО Лебедевым Сергеем Алексеевичем и Управлением муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа. Задание на оценку, составленное в соответствии с п.17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297.
Объект оценки	Земельный участок площадью 6618,0 кв. м, расположенный в районе ПАТО по адресу: Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Суворова, 15-Г. Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 7 настоящего отчёта.
Вид оцениваемого права	Оценке подлежит право собственности: – собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209); – *Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.*
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результата оценки	Результат оценки может использоваться для *передачи в аренду объекта недвижимого имущества.*
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г №№ 297, 298, 299 и приказ № 611 от 25 сентября 2014 г. об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	– Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и приказ № 611 от 25 сентября 2014 г. соответственно: – Федеральный стандарт оценки № 1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», (приказ № 297). – Федеральный стандарт оценки № 2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298). – Федеральный стандарт оценки № 3, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», (приказ № 299). – Федеральный стандарт оценки № 7, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (приказ № 611 от 25 сентября 2014 г.).. – Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» – “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
Вид оцениваемой стоимости	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 года: «**Рыночная стоимость** есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден (*передан в аренду*) 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 *передачу в аренду объекта оценки* и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за *аренду объекта оценки* выражен в денежной форме.
Дата оценки	07.06.2022 г.

Дата составления отчёта	07.06.2022 г.
Порядковый номер отчета	2022/06-114
Перечень документов заказчика: правоустанавливающих и определяющих количественные и качественные характеристики Объекта	– Субъект права – МО «Чебаркульский городской округ»; – Выписка из ЕГРН; – Публикация о проведении открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка. (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)**.**
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г № 297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: «Проведение оценки включает в себя 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке. Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы: 1. Заключение *Контракта* на проведение оценки. 2. Составление задания на оценку. 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа. 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки. 5. Анализ Объекта оценки. 6. Интервью с представителями собственника. 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке. 8. Расчет рыночной стоимости. 9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов. 10. Написание отчета об оценке.

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела. **Общие понятия оценки**	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Итоговая стоимость объекта оценки	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	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта 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.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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.
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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.

6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	1. Работы по оценке включают: – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги

	ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении оцениваемых прав	1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые имеют место в отношении имущества и имущественных прав Собственника, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. 2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. 6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа. 7. *Оценка проводилась по документам представленным Заказчиком, которые отражены в приложениях.*
Допущения в отношении используемых методов расчета	1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
Допущения и ограничивающие	1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во

условия к результату оценки	внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ И ДРУГИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика и параметры объекта оценки - земельного участка

Объект оценки – земельный участок площадью 6618,0 кв. м. Земельный участок расположен в районе ПАТО по адресу: Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Суворова, 15-Г.

Осмотр объекта оценки был проведен Оценщиком лично 07 июня 2022 года. Результаты фотофиксации представлены в приложении 1. Фотографии объекта.

Таблица 1 Техническая характеристика земельного участка

(Согласно выписке из ЕГРН – см. в Приложении 3).

Кадастровый номер	74:38:0127005:114
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Производственная деятельность
Дата внесения в госкадастр недвижимости	24.07.2012
Площадь	6618 кв. м
Описание границ смежных участков:	Участок граничит с участками по ул. Суворова

Ниже представлено извлечение из плана земельного участка:

Рисунок 1 Земельный участок.

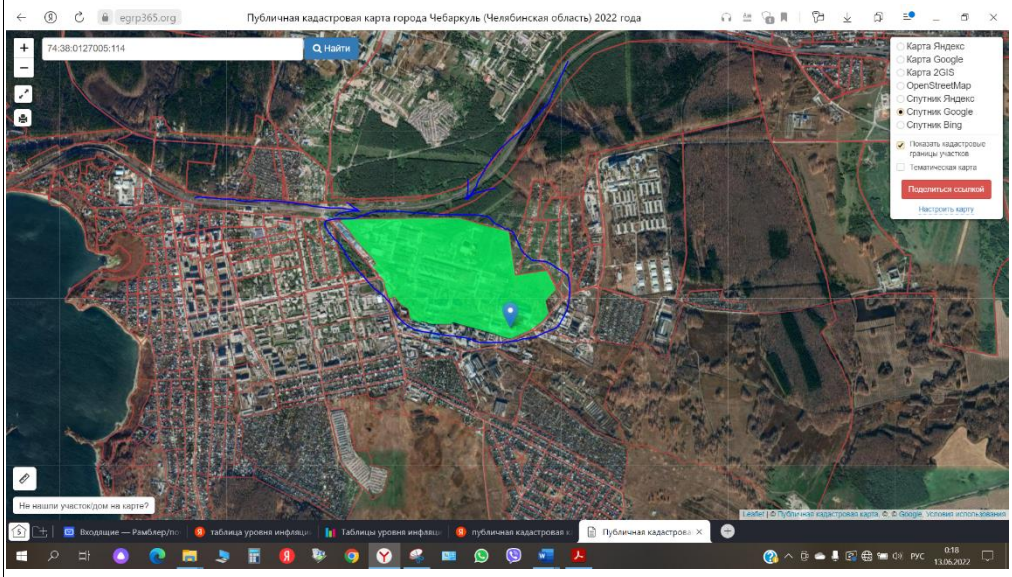
Качественные характеристики объекта оценки

Состояние земельного участка

На участке имеется электроснабжение. По форме имеет форму многоугольника. Расстояние до оз. Чебаркуль около 3 000 м. По своим размерам и форме и рельефу имеет высокую коммерческую привлекательность. Плодородно почвенный имеется, не обрабатывался. Подъездные пути асфальтированные.

Определялось экспертно (см. Приложение 1)

7.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и характеристика локального расположения объекта	Объект находится в городе Чебаркуле Челябинской области. По отношению к Челябинску – в **76 км.** **Доехать а/транспортом** из Челябинска можно доехать по трассе М5. **Расстояние до ж/д вокзала ст. Чебаркуль и автовокзала:** около 2 км. **Проезд общественным транспортом из Челябинска:** от станции Челябинск электропоездом до ст. Чебаркуль в направлении населенных пунктов Кисегач, Миасс, Златоуст, либо многочисленными автобусными маршрутами до населенных пунктов Уфимского направления. Дорога в среднем занимает 1,5-2 часа, и зависит от загруженности дорог. Подъезд автотранспортом непосредственно к объекту оценки по ул. Суворова. Ближайшая окружающая застройка – производственная. Инфраструктура – АЗС и АЗГС. Экологическая обстановка района – обусловлена расположением участка в районе ПАТО. Ниже представлена схема подъезда к объекту оценки. https://egrp365.org/map/?kadnum=74:38:0000000:11.  **Рисунок 4. Схема подъезда.**

8. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

8.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

Итоги 2021 года

Макроэкономические показатели России демонстрируют рост впервые с «допандемийного» первого квартала 2020 года. Увеличение ВВП во втором-третьем квартале 2021 года составило 10,3% согласно данным Росстата. Довольно уверенный рост, с учетом того, что на нем, без сомнения, лежит груз эпидемии, серьезно тянущий динамику вниз. Но даже с учетом такого «камня» на экономике, 10% рост является самым большим квартальным показателем за период с 2000 года.
Все оценки роста ВВП обычно близки к индексу выпуска товаров и услуг по базовым видам деятельности и отраслям, таким как сельское хозяйство, добыча полезных ископаемых, обрабатывающая промышленность, торговля, транспортная сфера. Как раз в большинстве этих отраслей фиксируется прирост по мере ослабления воздействия пандемии.
Что достигнуто

Росстат приводит список отраслей, в которых зафиксировано увеличение показателей. Это пассажирооборот, достигший прироста почти в 250% (благодаря вакцинации и снятию ограничений), розничный товарооборот – 23,5%, оптовый – 19,5%. Важнейшим показателем для российской экономики являются сведения о добывающей промышленности. Ее рост составил 7,8% за первые три квартала года.
Весьма быстро растет кластер экономики в сфере строительства. В основном сектор развивается из-за бума ипотечной недвижимости. Однако, вместе с тем, это увеличивает и без того огромную долговую нагрузку на доходы россиян, что составляет, скорее, проблему и будущую ловушку для экономики. Уже сейчас суммарные долги граждан составляют более 23 трлн рублей.
По прогнозам, в целом к концу года рост ВВП «замедлится» до 4,5%, что станет усредненным показателем между «взрывным» ростом второй половины года, и вялыми, даже снижающимися показателями первой половины его. Такие данные приводятся президентом РФ Владимиром Путиным. Руководство государства также гордится, что усилиями правительства удавалось сохранять стабильность национальной валюты, рубля, который держался в определенном «коридоре» стоимости без резких изменений котировок. В этом плане он весьма хорошо выглядит на фоне других валют, допустим, турецкой лиры, которая в последнее время демонстрирует галопирующее падение.
Однако в глобальном смысле, коренных (структурных, базисных) изменений в экономике России за прошедший год не произошло. Она по-прежнему зависит от экспорта основных энергоносителей, и все еще страдает от недостаточного темпа импортозамещения. Восстанавливающаяся глобальная экономика требует много энергоресурсов, поэтому экспортный потенциал отечественной добывающей отрасли только возрастает, становясь тем пресловутым «соблазном» для руководства, стимулирующим ничего не менять, тем более в переходный период пандемии.
Но даже с учетом продажи нефтегазового сырья по бросовым ценам долгосрочных контрактов (без участия в торгах на перегретых рынках), добывающие компании России имеют колоссальные прибыли, демонстрируя космический рост показателей финансовой деятельности.
Реальность

Главной проблемой для российской экономики становится явление инфляции. Ее годовой показатель составил около 8%, что очень много даже для кризисного времени. Центробанком РФ постоянно применяются превентивные меры для сдерживания негативных процессов, например, повышается ключевая ставка ради «удорожания денег». Но это самый простой, хотя и действенный метод. Сдерживая таким образом инфляционные процессы, финансовое правительство страны ухудшает другие показатели, такие как бизнес-активность, а также изменяет масштаб цен не в пользу рядовых потребителей. Все это отражается на индексе продуктовой инфляции.
В эпоху пандемии весьма остро встал вопрос среднего класса, основные силы которого задействованы в мелком и среднем бизнесе, розничной торговле и сфере обслуживания. Борьба идет между необходимостью социальных мер по ограничению и жизненно важной для экономики государства хозяйственной активностью граждан (индивидуальных предпринимателей или самозанятых). Пока что выбор, как известно, власть сделала в пользу ограничений, что также негативно сказывается на итоговых показателях всей системы, в том числе налоговых отчислениях. Отчего, по итогу, поступления от экспорта энергоносителей вновь превалируют над внутренними доходами в структуре госказны.

Основные показатели
социально-экономического развития Челябинской области
за январь-сентябрь 2021 года

Показатели	Единица измерения	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Сентябрь 2021 г. в % к	
					сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.
Индекс промышленного производства	%	x	109,9	106,5	102,1	101,5
Добыча полезных ископаемых	%	x	129,1	155,7	98,0	95,2
Обрабатывающие производства	%	x	108,5	103,6	102,4	101,9
производство пищевых продуктов	%	x	98,6	100,0	96,1	102,4
производство напитков	%	x	87,7	74,7	103,8	108,4
производство текстильных изделий	%	x	111,9	85,9	131,3	105,1
производство одежды	%	x	85,2	90,5	73,3	109,6
производство кожи и изделий из кожи	%	x	117,1	86,8	90,8	88,7
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	x	91,3	82,7	89,8	107,2
производство бумаги и бумажных изделий	%	x	102,5	88,7	100,6	115,3
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	x	99,4	80,2	68,7	87,9
производство кокса и нефтепродуктов	%	x	106,6	100,4	93,1	96,6
производство химических веществ и химических продуктов	%	x	116,4	114,4	142,7	112,1
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	x	68,0	83,2	45,0	170,9
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	x	97,9	103,5	120,2	127,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	x	113,1	99,5	115,3	95,6
производство металлургическое	%	x	111,7	98,5	99,6	99,3
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	x	100,3	91,8	94,0	121,0
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	87,3	92,4	72,1	78,5
производство электрического оборудования	%	x	111,1	104,2	138,5	116,7
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	132,9	161,1	127,6	98,6
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	x	118,8	121,3	115,7	120,6
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	x	66,7	62,4	56,7	114,9
производство мебели	%	x	143,6	126,2	125,1	103,3
производство прочих готовых изделий	%	x	70,3	74,8	70,7	110,5

8.2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ (г. ЧЕБАРКУЛЬ)

Чебаркуль (башк. *Сыбаркул*) — город (с 1951) в России, административный центр Чебаркульского района Челябинской области. Находится в 78 км к западу от Челябинска.
Население 45,7 тыс. человек. (2005).
Город расположен на Южном Урале, на восточном склоне Ильменского хребта, на берегу озера Чебаркуль.
Названия города и озера происходят из башкирского языка, автохтонного для Южного Урала: башк. *Сыбаркул* — «Пёстрое озеро».
Город стоит на железнодорожной магистрали Уфа — Челябинск, есть 2 железнодорожные станции и платформа. Электропоезда из Челябинска. Южнее города проходит автомагистраль М5 «Урал» (Самара—Уфа—Челябинск). Автобусным сообщением город связан с Челябинском и Миассом, а также с рядом других городов региона. Автостанция находится рядом с вокзалом.
Экономика
Градообразующим предприятием является ОАО «Уральская кузница» (бывший литейно-механический завод: производство литья, поковок, сварочных конструкций для машиностроения и авиации), теперь входит в Стальную группу «Мечел». Предприятие выпускает 77 % от всего объёма промышленной продукции в городе Чебаркуль.[4] Действуют также и другие предприятия:

- крановый завод
- завод печных конструкций (ЗАО «Союзтеплострой»)
- шлакоблочный завод (ООО «Уралстройиндустрия»)

- швейная фабрика (ОАО «Пеплос»)
- мебельная фабрика
- опытный лесхоз
- лесопункт (лесозаготовки)
- межлесхоз
- молокозавод
- кондитерская фабрика
- рыбозавод
- АО «Чебаркульская птицефабрика»
- районный узел связи
- типография, издаётся газета «Южноуралец»

Близ Чебаркуля, у озера Чебаркуль, — курортная местность. Чистота и сухость воздуха благоприятны для климатотерапии больных туберкулёзом. Санатории, дома отдыха. В 6 км от Чебаркуля — климатический и грязевой курорт Кисегач и климатическая курортная местность Еловое.

8.3. РЫНОК ГОРОДСКОЙ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧЕБАРКУЛЕ.

За последние 8 лет в городе построено и сдано в эксплуатацию нежилое здание кафе «Тройка» на слиянии улиц Октябрьской и Советской, здание с автомойкой «Перекресток», торговый дом «Алиса», магазины «Магнит», «Монетка», «Три богатыря», «Домострой», здания городского суда, прокуратуры, ОВД, ж/д вокзала, церковь и мечеть.

Рынок вторичной нежилой недвижимости представлен в основной массе переводом первых жилых этажей в нежилой фонд, а также цокольные этажи жилых домов. Реорганизовано здание колхозного рынка. Реконструирован детский сад № 25.

В зеленой зоне ситуация с полной противоположностью. В основном продаются новостройки, так как вторичная недвижимость почти вся продана. В связи с этим и высокая цена за 1 кв. м жилой недвижимости, которая составляет 100 000 и более (нежилой фонд значительно дороже).

Рынок аренды земельных участков

Рынок продаж и сдач в аренду земельных участков активен с апреля по сентябрь. Земли сельскохозяйственного назначения активно сдаются в аренду перед посевной. Земли ИЖС активны в продажах и аренде в строительный период.

Сдача в аренду земельных участков практически не практикуется. В основном сдаются участки, принадлежащие муниципальной собственности, при этом подавляющее большинство в ближайшее время выкупается собственниками. Это говорит о невыгодности долгосрочной аренды. Но имеют место ситуации о сдаче в аренду земли сроком до 50 лет.

Рынок аренды недвижимости

Рынок аренды недвижимости развит значительно слабее, нежели рынок продаж.
В основной массе сдаются квартиры и комнаты. Наибольшим спросом в этом сегменте пользуются 1-но и 2-х комнатные квартиры. Реже - комнаты и квартиры от 3-х и более комнат.
При аренде нежилой недвижимости наиболее котирующиеся помещения в центральной части города на 1-ых этажах зданий и с отдельным выходом на красную линию. Сложнее сдать в аренду помещения на 2-ом и более этажах и внутри кварталов и отдаленных районах города.
Информация предоставлена:
1. АН «Центр недвижимости». Адрес: г. Чебаркуль, ул. Карпенко д. 7; тел: 8-902-610-61-63;
2. БН «Точка». Адрес: г. Чебаркуль, ул. 9 Мая, д. 22, оф. 18, тел. 8-902-612-26-06;
3. АН «Уралнедвижимость». Адрес: г. Чебаркуль, ул. 9 Мая, 38, оф. 1, тел.: +7 (3513) 56-16-44.

- **Ценообразующие факторы**

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры земельного участка: *тип, благоустройство, состояние, инженерные системы, общая площадь.*

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
Основные критерии анализа НЭИ	При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа: 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.
Анализ и выводы по анализу НЭИ	Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости – *земельного участка* - определить варианты дальнейшего её использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ. Исходя из вида и характера объекта оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – единственно возможным вариантом является использование *земельного участка для производственной деятельности*.

10.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. 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.
Сравнительный подход	**Сравнительный подход** - совокупность методов 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. **Сравнительный подход** предполагает следующую процедуру: 1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. 3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. 4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках **доходного подхода** различают два метода: *метод дисконтированных денежных потоков* и *метод прямой капитализации.* Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др. Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка

	рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д. В целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, реализация указанного подхода к оценке возможна исключительно на основании использования метода прямой капитализации дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в соответствии с его назначением, разрешенным использованием и фактическим состоянием на дату оценки.
Затратный подход	**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. 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. **Затратный подход** определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

10.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от

	использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов». Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость *рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы земельного участка*. Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов. **Сравнительный подход** Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка. Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества. **Доходный подход** Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся (по результатам фактического осмотра и на основании разрешенного использования) *типичными доходоприносящими* объектами. В данном случае, оцениваемым объектом является земельный участок, разрешенным использованием которого не предусмотрено извлечение прибыли. *В данном случае, оцениваемым объектом является размер ежегодной арендной платы объекта недвижимости для производственной деятельности, разрешенным использованием которого предусмотрено извлечение прибыли.* Перед оценщиком не ставилась задача определения доходности объекта. На этом основании Оценщик отказывается от применения доходного подхода. **Затратный подход** По мнению оценщиков, определение рыночной стоимости земельных участков затратным подходом неприемлемо по причине того, земля не имеет износа. Поэтому для целей настоящей оценки, затратный подход не применялся.

11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходная информация	Как уже было сказано, что применение трех стандартных подходов оценке невозможно. Поэтому для расчетов *рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы использовалась публикация о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 1522 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, ул. Весенняя, 20, для индивидуального жилищного строительства* с кадастровым номером 74:38:0140001:2. Дата, время и место проведения аукциона: 16 марта 2018г. в 10.00 час. местного времени по адресу: г. Челябинск, ул. Васенко, д. 63, каб. 122. Начальная цена продажи права на заключение договора аренды земельного участка устанавливается в размере ежегодной арендной платы: 11 695 (одиннадцать тысяч шестьсот девяносто пять) рублей 81 коп., что составляет 5 % от кадастровой стоимости земельного участка или 7,86 рубля за 1 кв. м. **(https://cheladmin.ru/ru/auctions/zemelnyy-uchastok-pod-izhs-v-arendu).**

Из ниже представленной таблицы можно учесть уровень инфляции с 2018 по 2022 года (сайт: http://25signals.ru/reference/statistika-urovnya-inflyacii/ https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции)

Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении

Коэффициент инфляции в годовом исчислении, представленный в таблице ниже, рассчитывается как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, включая выбранный. Такой способ позволяет оценить динамику изменения уровня инфляции в целом, сглаживая сезонные отклонения.

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2022	8.74	9.16	16.70	17.83	17.11								11.80
2021	5.19	5.67	5.78	5.52	6.01	6.51	6.47	6.69	7.41	8.14	8.40	8.39	8.39
2020	2.42	2.31	2.55	3.10	3.03	3.21	3.37	3.57	3.67	3.98	4.42	4.91	4.91
2019	5.00	5.24	5.27	5.17	5.13	4.66	4.59	4.33	3.99	3.77	3.54	3.05	3.05
2018	2.21	2.20	2.36	2.41	2.42	2.30	2.50	3.07	3.39	3.55	3.83	4.27	4.27

Итого: **4.27+3.05+4.91+8.39+11.8=32.42%**

Следовательно, рыночная стоимости *размера ежегодной арендной платы* земельного участка общей площадью 1522 кв. м на дату оценки 07.06.2022 г. по адресу: *Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, ул. Весенняя, 20 составит:* ***11 695.81+32.42%=15 488 рублей***
или 15 488 : 1522 = 10.18 рубля за 1 кв. м в год

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил три существующие подходы к оценке (сравнительный, затратный и доходный), весовая доля публикации аукциона принята за единицу.

Перед тем, как сделать заключение об итоговой рыночной стоимости объекта оценки, необходимо учесть коэффициент на местоположение, к=13 (отношение стоимости 1 кв. м земельных участков в районе ПАТО к микрорайону Южный-2 (по данным БН «Точка». Адрес: г. Чебаркуль, ул. 9 Мая, д. 22, оф. 18, тел. 8-902-612-26-06):

10.18 х 13 = 132,34 рубля

На основании вышеизложенного ***стоимость размера ежегодной арендной платы объекта недвижимости земельного участка площадью 6618,0 кв. м по адресу: Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Суворова, 15-Г на дату оценки 07.06.2022 г. составит с учетом округления:***

132,34 х 6618 = 875 800 рублей

На основании информации, изложенной в Отчете, принимая во внимание нестабильный потребительский спрос на *аренду* земельных участков, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в г. Чебаркуле объект оценки останется *ликвидным*.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил **итоговое значение рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы объекта оценки, которое по состоянию на 07 июня 2022 г. составляет, с учетом НДС и округления:**

875 800 (восемьсот семьдесят пять тысяч восемьсот) рублей в год

Частнопрактикующий оценщик _____**/С. А. Лебедев/**

М. П.

13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

– все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;

– приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;

– в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;

– оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;

– анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.07.01 № 519.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.;
2. Федеральные стандарты оценочной деятельности (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и приказ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
3. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»;
4. “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»;
5. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005 г.;
6. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
8. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001 г.;
9. Гражданский кодекс Российской Федерации;
10. Данные глобальной информационной сети Интернет;
11. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости;
12. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА
2. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА
3. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ
4. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

Общий вид земельного участка

Общий вид земельного участка

Общий вид земельного участка

Общий вид земельного участка

Общий вид земельного участка

Общий вид земельного участка

Общий вид земельного участка

Общий вид земельного участка

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА (СОБСТВЕННИКА)

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Челябинской 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 08.06.2022, поступившего на рассмотрение 08.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-90302776	
Кадастровый номер:	74:38:0127005:114

Номер кадастрового квартала:	74:38:0127005
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Суворова, 15г
Площадь, м2:	6618 +/- 28
Кадастровая стоимость, руб:	1443518.16
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:38:0000000:12004, 74:38:0000000:12406
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для производственных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Устьянцева Алена Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ ЧЕБАРКУЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 2

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 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-90302776	
Кадастровый номер:	74:38:0127005:114

План (чертеж, схема) земельного участка

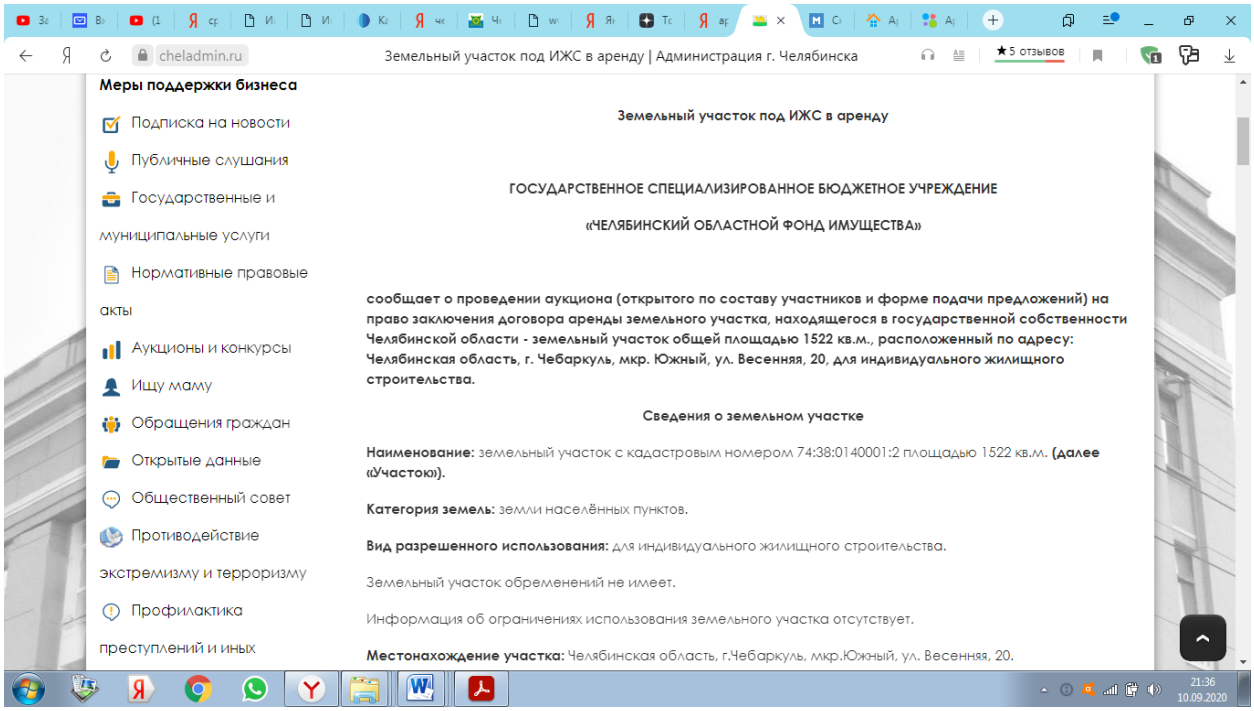
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

1. Выписка из ЕГРН.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ



cheladmin.ru Земельный участок под ИЖС в аренду | Администрация г. Челябинска

Меры поддержки бизнеса

- Подписка на новости
- Публичные слушания
- Государственные и муниципальные услуги
- Нормативные правовые акты
- Аукционы и конкурсы
- Ищу маму
- Обращения граждан
- Открытые данные
- Общественный совет
- Противодействие экстремизму и терроризму
- Профилактика преступлений и иных

Земельный участок под ИЖС в аренду

ГОСУДАРСТВЕННОЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

«ЧЕЛЯБИНСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ИМУЩЕСТВА»

сообщает о проведении аукциона (открытого по составу участников и форме подачи предложений) на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Челябинской области - земельный участок общей площадью 1522 кв.м., расположенный по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, ул. Весенняя, 20, для индивидуального жилищного строительства.

Сведения о земельном участке

Наименование: земельный участок с кадастровым номером 74:38:0140001:2 площадью 1522 кв.м. **(далее «Участок»).**

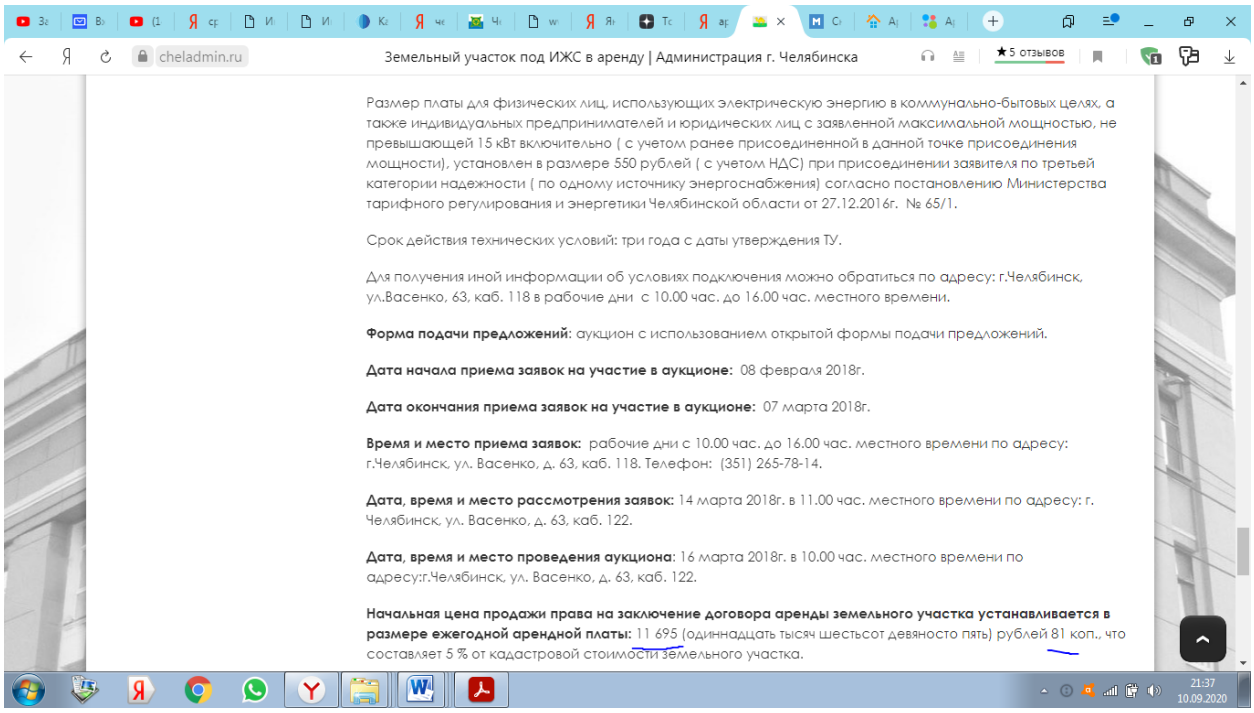
Категория земель: земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок обременений не имеет.

Информация об ограничениях использования земельного участка отсутствует.

Местонахождение участка: Челябинская область, г.Чебаркуль, мкр.Южный, ул. Весенняя, 20.



cheladmin.ru Земельный участок под ИЖС в аренду | Администрация г. Челябинска

Размер платы для физических лиц, использующих электрическую энергию в коммунально-бытовых целях, а также индивидуальных предпринимателей и юридических лиц с заявленной максимальной мощностью, не превышающей 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенной в данной точке присоединения мощности), установлен в размере 550 рублей (с учетом НДС) при присоединении заявителя по третьей категории надежности (по одному источнику энергоснабжения) согласно постановлению Министерства тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 27.12.2016г. № 65/1.

Срок действия технических условий: три года с даты утверждения ТУ.

Для получения иной информации об условиях подключения можно обратиться по адресу: г.Челябинск, ул.Васенко, 63, каб. 118 в рабочие дни с 10.00 час. до 16.00 час. местного времени.

Форма подачи предложений: аукцион с использованием открытой формы подачи предложений.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе: 08 февраля 2018г.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: 07 марта 2018г.

Время и место приема заявок: рабочие дни с 10.00 час. до 16.00 час. местного времени по адресу: г.Челябинск, ул. Васенко, д. 63, каб. 118. Телефон: (351) 265-78-14.

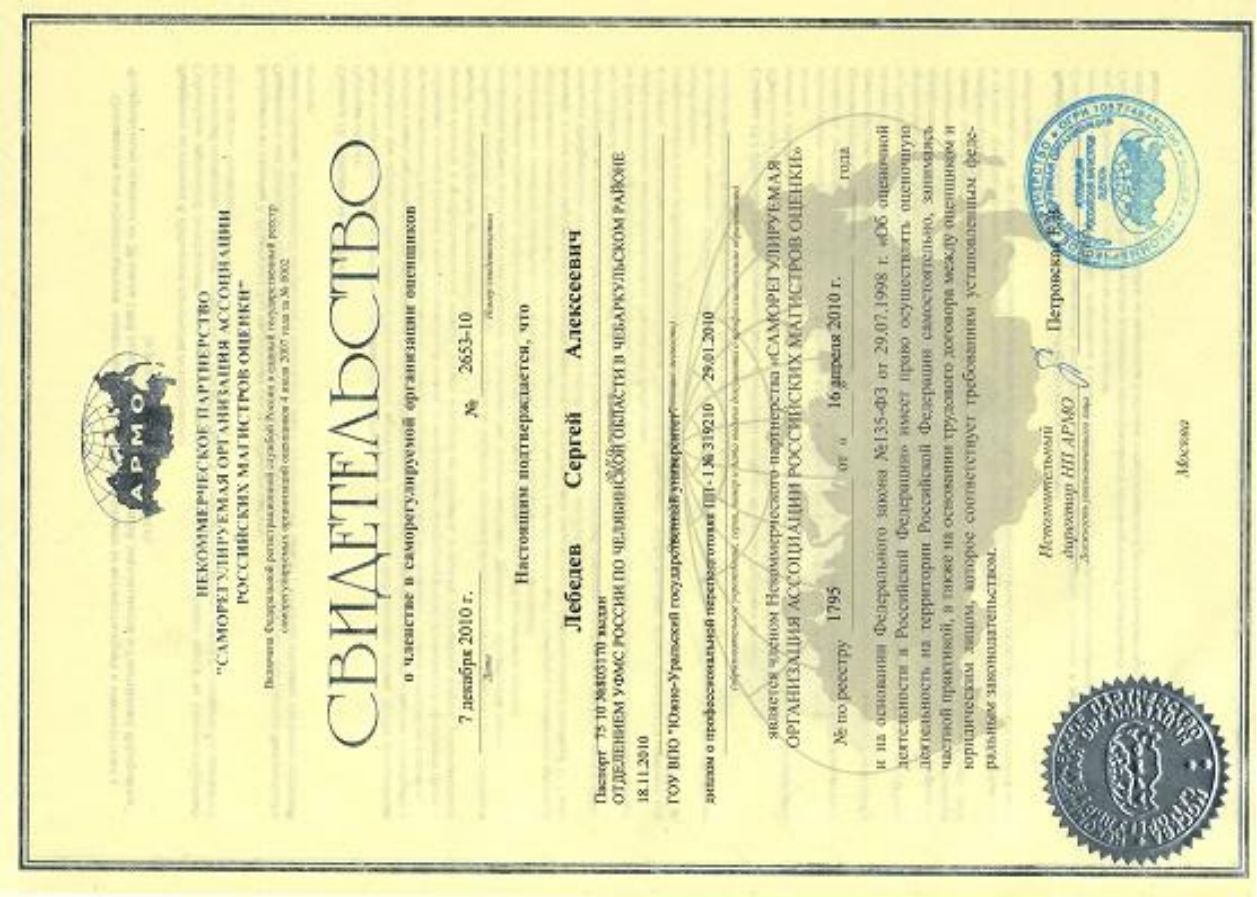
Дата, время и место рассмотрения заявок: 14 марта 2018г. в 11.00 час. местного времени по адресу: г. Челябинск, ул. Васенко, д. 63, каб. 122.

Дата, время и место проведения аукциона: 16 марта 2018г. в 10.00 час. местного времени по адресу:г.Челябинск, ул. Васенко, д. 63, каб. 122.

Начальная цена продажи права на заключение договора аренды земельного участка устанавливается в размере ежегодной арендной платы: 11 695 (одиннадцать тысяч шестьсот девяносто пять) рублей 81 коп., что составляет 5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

1. Публикация о проведении открытого аукциона.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включено Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

7 декабря 2010 г. № 2653-10

Дата

Настоящим подтверждается, что

Лебедев Сергей Алексеевич

Паспорт 75 10 №803170 выдан
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ В ЧЕБАРКУЛЬСКОМ РАЙОНЕ
18.11.2010

ГОУ ВПО "Южно-Уральский государственный университет"

диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 319210 29.01.2010

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1795 от « 16 апреля 2010 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО Петровская Е.А.

Москва

1. Свидетельство о членстве НП СРО «АРМО».

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10-120-96

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 319210

Настоящий диплом выдан Лебедеву Сергею Алексеевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 05 марта 2009 г. по 29 января 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО „Южно-Уральский государственный университет" (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 января 2010

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лебедева Сергея Алексеевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Челябинск 2010

МПФ Гознака, 1996.

2. Диплом об образовании.

3. Полис оценщика.

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-747-029783/22

«28» марта 2022 г. *г. Челябинск*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Лебедев Сергей Алексеевич** Паспортные данные: **Паспорт Гражданина РФ серии 75 10 №803170 выдан Отделением УФМС России по Челябинской области в Чебаркульском районе 18.11.2010 г.** Адрес регистрации: 456444 Челябинская обл., г.Чебаркуль, ул.Каширина, д.26, кв.57
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филиал СПАО "Ингосстрах" в Челябинской области 454090 г.Челябинск, ул.Труда, д.78
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	3.1. С **«23» марта 2022 г.** по **«22» марта 2023 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**. 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**; 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. **4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«31» марта 2022 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, происшедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	lebedev2608@rambler.ru	Elena.Morzhova@ingos.ru
телефонная связь:	89124066144	+7 (351) 7555691

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лебедев Сергей Алексеевич

От Страхователя: _____ *Лебедев С.А.*

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

ИНГОССТРАХ

От Страховщика: _____ *Сазыкина М.В.*
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Челябинской области, действующий на основании Доверенности № 871959-07/21 от 30/12/2021 г.

4. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости».

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032266-1 «10» декабря 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лебедеву Сергею Алексеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «10» декабря 2021 г. № 230

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» декабря 2024 г.