



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
ООО «ОЦЕНКА ПЛЮС»

/Е.В. Долгополов/

26 февраля 2025 г.

# ОТЧЁТ

## № 135/25-ф

### ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адрес жилого дома: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, снт Полимер, улица Сосновая, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91

Адрес земельного участка: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т Полимер, уч.91

Дата проведения оценки: 26 февраля 2025 г.

Дата составления Отчёта: 26 февраля 2025 г.

Заказчик: Игинова Наталья Николаевна

Оценщик: Рулёв Александр Вячеславович

Исполнитель: ООО «ОЦЕНКА ПЛЮС»

## Оглавление

|                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Общие сведения .....                                                                                                                                                                                                                            | 5  |
| 1.1 Основные факты и выводы .....                                                                                                                                                                                                                 | 5  |
| 1.2 Задание на оценку .....                                                                                                                                                                                                                       | 6  |
| 1.3 Сведения о Заказчике .....                                                                                                                                                                                                                    | 7  |
| 1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе .....                                                                                                                                                                                                      | 7  |
| 1.5 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке специалистах ...                                                                                                                                                  | 8  |
| 1.6 Используемые Оценщиком допущения .....                                                                                                                                                                                                        | 9  |
| 1.7 Заявление о соответствии .....                                                                                                                                                                                                                | 11 |
| 1.8 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения .....                                                                                                                                                                | 12 |
| 1.9 Определение вида оцениваемой стоимости .....                                                                                                                                                                                                  | 12 |
| 1.10 Основные этапы процесса оценки .....                                                                                                                                                                                                         | 12 |
| 2 Описание Объекта оценки .....                                                                                                                                                                                                                   | 13 |
| 2.1 Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики Объекта оценки ...                                                                                                                                                    | 13 |
| 2.2 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки .....                                                                                               | 13 |
| 2.3 Фотографии Объекта оценки .....                                                                                                                                                                                                               | 17 |
| 2.4 Анализ наиболее эффективного использования .....                                                                                                                                                                                              | 17 |
| 3 Анализ рынка .....                                                                                                                                                                                                                              | 18 |
| 3.1 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 ..... | 18 |
| 3.1.1 Определение сегмента рынка .....                                                                                                                                                                                                            | 28 |
| 3.2 Анализ рынка жилых домов и земельных участков г. Оренбурга и ближайшего пригорода .....                                                                                                                                                       | 29 |
| 3.2.2 Спрос и предложение на рынке жилых домов и земельных участков г. Оренбурга и ближайшего пригорода .....                                                                                                                                     | 30 |
| 3.2.3 Ценовая ситуация на рынке жилых домов и земельных участков г. Оренбурга и ближайшего пригорода .....                                                                                                                                        | 31 |
| 4 Анализ ликвидности Объекта оценки .....                                                                                                                                                                                                         | 39 |
| 5 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки .....                                                                                                                                                      | 39 |
| 6 Оценка недвижимого имущества .....                                                                                                                                                                                                              | 40 |
| 6.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом .....                                                                                                                                                                   | 40 |
| 6.2 Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок .....                                                                                                                                                                                     | 41 |
| 6.3 Расчет рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом .....                                                                                                                                                                            | 47 |
| 6.4 Обоснование отказа от применения некоторых подходов в оценке объекта недвижимости .....                                                                                                                                                       | 56 |
| 6.5 Согласование результатов расчетов различными подходами .....                                                                                                                                                                                  | 59 |
| 7 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки .....                                                                                                                                                                         | 60 |
| 8 Перечень используемых источников .....                                                                                                                                                                                                          | 61 |
| 9 Список основных терминов и определений .....                                                                                                                                                                                                    | 61 |
| 10 Перечень приложений .....                                                                                                                                                                                                                      | 63 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ .....                                                                                                                                                                                                                                  | 64 |





Уважаемая Наталья Николаевна!

В соответствии с договором об оказании услуг по оценке № 135/25-ф от 26 февраля 2025 г., экспертами ООО «ОЦЕНКА ПЛЮС» была проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости: индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 16,8 кв. м, расположенный на земельном участке площадью 517 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, снт Полимер, улица Сосновая, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91, правообладатели: Физическое лицо.

Развернутый анализ и расчеты стоимостей оцениваемого объекта недвижимости представлены в настоящем Отчёте об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчёте, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость объекта недвижимости, по состоянию на 26 февраля 2025 г., с учётом округления, составляет:

Таблица 1

| Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Рыночная стоимость<br>в руб.<br>НДС не облагается <sup>1</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 16,8 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, снт Полимер, улица Сосновая, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91. Кадастровый номер: 56:21:1413006:1147 | <b>93 000</b><br><b>(Девяносто три тысячи)</b>                 |
| Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: коллективное садоводство, общая площадь 517 кв. м, адрес объекта: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т Полимер, уч.91. Кадастровый номер: 56:21:1413006:566                                                                | <b>111 000</b><br><b>(Сто одиннадцать тысяч)</b>               |
| Итого                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>204 000</b><br><b>(Двести четыре тысячи)</b>                |

<sup>1</sup>В соответствии с п. 3.22 ст. 149 НК РФ с 1 января 2005 г. такие операции, как реализация жилых домов, жилых помещений на территории РФ, а также долей в них, передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир не подлежат налогообложению НДС



Выводы, содержащиеся в Отчёте, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчёта. Оценщиками проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на дату оценки.

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с:

- Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.08.1998 г.;
- ФСО № I, № II, № III, № IV, № V, № VI, утвержденные Приказами Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. за № 200, ФСО № 7 утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Гражданская ответственность Оценщика застрахована в САО "РЕСО-Гарантия". Страховой полис № 922/2575779935, страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 08.04.2024 г., срок действия: с 15.04.2024 г. по 14.04.2025 г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям в процессе оценки, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, генеральный директор



Е.В. Долгополов



# 1 Общие сведения

## 1.1 Основные факты и выводы

Таблица 2

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер Отчёта об оценке<br>(порядковый номер Отчёта)                             | Отчёт № 135/25-ф                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Основание для проведения оценки                                                 | Договор № 135/25-ф от 26 февраля 2025 г., заключенный с Игиновой Натальей Николаевной и ООО «ОЦЕНКА ПЛЮС» в лице генерального директора Долгополова Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава. Трудовой договор ООО «ОЦЕНКА ПЛЮС» с Оценщиком Рулёвым Александром Вячеславовичем № 1-с от 29 апреля 2016 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки                                | Объекты недвижимости:<br>1. Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 16,8 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, снт Полимер, улица Сосновая, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91. Кадастровый номер: 56:21:1413006:1147;<br>2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: коллективное садоводство, общая площадь 517 кв. м, адрес объекта: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т Полимер, уч.91. Кадастровый номер: 56:21:1413006:566 |
| Краткое описание имущественных прав                                             | 1. Общая долевая собственность<br>2. Общая долевая собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ограничения (обременения) права                                                 | 1. Не зарегистрировано<br>2. Не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Собственник Объекта оценки                                                      | Физическое лицо, доля в праве 1/3; Физическое лицо, доля в праве 1/3; Физическое лицо, доля в праве 1/3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю Отчётную дату                  | Не состоит на балансе т.к. принадлежит физ. лицам                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Срок рыночной экспозиции объекта оценки, мес.                                   | 3-6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Цель и задачи оценки                                                            | Определение рыночной стоимости Объекта оценки для предоставления в суд                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата осмотра Объекта оценки                                                     | 26 февраля 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)                         | 26 февраля 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата составления Отчёта                                                         | 26 февраля 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Период проведения работ                                                         | 26 февраля 2025 г. – 26 февраля 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| А) Затратный подход к оценке жилого дома (НДС не облагается)                    | Не применялся, обоснованный отказ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Б) Сравнительный подход к оценке жилого дома (НДС не облагается)                | 92 583 рубля                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| В) Доходный подход к оценке жилого дома (НДС не облагается)                     | Не применялся, обоснованный отказ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| А) Затратный подход к оценке земельного участка (НДС не облагается)             | Не применялся, обоснованный отказ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Б) Сравнительный подход к оценке земельного участка (НДС не облагается)         | 111 155 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| В) Доходный подход к оценке земельного участка (НДС не облагается)              | Не применялся, обоснованный отказ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| А) Затратный подход к оценке                                                    | Не применялся, обоснованный отказ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|                                                                               |                                          |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| надворных построек (НДС не облагается)                                        |                                          |                                           |
| Б) Сравнительный подход к надворных построек (НДС не облагается)              | Не применялся, обоснованный отказ        |                                           |
| В) Доходный подход к оценке надворных построек (НДС не облагается)            | Не применялся, обоснованный отказ        |                                           |
| Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (НДС не облагается), руб. | Жилой дом                                | Земельный участок                         |
|                                                                               | <b>93 000</b><br>(Девяносто три тысячи)  | <b>111 000</b><br>(Сто одиннадцать тысяч) |
|                                                                               | <b>204 000</b><br>(Двести четыре тысячи) |                                           |
| Пределы применения полученной итоговой стоимости                              | Указаны в п. 1.6 настоящего Отчета       |                                           |

## 1.2 Задание на оценку

Таблица 3

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                                                                                                                               | Объекты недвижимости:<br>1. Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 16,8 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, снт Полимер, улица Сосновая, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91. Кадастровый номер: 56:21:1413006:1147;<br>2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: коллективное садоводство, общая площадь 517 кв. м, адрес объекта: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т Полимер, уч.91.. Кадастровый номер: 56:21:1413006:566 |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), в т.ч. характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей | Объекты недвижимости:<br>1. Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 16,8 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, снт Полимер, улица Сосновая, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91. Кадастровый номер: 56:21:1413006:1147;<br>2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: коллективное садоводство, общая площадь 517 кв. м, адрес объекта: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т Полимер, уч.91.. Кадастровый номер: 56:21:1413006:566 |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики                                      | Копии доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей, приведены в приложении № 4 к настоящему Отчету. Качественные и количественные характеристики Объекта оценки приведены в п. 2 настоящего Отчета и не приводятся в данном разделе в виду массивности информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки                                  | 1. Общая долевая собственность на основании: выписка из ЕГРН от 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50032988;<br>2. Общая долевая собственность на основании: выписка из ЕГРН от 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50034272.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ограничения (обременения) права                                                                                                                                             | 1. Не зарегистрировано<br>2. Не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Собственник                                                                                                                                                                 | Физическое лицо, доля в праве 1/3; Физическое лицо, доля в праве 1/3;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Цель оценки                                                                                                                                                                 | Определение рыночной стоимости Объекта оценки для предоставления в                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                    | банк для целей ипотечного кредитования                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Формы представления итоговой стоимости</b>                                                                                                      | Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Предпосылки стоимости</b>                                                                                                                       | Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.<br>Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование             |
| <b>Специальные допущения / иные существенные допущения</b>                                                                                         | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ограничения оценки</b>                                                                                                                          | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>                                                  | Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для целей предоставления в суд                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)</b>                                                  | Сотрудники судебной системы                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Форма составления отчета об оценке</b>                                                                                                          | Бумажный носитель                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Вид стоимости</b>                                                                                                                               | Рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Дата оценки</b>                                                                                                                                 | 26 февраля 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Срок проведения оценки</b>                                                                                                                      | 26 февраля 2025 г. – 26 февраля 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b> | Осмотр Объекта оценки проводил – Долгополов Евгений Валерьевич, генеральный директор ООО «Оценка Плюс»                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>                                         | Все материалы предоставляются Заказчиком Оценщику в течении срока проведения оценки в электронном виде (на эл. почту Оценщика) или на бумажных носителях                                                                                                                                                                   |
| <b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>                                                                                              | Установлена при Заключении настоящего договора на оценку, инф. о таких специалистах и степени их участия при составлении настоящего отчета указана в п. 1.5 настоящего Отчета                                                                                                                                              |
| <b>Интервал значений рыночной стоимости</b>                                                                                                        | Без указания границ интервала                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Балансовая стоимость</b>                                                                                                                        | Не состоит на балансе т.к. принадлежит физ. лицам                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Применяемые стандарты</b>                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>ФСО № I, № II, № III, № IV, № V, № VI, утвержденные Приказами Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. за № 200, ФСО № 7 утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;</li> <li>Стандарты Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».</li> </ul> |
| <b>Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)</b>                                        | Полный перечень допущений и ограничивающих условий приведен в п. 1.6 настоящего Отчета                                                                                                                                                                                                                                     |

### 1.3 Сведения о Заказчике

Таблица 4

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| <b>Ф.И.О. Заказчика</b> | Игинова Наталья Николаевна |
|-------------------------|----------------------------|

### 1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 5

| Параметр           | Значение                                                               |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Исполнитель</b> | ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС", ИНН 5610083991, ОГРН 1045605471383 от 14.11.2004 г. |



| Параметр                                                                                     | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Место нахождения Исполнителя                                                                 | 423050, Оренбургская область, город Оренбург, улица Терешковой, дом № 261, офис № 4, 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Почтовый адрес Исполнителя                                                                   | 423050, Оренбургская область, город Оренбург, улица Терешковой, дом № 261, 3 этаж, ТЦ «Снегири», офис № 4, 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Банковские реквизиты Исполнителя                                                             | Расчетный счет: 407028101201490025105<br>Банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)<br>БИК: 044525411<br>Корр. счет: 301018101460120100411                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Контактная информация                                                                        | Тел./факс 83532601080; 83532601090, email: <a href="mailto:ocenkaplus@mail.ru">ocenkaplus@mail.ru</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Сведения о страховом полисе Исполнителя                                                      | Страховой полис № 922/2575779935, выдан CAO "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 08.04.2024 г., срок действия: с 15.04.2024 г. по 14.04.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Оценщик                                                                                      | Рулёв Александр Вячеславович<br>Почтовый адрес: 423001, РФ, Оренбургская область, город Оренбург, улица Туркестанская, дом № 25/1, кв. 58<br>Трудовой договор: № 1-с от 29 апреля 2016 года<br>E-mail: <a href="mailto:alexander.rulev@mail.ru">alexander.rulev@mail.ru</a><br>Номер контактного телефона: +7 (903) 392-24-22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом Оренбургского государственного университета о высшем образовании КУ № 02538, регистрационный номер 130849, 30 июня 2013 года; диплом Оренбургского государственного университета о профессиональной переподготовке ПП № 000068 от 27 декабря 2014 года, регистрационный номер 01480; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности 021055 - КА1, № 034023-1 от 05 августа 2022 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 05 августа 2022 года № 262. Дата начала стажа деятельности в оценке: 01.05.2016 |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                        | Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», дата вступления 26 сентября 2019 года, дата выдачи свидетельства 26 сентября 2019 года, регистрационный номер в реестре № 1474                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о страховом полисе Оценщика                                                         | АО "АльфаСтрахование", страховой полис № 24558277, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 12.09.2024 года, срок действия полиса: с 19.09.2024 г. по 18.09.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 1.5 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке специалистов

Таблица 6

| ФИО                                 | Никулина Алина Юрьевна                                  | Михеев Михаил Николаевич                                     | Балашов Иван Андреевич                                          | Морозова Оксана Владимировна                               | Петрова Анна Николаевна                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Контактный телефон                  | 8-922-540-2673                                          | 8-961-929-0625                                               | 8-903-365-5120                                                  | 8-903-398-4090                                             | 8-987-795-7732                                              |
| Наименование организации, должность | ООО «Инвестиционн о-риэлторская компания «Милана» (опыт | АН «Городок» (опыт работы на рынке недвижимости г. Оренбурга | АН «Тетя Света» (опыт работы на рынке недвижимости г. Оренбурга | АН «Центр коммерческой недвижимости» (опыт работы на рынке | ООО «Группа компаний «Лист», (опыт работы 8 лет), начальник |



|                                              |                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                                 |                                                        |                                                  |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                              | работы на рынке недвижимости г. Оренбурга более 5 лет), главный специалист по недвижимости                                                                                                                                        | более 10 лет), директор                  | более 8 лет), начальник отдела продаж           | недвижимости г. Оренбурга более 7 лет), директор       | отдела реализации недвижимости                   |
| Местонахождение организации, рабочий телефон | г. Оренбург, ул. Джангильдина, 3, оф. 9, тел. 47-09-47                                                                                                                                                                            | г. Оренбург, ул. Чкалова, 41, кв. 101    | г. Оренбург, ул. Рыбаковская, 55, тел. 21-85-98 | г. Оренбург, ул. Аксакова, 8/3, оф. 107, тел. 72-71-67 | г. Оренбург, ул. Цвиллинга, 14/1, тел. 444-333   |
| Учебное заведение, квалификация по диплому   | РГТЭУ, менеджер                                                                                                                                                                                                                   | ОГПУ, учитель истории и права ОГУ, юрист | ОГИМ, менеджер                                  | ОГУ, экономист по специальности банковское дело        | ОГУ, экономист по специальности финансы и кредит |
| Степень участия специалиста                  | Консультирование по телефону относительно размера корректировки на торг, местоположение, СУ, размер кухни и статус объекта для внесения корректировок к стоимости аналогов, используемых для определения стоимости Объекта оценки |                                          |                                                 |                                                        |                                                  |

## 1.6 Используемые Оценщиком допущения

1. Настоящий Отчёт достоверен только в указанных в нем целях и лишь в полном объеме. Соответственно, ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь данного Отчёта не могут использовать его целиком, либо любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отдельные части Отчёта, в то числе его промежуточные результаты, не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.

2. В процессе оценки, подготовки Отчёта Оценщик исходил из полноты, правдивости и достоверности предоставленной в его распоряжение Заказчиком информации и технических документов на Объект оценки, являющихся исходными при ее проведении, и не проводил их проверки. Также Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра. Все иллюстрационные материалы, приведенные в Отчёте, дополняют текстовую информацию и лишь для облегчения ее восприятия.

3. Все выводы, заключения, расчеты, произведены Оценщиком на основании достоверной информации из источников открытого доступа, однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, ввиду чего во всех возможных случаях для сведений указан источник информации.

4. Оценщик, не имея возможности осмотра многих аналогов и ознакомления с их технической документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации (специализированные сайты в сети интернет, печатные издания), также уточнял путем телефонного разговора с продавцом.

5. Отчёт является отражением профессионального мнения Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта оценки. Соответственно не является гарантией того, что Объект будет продан на свободном рынке именно по цене, равной рыночной стоимости объекта, указанной в Отчете.

6. Определенная величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. За все последующие изменения экономических, социальных, природных, юридических условий, физических факторов, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.

7. Определенная величина стоимости Объекта оценки верна лишь для объекта в целом и не может быть отнесена к какой-либо его части, если условие об этом не оговорено заранее в договоре на проведение оценки, а также самом Отчёте.

8. Указанная в данном Отчёте информация является строго конфиденциальной, может быть предоставлена только в случаях, установленных законодательством. Отчёт предназначен только для использования Заказчиком. Запрещается публикация Отчёта целиком или по частям, так же запрещается публикация ссылок на Отчёт, данных, содержащихся в Отчёте, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия



9. Оценщик не производит измерительных работ на местности, либо иную проверку характеристик объекта (все данные, технические характеристики, размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные), соответственно не несет ответственность за их проведение. Также не несет ответственности за оценку состояния и характеристик объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как наружного (визуального) осмотра, или путем получения планов и спецификаций.

10. Оценщик не проводил экспертизы правоустанавливающих документов на объект недвижимости и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом недвижимости. Соответственно, Оценщик не может взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые явились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие.

11. Настоящий Отчёт достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчёте целях. Ни одна из сторон не может использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Использование Отчёта для иных целей может привести к заблуждению и неверным выводам.

12. Приведенные в Отчёте величины стоимостей действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величин стоимостей объекта оценки и его частей, если он не должен был предвидеть и учесть такие изменения в процессе выполнения оценки.

13. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

14. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного Отчёта, Оценщики руководствуются действующим законодательством в области оценочной деятельности.

15. В рамках данного Отчёта расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft®OfficeExcel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных программных продуктах.

16. Оценщик сознательно стремился к минимизации объёма Отчёта. Его содержание представляется необходимым и достаточным для того, чтобы:

- соответствовать требованиям, установленным нормативной базой, регулирующей оценочную деятельность;
- быть понятным пользователям Отчёта и предоставить им всю существенную информацию, необходимую для понимания и проверки результата оценки и способов его получения.
- всё, что не представлялось необходимым для достижения вышеназванных целей, не включалось в состав Отчёта и Приложений.

17. Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки рассматривается как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в Отчёте.

18. Копия Отчёта об оценке хранится оценщиком с даты составления Отчёта, в течение периода, установленного законодательством, но не менее пяти лет. Файлы записей Отчётов, передаваемых электронным способом, могут храниться на электронных, магнитных и других носителях.

19. Копия настоящего Отчёта, незаверенная надлежащим образом считается недействительной.

20. Допущения, используемые при проведении настоящей оценки, согласованы всеми сторонами договора.

21. Допущения, применяемые в настоящем Отчете об оценке в отношении перспектив развития Объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Прогнозные данные Заказчика (собственника) Объекта оценки не используются.

22. Все преимущества, существующие у собственника в отношении Объекта оценки и условий владения и пользования Объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке для целей залога.



23. Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена Оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, учитываются при проведении оценки.

24. Необходимость проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, и привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями, отсутствует.

25. Стоимость оцениваемого объекта НДС не облагается, в соответствии с действующим законодательством, что и было отражено в настоящем Отчёте.

26. Информация о параметрах, не указанная в объявлениях объектов аналогов, была получена в ходе телефонных переговоров с продавцами этих объектов аналогов, телефонные номера продавцов имеются в объявлениях, приведенных в приложении к настоящему Отчёту.

27. Все допущения и ограничивающие условия, имеющие частный характер, не прописанные в данном разделе отражены в самом Отчёте.

### **1.7 Заявление о соответствии**

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с имеющимися у Оценщика данными и исходя из его знаний и убеждений:

1. Оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, а также лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. (Часть первая в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-ФЗ)

2. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении Объекта оценки.

3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. (В ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-ФЗ)

4. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки. (В ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ)

5. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки

6. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Все факты, изложенные в настоящем Отчёте, верны и соответствуют действительности.

7. Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчёте допущений и ограничительных условий и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами.

8. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса к оцениваемому объекту, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

9. Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

10. Оценочная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

11. Анализ, мнения и выводы были получены, а этот Отчёт составлен в соответствии с российскими стандартами оценки, федеральными стандартами оценки и действующим российским законодательством: ФСО № I, № II, № III, № IV, № V, № VI, утвержденные Приказами Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. за № 200, ФСО № 7 утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Федерального Закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».



## 1.8 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ФСО № I, № II, № III, № IV, № V, № VI, утвержденные Приказами Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. за № 200, ФСО № 7 утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», разработанных и введенных в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Ассоциации.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Оценщик, подписывающий настоящий Отчёт, является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

## 1.9 Определение вида оцениваемой стоимости

В настоящем Отчёте определялась рыночная стоимость Объекта оценки.

**При определении рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

## 1.10 Основные этапы процесса оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Идентификация объекта.
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчёта.
4. Расчет стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки.
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.



## 6. Составление и написание Отчёта об оценке.

### План процесса оценки в рамках настоящего Отчёта

Таблица 7

|                                                                                                                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Заключение с Заказчиком договора об оценке                                                                                                                                        | Проведено |
| 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:                                                                                                                      | Проведено |
| -Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки                                                                                                                 |           |
| -Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки | Проведено |
| - Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются       | Проведено |
| - Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки                                                                                                           | Проведено |
| 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов                                                                                   | Проведено |
| 4. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки                                                                                             | Проведено |
| 5. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке                                                                                                                          | Проведено |

### Анализ представленной Заказчиком информации

Таблица 8

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Информация о виде и объеме прав на Объект оценки          | Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Отражено  |
| Сопоставление данных об Объекте оценки                    | Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии) | Проведено |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки      | Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в доме лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)                                                                                                                                                                                           | Проведено |
| Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым | Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Проведено |
| Установление иных сведений                                | Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Проведено |

## 2 Описание Объекта оценки

### 2.1 Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики Объекта оценки

Качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта установлены по следующим документам, предоставленным Заказчиком:

1. Копии выписок из ЕГРН на жилой дом и земельный участок;
2. Копия свидетельства о праве на наследство;
3. Копия технической документации.

### 2.2 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

#### Характеристика местоположения Объекта оценки

Таблица 9



| Показатель                                                                              | Описание или характеристика показателя                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Округ, микрорайон                                                                       | Оренбургская область, Оренбургский район                                                                                                                                        |
| Местоположение в микрорайоне                                                            | Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, снт Полимер, улица Сосновая, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91 |
| Преобладающая застройка микрорайона                                                     | Жилая застройка                                                                                                                                                                 |
| Транспортная доступность                                                                | Хорошая                                                                                                                                                                         |
| Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)                           | Удовлетворительная                                                                                                                                                              |
| Близость к скоростным магистралям                                                       | Нежинское шоссе / М-5                                                                                                                                                           |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км) | Продуктовые магазины                                                                                                                                                            |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)                | Удовлетворительная                                                                                                                                                              |
| Экологическая обстановка района                                                         | Относительно благоприятная                                                                                                                                                      |
| Особые природные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 5 км              | -                                                                                                                                                                               |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона                                         | -                                                                                                                                                                               |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)                                  | Хорошее                                                                                                                                                                         |
| Освещенность территории населенного пункта в ночное время                               | Присутствует                                                                                                                                                                    |
| Дополнительная существенная информация                                                  | Местоположение объекта на карте приведено в приложении к Отчету                                                                                                                 |

### Описание Объекта оценки

Таблица 10

| 1 Жилой дом                                                                                    |                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Год постройки                                                                                  | 1990                                                                |
| Физический износ, %                                                                            | 23%, износ рассчитан методом срока жизни (2025-1990)/150*100% = 23% |
| Количество этажей                                                                              | 1, в том числе подземных -                                          |
| Назначение комнат                                                                              | Жилое                                                               |
| Площадь общая, кв. м.                                                                          | 16,8                                                                |
| Площадь жилая, кв. м.                                                                          | 16,8                                                                |
| Площадь кухни, кв. м.                                                                          | Отсутствует                                                         |
| Санузел (количество, площадь)                                                                  | Отсутствует                                                         |
| Высота потолка на различных этажах, м                                                          | Нет данных                                                          |
| Количество жилых комнат/ их площадь кв. м                                                      | 1/16,8                                                              |
| Наличие веранды/террасы                                                                        | Нет                                                                 |
| Наличие мансарды                                                                               | Нет                                                                 |
| Наличие балконов, лоджий                                                                       | Нет                                                                 |
| Наличие встроенного гаража                                                                     | Нет                                                                 |
| Наличие встроенной техники, мебели и пр., покупаемые вместе с домом и входящие в его стоимость | Нет                                                                 |
| Наличие подвала                                                                                | Нет                                                                 |
| Наличие бассейна (внутренний/внешний)                                                          | Нет                                                                 |
| Наличие сауны                                                                                  | Нет                                                                 |
| Наличие камина                                                                                 | Нет                                                                 |
| Материал фундамента                                                                            | Данные отсутствуют, бетонный – по данным визуального осмотра        |



|                                                                                                                                                            |                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Материал стен                                                                                                                                              | Кирпич                                                                      |
| Материал перекрытий                                                                                                                                        | Деревянные – по данным визуального осмотра                                  |
| Материал фасада                                                                                                                                            | Кирпичные                                                                   |
| Материал крыши                                                                                                                                             | Профлист – по данным визуального осмотра                                    |
| Материал входной двери                                                                                                                                     | Деревянная                                                                  |
| Внутренняя отделка                                                                                                                                         | Требуется косметический ремонт                                              |
| Внешняя отделка                                                                                                                                            | Удовлетворительное                                                          |
| Необходимость проведения ремонтных работ                                                                                                                   | Требуется ремонт                                                            |
| Холодное водоснабжение                                                                                                                                     | Нет                                                                         |
| Горячее водоснабжение                                                                                                                                      | Нет                                                                         |
| Электричество                                                                                                                                              | Есть, центральное                                                           |
| Канализация                                                                                                                                                | Нет                                                                         |
| Отопление                                                                                                                                                  | Нет                                                                         |
| Газоснабжение                                                                                                                                              | Нет                                                                         |
| Состояние коммуникаций                                                                                                                                     | Хорошее                                                                     |
| Телефон                                                                                                                                                    | Нет                                                                         |
| Сигнализация                                                                                                                                               | Нет                                                                         |
| Кондиционирование                                                                                                                                          | Нет                                                                         |
| Плита                                                                                                                                                      | Электрическая переносная плитка                                             |
| Застройщик                                                                                                                                                 | -                                                                           |
| Отдельный вход                                                                                                                                             | Да                                                                          |
| План/эскиз/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются                                                                                 | План дома был предоставлен Заказчиком, экспликация отсутствует              |
| Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану                                                              | Планировка жилого дома соответствует предоставленному плану                 |
| Возможность (невозможность) согласования перепланировки в установленном Законодательством порядке, а также предположительная стоимость такого согласования | -                                                                           |
| Информация об учете по постановке дома на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением                                                          | В представленной документации на Объект оценки такая информация отсутствует |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки                                                                                                          | Для проживания                                                              |
| Дополнительная существенная информация                                                                                                                     | -                                                                           |
| Выводы о ликвидности объекта                                                                                                                               | Средняя – срок экспозиции, по мнению Оценщика, составляет 3-6 месяцев       |

Таблица 11

| 2 Земельный участок                                                    |                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                                         | Обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т Полимер, уч.91                                   |
| Вид права                                                              | Общая долевая собственность                                                                              |
| Собственник                                                            | Физическое лицо, доля в праве 1/3; Физическое лицо, доля в праве 1/3; Физическое лицо, доля в праве 1/3. |
| Разрешенное использование                                              | Коллективное садоводство                                                                                 |
| Категория земель                                                       | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                   |
| Площадь, кв. м.                                                        | 517                                                                                                      |
| Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок | Не зарегистрировано                                                                                      |
| Текущее использование                                                  | По назначению                                                                                            |



|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наличие деревьев, газона                                                         | Есть                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Наличие хоз. построек                                                            | Есть незарегистрированные хоз. постройки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Коммуникации на участке                                                          | Имеется возможность подключения коммуникаций <sup>2</sup><br>(Фактически на участке имеются автономные водоснабжение, канализация; энергоснабжение – центральное, газоснабжение – отсутствует)                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку | Круглогодичные подъездные пути                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Наличие освещения                                                                | Есть                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения                           | Есть                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Кадастровый номер                                                                | 56:21:1413006:566                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Охранные зоны                                                                    |  <p>Земельный участок не входит в границы зон с особыми условиями использования. Источник: <a href="https://nspd.gov.ru/">https://nspd.gov.ru/</a></p> <p>По данным выписки из ЕГРН от 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50034272 участок входит в состав ЗОУИТ, относящейся к зонам охраны транспорта, поправка не вносилась т.к. территория не связана с охраной инженерных коммуникаций.</p> |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                      | 47998.28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

<sup>2</sup>Так как согласно методике, участок оценивается как незастроенный (без построек и сетей, для сопоставимости информации указывается, что имеется возможность подключения коммуникаций, хотя по факту жилой дом, расположенный на участке может иметь подключение к коммуникациям).



## 2.3 Фотографии Объекта оценки

При проведении Оценщиком осмотра 26 февраля 2025 г. проведена фотосъемка Объекта оценки. Фотографии Объекта оценки в виду их массивности не приводятся в настоящем разделе, а выносятся в приложение к Отчёту.

## 2.4 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.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

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.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве жилого помещения.



### 3 Анализ рынка

#### 3.1 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

*Социально – экономическая ситуация в стране. Данный фактор оказывает прямое влияние на ценообразование. При нестабильности социально-экономической ситуации в стране (финансовые кризисы, войны, глобальные катастрофы и пр.) падает финансовое благосостояние населения, что ведет к неспособности физических лиц и организаций приобретать жилье, в связи с этим происходит и падение спроса на аренду жилья, спрос на куплю-продажу также снижается. При стабильной ситуации в стране – происходит обратная ситуация.*

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке и отражаются на уровне установления цен объектов, на объемах предложения и спроса.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением;
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене;
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объема продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

#### Положение России в мире

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового



сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.<sup>3</sup>

<sup>3</sup><https://statrielt.ru/analiz-rynka> / Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на январь 2025 года



## Основные экономические показатели России<sup>4</sup>

### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

#### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика (изменение в рублях в сопоставимых ценах)

| №  |                                                                                                         | 21/20     | 22/21     | 23/22     | Янв-сент 24/23 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------------|
|    |                                                                                                         | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- %          |
| 1. | Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г – 139,1 трлн. руб.)                                              | +5,6      | -1,2      | +3,6      | +4,2           |
| 2. | Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г – 24,0 трлн. руб.)                                            | +8,6      | +6,7      | +9,8      | +8,6           |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым) |           | -1,0      | +5,4      | +8,6           |

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

| №   |                                                                                                          | 23/22     | Янв-ноябрь 24/23 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
|     |                                                                                                          | +/- % г/г | +/- %            |
| 4.  | Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности                                       | +5,1      | +4,6             |
| 5.  | Промышленное производство                                                                                | +3,5      | +4,3             |
| 6.  | Продукция сельского хозяйства – 8,45 трлн. руб.                                                          | -0,3      | -2,6             |
| 7.  | Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.                                                             | +8,7      | +2,0             |
| 8.  | Введено в эксплуатацию общей площади зданий<br>- в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв.м. | +7,5      | +0,7             |
| 9.  | Пассажирооборот транспорта общего пользования – 488,4 млрд. пасс-км.                                     | +12,8     | +6,5             |
| 10. | Грузооборот транспорта – 5,08 трлн. т-км.                                                                | -0,6      | +0,1             |
| 11. | Оборот розничной торговли – 49,9 трлн. руб.                                                              | +6,4      | +7,4             |
| 12. | Объем платных услуг населению – 15,64 трлн. руб.                                                         | +4,4      | +3,4             |
| 13. | Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.                                                            | +10,2     | +8,8             |
| 14. | Инфляция, %                                                                                              |           |                  |
|     | - промышленная                                                                                           | +4,0      | +12,5            |
|     | - потребительская                                                                                        | +5,9      | +8,9             |

(изменение в рублях)

|     |                                                                     | 23/22г., % | Янв-октябрь 24/23, % |
|-----|---------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|
| 15. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: |            |                      |
|     | - номинальная                                                       | +14,1      | +17,9                |
|     | - реальная (исключая инфляцию)                                      | +7,8       | +8,9                 |

(изменение в рублях в текущих ценах)

|     |                                                                                                              | 24/23г., % | ноябрь 24/23г., % |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| 16. | Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.24                                                         | +23,4      | +11,3             |
|     | - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 53%)                                               | +30,1      | +9,8              |
| 17. | Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.11.24                                                   | +23,9      | +17,6             |
| 18. | Международные резервы (ЗБР), на 20.12.24г.: 609,8 млрд. долл. США                                            | -1,7       | +2,8              |
| 19. | Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США | -11,8      | -6,0              |
| 20. | Государственный внешний долг, на 01.12.24г.: 52,09 млрд. долл. США                                           | 0,0        | -2,3              |

|     | Другие показатели                                                 | 01.01.2020 | 01.07.2024 | 09.09.2024 |
|-----|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| 21. | Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %                               | 6,25       | 7,5        | 21,0       |
| 22. | Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 14.01.2025 | 61,91      | 85,75      | 102,7      |
| 23. | Нефть Brent на 13.01.2025 (Urals – Brent *0,89)                   | 68,36      | 87,0       | 80,77      |

#### Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически

<sup>4</sup><https://statrelt.ru/analiz-rynka/> / Анализ подготовлен специалистами СтатРелт и основан на последних официальных данных по состоянию на январь 2025 года



зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало изменение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно влияет на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 11 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растет оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженность перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

#### Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%,
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

[По данным Росреестра](#), за январь-сентябрь 2024 года заключено **611 587** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **9 % меньше**, чем за тот же период 2023 года (**675 375**). Резкое снижение произошло за период июль-сентябрь 2024 года. На фоне инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках ([ажиотажный](#) рост цен существенно превышал рост экономики, производительности и оплаты труда) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21%** на сегодня, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования (**-21,1%**). Цены стали снижаться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после остановки роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития социально-культурной сферы.

#### Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленного стройматериалов, пищевой, химической



промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перепрогретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергоснабжающее и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоснабжающих и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2024.pdf>.
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, <http://www.cbr.ru/statistics/macro.htm#vsv/>.
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?inej>.

Анализ подготовлен специалистами СтатПлюс и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.01.2025 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатПлюс. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить по адресу эл. почты: [statplus@bk.ru](mailto:statplus@bk.ru).



Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций  
по видам экономической деятельности в 3 кв. 2024 года, % (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf> - по регионам).

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве  
по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

|                                     | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве |                |             | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу |                |             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
|                                     | Янв-сент 2023                                                           | Янв-сент 2024  | динамика    | Янв-сент 2023                                                                                                                                                                         | Янв-сент 2024  | динамика    |
| <b>Российская Федерация</b>         | <b>675 375</b>                                                          | <b>611 587</b> | <b>0,91</b> | <b>622 818</b>                                                                                                                                                                        | <b>579 496</b> | <b>0,93</b> |
| <b>Всего по Центральному ФО</b>     | <b>219 271</b>                                                          | <b>200 899</b> | <b>0,92</b> | <b>197 195</b>                                                                                                                                                                        | <b>188 204</b> | <b>0,95</b> |
| Белгородская область                | 1 848                                                                   | 1 034          | 0,56        | 1 808                                                                                                                                                                                 | 1 034          | 0,57        |
| Брянская область                    | 2 455                                                                   | 2 164          | 0,88        | 2 255                                                                                                                                                                                 | 2 071          | 0,92        |
| Владимирская область                | 2 676                                                                   | 2 032          | 0,76        | 2 274                                                                                                                                                                                 | 1 991          | 0,88        |
| Воронежская область                 | 11 009                                                                  | 9 157          | 0,83        | 10 578                                                                                                                                                                                | 8 688          | 0,82        |
| Ивановская область                  | 2 258                                                                   | 1 710          | 0,76        | 1 775                                                                                                                                                                                 | 1 444          | 0,81        |
| Калужская область                   | 2 794                                                                   | 1 931          | 0,69        | 2 617                                                                                                                                                                                 | 1 865          | 0,71        |
| Костромская область                 | 1 282                                                                   | 1 012          | 0,79        | 1 268                                                                                                                                                                                 | 1 009          | 0,80        |
| Курская область                     | 1 499                                                                   | 1 153          | 0,77        | 1 467                                                                                                                                                                                 | 1 142          | 0,78        |
| Липецкая область                    | 1 496                                                                   | 2 320          | 1,55        | 1 485                                                                                                                                                                                 | 2 255          | 1,52        |
| Московская область                  | 54 605                                                                  | 56 136         | 1,03        | 45 897                                                                                                                                                                                | 47 877         | 1,04        |
| Орловская область                   | 1 473                                                                   | 1 368          | 0,93        | 1 414                                                                                                                                                                                 | 1 354          | 0,96        |
| Рязанская область                   | 5 175                                                                   | 5 982          | 1,16        | 4 827                                                                                                                                                                                 | 5 838          | 1,21        |
| Смоленская область                  | 2 237                                                                   | 1 819          | 0,81        | 2 117                                                                                                                                                                                 | 1 791          | 0,85        |
| Тамбовская область                  | 1 741                                                                   | 1 703          | 0,98        | 1 671                                                                                                                                                                                 | 1 702          | 1,02        |
| Тверская область                    | 2 770                                                                   | 2 237          | 0,81        | 2 707                                                                                                                                                                                 | 2 215          | 0,82        |
| Тульская область                    | 6 190                                                                   | 5 799          | 0,94        | 5 436                                                                                                                                                                                 | 5 693          | 1,05        |
| Ярославская область                 | 3 793                                                                   | 4 092          | 1,08        | 3 513                                                                                                                                                                                 | 3 705          | 1,05        |
| Москва                              | 113 970                                                                 | 99 250         | 0,87        | 104 086                                                                                                                                                                               | 96 530         | 0,93        |
| <b>Всего по Северо-Западному ФО</b> | <b>78 891</b>                                                           | <b>80 386</b>  | <b>1,02</b> | <b>71 438</b>                                                                                                                                                                         | <b>78 145</b>  | <b>1,09</b> |
| Республика Карелия                  | 1 704                                                                   | 1 336          | 0,78        | 1 673                                                                                                                                                                                 | 1 331          | 0,80        |
| Республика Коми                     | 1 472                                                                   | 378            | 0,26        | 1 472                                                                                                                                                                                 | 378            | 0,26        |
| Архангельская область               | 4 019                                                                   | 3 261          | 0,81        | 3 654                                                                                                                                                                                 | 3 232          | 0,88        |
| Ненецкий АО                         | 0                                                                       | 0              |             | 0                                                                                                                                                                                     | 0              |             |
| Вологодская область                 | 2 720                                                                   | 2 156          | 0,79        | 2 606                                                                                                                                                                                 | 2 152          | 0,83        |
| Калининградская область             | 6 205                                                                   | 6 880          | 1,11        | 6 026                                                                                                                                                                                 | 6 762          | 1,12        |
| Мурманская область                  | 2                                                                       | 15             | 7,50        | 2                                                                                                                                                                                     | 9              | 4,50        |
| Новгородская область                | 1 051                                                                   | 894            | 0,85        | 1 028                                                                                                                                                                                 | 883            | 0,86        |
| Псковская область                   | 1 559                                                                   | 1 502          | 0,96        | 1 519                                                                                                                                                                                 | 1 501          | 0,99        |
| Санкт-Петербург                     | 43 597                                                                  | 47 660         | 1,09        | 38 086                                                                                                                                                                                | 46 059         | 1,21        |
| Ленинградская область               | 16 562                                                                  | 16 304         | 0,98        | 15 372                                                                                                                                                                                | 15 838         | 1,03        |
| <b>Всего по Южному ФО</b>           | <b>88 456</b>                                                           | <b>88 364</b>  | <b>1,00</b> | <b>82 249</b>                                                                                                                                                                         | <b>79 585</b>  | <b>0,97</b> |
| Республика Адыгея                   | 1 849                                                                   | 3 107          | 1,68        | 1 666                                                                                                                                                                                 | 3 043          | 1,83        |
| Республика Калмыкия                 | 433                                                                     | 293            | 0,68        | 315                                                                                                                                                                                   | 229            | 0,73        |



|                                       |                |               |             |               |               |             |
|---------------------------------------|----------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| Краснодарский край                    | 49 646         | 44 872        | 0,90        | 49 258        | 44 465        | 0,90        |
| Астраханская область                  | 3 008          | 4 554         | 1,51        | 2 963         | 4 426         | 1,49        |
| Волгоградская область                 | 7 453          | 5 594         | 0,75        | 6 839         | 5 415         | 0,79        |
| Ростовская область                    | 19 889         | 18 199        | 0,92        | 18 662        | 17 655        | 0,95        |
| Республика Крым                       | 5 422          | 10 430        | 1,92        | 1 869         | 3 077         | 1,65        |
| Севастополь                           | 756            | 1 315         | 1,74        | 677           | 1 275         | 1,88        |
| <b>Всего по Северо-Кавказскому ФО</b> | <b>16 212</b>  | <b>15 778</b> | <b>0,97</b> | <b>14 245</b> | <b>14 206</b> | <b>1,00</b> |
| Республика Дагестан                   | 695            | 599           | 0,86        | 95            | 55            | 0,58        |
| Республика Ингушетия                  | 115            | 40            | 0,35        | 115           | 4             | 0,03        |
| Кабардино-Балкарская Республика       | 2 253          | 695           | 0,31        | 1 593         | 165           | 0,10        |
| Карачаево-Черкесская Республика       | 61             | 279           | 4,57        | 61            | 279           | 4,57        |
| Республика Северная Осетия - Алания   | 1 513          | 790           | 0,52        | 1 287         | 773           | 0,60        |
| Чеченская Республика                  | 60             | 34            | 0,57        | 12            | 34            | 2,83        |
| Ставропольский край                   | 11 515         | 13 341        | 1,16        | 11 082        | 12 896        | 1,16        |
| <b>Всего по Приволжскому ФО</b>       | <b>102 629</b> | <b>83 202</b> | <b>0,81</b> | <b>96 222</b> | <b>80 306</b> | <b>0,83</b> |
| Республика Башкортостан               | 14 853         | 13 645        | 0,92        | 13 207        | 13 131        | 0,99        |
| Республика Марий Эл                   | 2 562          | 2 136         | 0,83        | 2 548         | 2 114         | 0,83        |
| Республика Мордовия                   | 1 433          | 788           | 0,55        | 1 433         | 788           | 0,55        |
| Республика Татарстан                  | 17 163         | 15 826        | 0,92        | 14 548        | 13 959        | 0,96        |
| Удмуртская Республика                 | 8 541          | 7 198         | 0,84        | 8 541         | 7 198         | 0,84        |
| Чувашская Республика - Чувашия        | 5 903          | 3 956         | 0,67        | 5 867         | 3 956         | 0,67        |
| Кировская область                     | 3 263          | 2 722         | 0,83        | 3 136         | 2 721         | 0,87        |
| Нижегородская область                 | 11 304         | 6 627         | 0,59        | 10 503        | 6 461         | 0,62        |
| Оренбургская область                  | 3 745          | 3 157         | 0,84        | 3 745         | 3 157         | 0,84        |
| Пензенская область                    | 6 477          | 7 196         | 1,11        | 6 279         | 7 033         | 1,12        |
| Пермский край                         | 10 547         | 8 189         | 0,78        | 10 515        | 8 182         | 0,78        |
| Самарская область                     | 8 996          | 6 622         | 0,74        | 8 303         | 6 471         | 0,78        |
| Саратовская область                   | 3 745          | 1 598         | 0,43        | 3 500         | 1 593         | 0,46        |
| Ульяновская область                   | 4 097          | 3 542         | 0,86        | 4 097         | 3 542         | 0,86        |
| <b>Всего по Уральскому ФО</b>         | <b>74 727</b>  | <b>60 569</b> | <b>0,81</b> | <b>73 179</b> | <b>59 701</b> | <b>0,82</b> |
| Курганская область                    | 2 330          | 1 639         | 0,70        | 2 330         | 1 639         | 0,70        |
| Свердловская область                  | 33 191         | 27 033        | 0,81        | 32 175        | 26 600        | 0,83        |
| Тюменская область                     | 25 201         | 20 656        | 0,82        | 24 791        | 20 618        | 0,83        |
| Ханты-Мансийский АО - Югра            | 3 576          | 2 806         | 0,78        | 3 576         | 2 787         | 0,78        |
| Ямало-Ненецкий АО                     | 1 031          | 897           | 0,87        | 1 031         | 551           | 0,53        |
| Челябинская область                   | 9 398          | 7 538         | 0,80        | 9 276         | 7 506         | 0,81        |
| <b>Всего по Сибирскому ФО</b>         | <b>67 494</b>  | <b>53 134</b> | <b>0,79</b> | <b>63 116</b> | <b>51 814</b> | <b>0,82</b> |
| Республика Алтай                      | 373            | 255           | 0,68        | 373           | 255           | 0,68        |
| Республика Тыва                       | 885            | 2 264         | 2,56        | 867           | 2 264         | 2,61        |
| Республика Хакасия                    | 2 450          | 1 296         | 0,53        | 2 425         | 1 293         | 0,53        |
| Алтайский край                        | 6 812          | 4 737         | 0,70        | 6 615         | 4 695         | 0,71        |
| Красноярский край                     | 11 352         | 7 472         | 0,66        | 11 069        | 7 395         | 0,67        |
| Иркутская область                     | 7 305          | 4 310         | 0,59        | 7 009         | 4 206         | 0,60        |
| Кемеровская область - Кузбасс         | 3 856          | 3 109         | 0,81        | 3 806         | 3 074         | 0,81        |
| Новосибирская область                 | 30 635         | 25 760        | 0,84        | 27 355        | 24 743        | 0,90        |
| Омская область                        | 2 438          | 2 123         | 0,87        | 2 240         | 2 087         | 0,93        |
| Томская область                       | 1 388          | 1 808         | 1,30        | 1 357         | 1 802         | 1,33        |



|                                                                      |               |               |             |               |               |             |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| <b>Всего по<br/>Дальневосточному ФО</b>                              | <b>27 695</b> | <b>28 781</b> | <b>1,04</b> | <b>25 174</b> | <b>27 061</b> | <b>1,07</b> |
| Республика Бурятия                                                   | 2 247         | 3 267         | 1,45        | 2 161         | 3 242         | 1,50        |
| Республика Саха (Якутия)                                             | 3 473         | 2 760         | 0,79        | 2 771         | 2 152         | 0,78        |
| Забайкальский край                                                   | 1 205         | 1 476         | 1,22        | 1 205         | 1 476         | 1,22        |
| Приморский край                                                      | 10 508        | 11 827        | 1,13        | 9 297         | 10 806        | 1,16        |
| Хабаровский край                                                     | 5 504         | 6 235         | 1,13        | 4 982         | 6 169         | 1,24        |
| Еврейская АО                                                         | 0             | 3             |             | 0             | 3             |             |
| Амурская область                                                     | 3 502         | 1 858         | 0,53        | 3 502         | 1 858         | 0,53        |
| Камчатский край                                                      | 51            | 195           | 3,82        | 51            | 195           | 3,82        |
| Магаданская область                                                  | 8             | 6             | 0,75        | 8             | 6             | 0,75        |
| Чукотский АО                                                         | 0             | 0             |             | 0             | 0             |             |
| Сахалинская область                                                  | 1 197         | 1 154         | 0,96        | 1 197         | 1 154         | 0,96        |
| <b>Всего по территориальным<br/>органам в новых субъектах<br/>РФ</b> | <b>0</b>      | <b>474</b>    |             | <b>0</b>      | <b>474</b>    |             |
| Донецкая Народная<br>Республика                                      | 0             | 395           |             | 0             | 395           |             |
| Запорожская область                                                  | 0             | 0             |             | 0             | 0             |             |
| Луганская Народная<br>Республика                                     | 0             | 79            |             | 0             | 79            |             |
| Херсонская область                                                   | 0             | 0             |             | 0             | 0             |             |



**Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области**  
 Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области за январь–  
 сентябрь 2024 года<sup>5</sup>:

Таблица 12

**Основные показатели  
 социально-экономического развития Оренбургской области  
 за январь - сентябрь 2024 года**

| №<br>п/п       | Показатели                                                                                                         | Единица<br>измере-<br>ния | Январь-сентябрь<br>2024 г. в % к<br>январю-сентябрю<br>2023 г. | Январь-август 2024 г.<br>в % к январю-августу<br>2023 г. |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Промышленность |                                                                                                                    |                           |                                                                |                                                          |
| 1.             | Индекс промышленного производства                                                                                  | %                         | 97,5                                                           | 97,4                                                     |
|                | в т.ч. по видам деятельности:                                                                                      |                           |                                                                |                                                          |
| 1.1            | Добыча полезных ископаемых, из них                                                                                 | %                         | 92,9                                                           | 92,7                                                     |
|                | добыча сырой нефти и природного газа                                                                               | %                         | х                                                              | х                                                        |
|                | добыча прочих полезных ископаемых                                                                                  | %                         | 84,0                                                           | 83,2                                                     |
| 1.2            | Обрабатывающие производства, из них:                                                                               | %                         | 109,8                                                          | 109,9                                                    |
|                | производство пищевых продуктов                                                                                     | %                         | 101,5                                                          | 101,5                                                    |
|                | производство напитков                                                                                              | %                         | 120,9                                                          | 122,2                                                    |
|                | производство текстильных изделий                                                                                   | %                         | 93,4                                                           | 90,4                                                     |
|                | производство одежды                                                                                                | %                         | 107,9                                                          | 105,0                                                    |
|                | производство кожи и изделий из кожи                                                                                | %                         | 87,5                                                           | 88,6                                                     |
|                | обработка древесины и производство изделий из<br>дерева и пробки, кроме мебели                                     | %                         | 92,8                                                           | 94,1                                                     |
|                | производство кокса и нефтепродуктов                                                                                | %                         | 97,8                                                           | 98,6                                                     |
|                | производство химических веществ и химических<br>продуктов                                                          | %                         | 113,2                                                          | 104,4                                                    |
|                | производство резиновых и пластмассовых изделий                                                                     | %                         | 88,4                                                           | 86,4                                                     |
|                | производство прочих неметаллический<br>минеральной продукции                                                       | %                         | 102,0                                                          | 102,2                                                    |
|                | производство металлургическое                                                                                      | %                         | 106,5                                                          | 106,5                                                    |
|                | производство готовых металлических изделий,<br>кроме машин и оборудования                                          | %                         | 153,9                                                          | 156,3                                                    |
|                | производство электрического оборудования                                                                           | %                         | 121,8                                                          | 106,2                                                    |
|                | производство автотранспортных средств,<br>прицепов и полуприцепов                                                  | %                         | 85,5                                                           | 84,6                                                     |
| 1.3            | Обеспечение электрической энергией, газом и<br>паром; кондиционирование воздуха                                    | %                         | 106,7                                                          | 107,2                                                    |
| 1.4            | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора<br>и утилизации отходов, деятельность по<br>ликвидации загрязнений | %                         | 85,8                                                           | 88,1                                                     |

| № п/п | Показатели                                                                                                                            | Единица<br>измере-<br>ния | Январь-<br>сентябрь 2024<br>г. | в % к<br>январю-<br>сентябрю<br>2023 г. | Январь-<br>август 2024<br>г. в %<br>к январю-<br>августу<br>2023 г. |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1.    | Отгружено товаров собственного производства,<br>выполнено работ и услуг по видам экономической<br>деятельности (в действующих ценах): |                           |                                |                                         |                                                                     |
|       | добыча полезных ископаемых                                                                                                            | млн. руб.                 | 745 691,1                      | 130,3                                   | 141,6                                                               |
|       | обрабатывающие производства                                                                                                           | млн. руб.                 | 452 898,7                      | 115,0                                   | 117,9                                                               |
|       | обеспечение электрической энергией, газом и<br>паром; кондиционирование воздуха                                                       | млн. руб.                 | 67 618,8                       | 100,2                                   | 101,5                                                               |
|       | водоснабжение; водоотведение, организация сбора<br>и утилизации отходов, деятельность по<br>ликвидации загрязнений                    | млн. руб.                 | 16 865,7                       | 97,7                                    | 100,1                                                               |

<sup>5</sup><https://orenburg-gov.ru/activity/2142/>



| № п/п                     | Показатели                                                                                        | Единица измерения | Январь-сентябрь 2024 г. | в % к январю-сентябрю 2023 г. | Январь-август 2024 г. в % к январю-августу 2023 г. |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Транспорт</b>          |                                                                                                   |                   |                         |                               |                                                    |
| 1.                        | Перевозки грузов автомобильным транспортом крупных и средних предприятий                          | тыс. тн           | 7706,1                  | 98,7                          | 99,0                                               |
| 2.                        | Грузооборот автомобильного транспорта крупных и средних предприятий                               | млн. т-км         | 966,1                   | 121,4                         | 121,1                                              |
| 3.                        | Пассажирооборот организаций транспорта общего пользования и ИП                                    | млн. пасс.км      | 636,4                   | 78,5                          | 78,5                                               |
| 4.                        | Перевозки пассажиров автобусами организаций всех видов деятельности и ИП                          | млн. чел.         | 54,6                    | 68,3                          | 68,5                                               |
| <b>Строительство</b>      |                                                                                                   |                   |                         |                               |                                                    |
| 1.                        | Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»                                     | млн. руб.         | 76 383,6                | 90,7                          | 91,8                                               |
| 2.                        | Ввод в действие жилых домов                                                                       | тыс. кв. м        | 1014,8                  | 126,4                         | 134,5                                              |
| <b>Сельское хозяйство</b> |                                                                                                   |                   |                         |                               |                                                    |
| 1.                        | Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий                                   | млн. руб.         | 64 603,0                | 106,8                         | х                                                  |
| 2.                        | Производство продукции в хозяйствах всех категорий области                                        |                   |                         |                               |                                                    |
|                           | скот и птица на убой в живом весе                                                                 | тыс. тонн         | 103,1                   | 95,1                          | 95,9                                               |
|                           | молоко                                                                                            | тыс. тонн         | 488,1                   | 100,3                         | 100,2                                              |
|                           | яйца                                                                                              | млн. шт.          | 826,6                   | 108,6                         | 108,4                                              |
| 3.                        | Поголовье скота в хозяйствах всех категорий области:                                              |                   |                         |                               |                                                    |
|                           | крупный рогатый скот                                                                              | тыс. гол.         | 525,9                   | 99,1                          | 98,9                                               |
|                           | в т.ч. коровы                                                                                     | тыс. гол.         | 232,1                   | 99,8                          | 100,1                                              |
|                           | свиньи                                                                                            | тыс. гол.         | 162,1                   | 63,9                          | 82,5                                               |
|                           | овцы и козы                                                                                       | тыс. гол.         | 308,6                   | 101,8                         | 101,5                                              |
| <b>Социальная сфера</b>   |                                                                                                   |                   |                         |                               |                                                    |
| 1.                        | Количество официально зарегистрированных безработных (на конец периода)                           | тыс. чел.         | 5,06                    | 80,2                          | 97,2                                               |
| 2.                        | Уровень официально зарегистрированной безработицы (на 1 октября 2024 года)                        | %                 | х                       | 0,55                          | 0,6                                                |
| 3.                        | Оборот розничной торговли                                                                         | млн. руб.         | 389 598,4               | 107,2                         | 107,6                                              |
| 4.                        | Объем платных услуг                                                                               | млн. руб.         | 101 931,5               | 104,5                         | 104,1                                              |
| 5.                        | Оборот общественного питания                                                                      | млн. руб.         | 14 130,1                | 87,3                          | 86,8                                               |
| 6.                        | Среднемесячная начисленная заработная плата по полному кругу предприятий за январь-август 2024 г. | руб.              | 60 933,4                | 119,5                         | 119,4                                              |
| 7.                        | Реальная заработная плата за январь-август 2024 г.                                                | %                 | х                       | 110,9*                        | 110,9*                                             |
| 8.                        | Просроченная задолженность по заработной плате                                                    | млн. руб.         | -                       | -                             | -                                                  |
| 9.                        | Показатели естественного движения населения за январь-август:                                     |                   |                         |                               |                                                    |
|                           | - родившихся                                                                                      | чел.              | 10318                   | 95,3                          | 96,8*                                              |
|                           | - умерших                                                                                         | чел.              | 17550                   | 103,9                         | 105,3*                                             |
|                           | - естественная убыль                                                                              | чел.              | -7232                   | 119,4                         | 119,6*                                             |

\*январь-июль 2024 года к январю-июлю 2023 года



| № п/п | Показатели | Единица измерения | Январь-сентябрь 2024 г. | в % к соответствующему периоду 2023 года | Январь-август 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года |
|-------|------------|-------------------|-------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|-------|------------|-------------------|-------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|

| Финансы |                                                                                          |           |           |          |           |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 1.      | Финансовый результат деятельности крупных и средних предприятий за январь-август 2024 г. | млн. руб. | 166 314,3 | 179,6    | в 2,1 р.* |
|         | в т.ч. прибыль прибыльных предприятий за январь-август 2024 г.                           | млн. руб. | 173 381,7 | 132,7    | 148,5*    |
|         | убытки убыточных предприятий за январь-август 2024 г.                                    | млн. руб. | 7 067,4   | 18,6     | 17,3*     |
| 2.      | Количество убыточных предприятий (крупных и средних) за январь-август 2024 г.            | ед.       | 171       | 112,5    | 109,5*    |
| 3.      | Поступление налогов и сборов в бюджеты всех уровней                                      | млн. руб. | 619 497,9 | 130,7    | 149,4     |
|         | в т.ч. федеральный бюджет                                                                | млн. руб. | 523 265,1 | 135,3    | 157,4     |
|         | консолидированный бюджет области                                                         | млн. руб. | 96 232,8  | 110,4    | 115,1     |
| 4.      | Из общей суммы налогов перечислено:                                                      |           |           |          |           |
|         | в федеральный бюджет                                                                     | %         | 84,5      | +2,9 п.п | +4,3 п.п  |
|         | в консолидированный бюджет области                                                       | %         | 15,5      | -2,9 п.п | -4,3 п.п  |

\*январь-июль 2024 г. в % к соответствующему периоду 2023 года

| № п/п                | Показатели                                               | Сентябрь 2024 года в % к декабрю 2023 года |
|----------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1.                   | Индекс потребительских цен                               | 105,3                                      |
| 2.                   | Индекс цен производителей промышленных товаров           | 94,8                                       |
| 3.                   | Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции | 93,9                                       |
| Увеличились цены на: |                                                          |                                            |
|                      | муку                                                     | 6,1                                        |
|                      | масло сливочное                                          | 22,6                                       |
|                      | хлеб и хлебобулочные изделия                             | 9,8                                        |
|                      | плодоовощная продукция, включая картофель                | х                                          |
|                      | консервы овощные                                         | 2,5                                        |
|                      | крупы и бобовые                                          | 0,9                                        |
|                      | кондитерские изделия                                     | 6,8                                        |
|                      | мясо и птицу                                             | 2,1                                        |
|                      | рыбопродукты                                             | 10,2                                       |
|                      | сахар-песок                                              | 6,6                                        |
|                      | молоко и молочную продукцию                              | 7,6                                        |
|                      | масло подсолнечное                                       | 1,0                                        |
|                      | макаронные изделия                                       | 0,8                                        |
| Снизилась цены на:   |                                                          |                                            |
|                      | яйца                                                     | 30,3                                       |

Социально-экономическая ситуация в Оренбургской области на дату оценки не отличается от общей экономической ситуации в стране и ее влияние на анализируемый сегмент рынка, такое же, как и по России в целом.

### 3.1.1 Определение сегмента рынка

Сегмент рынка – рынок жилых домов г. Оренбурга и ближайшего пригорода



Специфика рынка жилых домов индивидуальной жилой застройки состоит в том, что они предлагаются на продажу с прилегающими земельными участками. Поэтому далее к рассмотрению предлагается рынок жилых домов с земельными участками в г. Оренбурга и ближайшего пригорода.

### 3.2 Анализ рынка жилых домов и земельных участков г. Оренбурга и ближайшего пригорода

#### 3.2.1 Описание факторов оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

##### Анализ экономических факторов влияющих на объект оценки

Таблица 13

| Фактор                                                      | Степень влияния на объект оценки | Доп. информация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Вывод                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Налоги в области недвижимости                               | Низкая                           | Объектом оценки является жилой дом, для которого установлена стандартная величина налогов, поэтому значение доли налоговых платежей в стоимости объекта ничем не отличается от других аналогичных объектов и влияния на стоимость объекта оценки не оказывает                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Главное негативное воздействие на объект оценки оказывает экономический кризис.</p> <p>В настоящей оценке данный фактор учтен тем, что при определении стоимости нового объекта прибыль предпринимателя принята на основании рыночных данных, действующих на дату оценки, а к ценам объектов аналогов применена скидка на торг.</p> |
| Финансирование строительства и реконструкции                | Очень низкая                     | Объект оценки завершен строительством, также завершен застройка микрорайона, поэтому данный параметр практически не оказывает влияния на стоимость объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Предложение                                                 | Высокая, см. ниже                | Оценщиком был проанализирован резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка и объемы строительства, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Спрос                                                       | Высокая, см. ниже                | Оценщиком были проанализированы в г. Оренбурге в целом и в г. Оренбурге и ближайшем пригороде в частности:<br>-Платежеспособность населения;<br>-Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;<br>-Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;<br>-Предпочтения населения.<br>-Доступность и условия финансирования.<br>Увеличение доходов домашних хозяйств, размеры сбережений и возможность выплачивать кредит за дом являются важными факторами, повышающими спрос на жилье |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Обеспеченность населения объектами общественного назначения | Средняя                          | Застройка микрорайона завершена, данный микрорайон очень хорошо обеспечен объектами общественного назначения, поэтому при отсутствии чрезвычайных обстоятельств данный уровень обеспеченности сохранится на протяжении ближайших лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Уровень жизни населения                                     | Средняя                          | Потенциальными покупателями являются обеспеченные слои населения, для которых средний уровень жизни мало влияет на покупательскую способность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Состояние и перспективы строительства                       | Очень низкая                     | Данный фактор оказывает незначительное влияние, т.к. возможное появление коттеджных поселков такого же уровня с такой же транспортной доступностью и престижностью в ближайшее время маловероятно                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Экономический кризис                                        | Высокая                          | В кризис рынок недвижимости в лучшем случае замирает и сохраняет прежний уровень цен на некоторое время, а в худшем падает                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

##### Анализ других факторов, влияющих на объект оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. **Социально-экономические факторы** (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. **Физические факторы** (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. **Юридические факторы** (связанные с изменением в законодательстве).



4. **Экологические факторы** (связанные с уровнем загрязнения окружающей среды).

5. **Другие внешние факторы.**

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, экологических параметров способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Оренбурга и ближайшем пригороде. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Вывод: Наибольшее значение на спрос и предложение на рынке жилых домов с земельными участками г. Оренбурга и ближайшего пригорода оказывают влияние общеэкономические факторы.

В настоящее время негативное влияние на спрос на рынке оказывает «взлет ставок по ипотечным кредитам», рост курса доллара, снижение покупательной способности денег и отсутствие роста реальных денежных доходов населения.

Негативное влияние на предложение оказывают опасения из-за нестабильной экономической ситуации, вследствие чего многие продавцы решили «придержать» объекты и не выставлять их на продажу.

### 3.2.2 Спрос и предложение на рынке жилых домов и земельных участков г. Оренбурга и ближайшего пригорода

На рынке наблюдается падение спроса на готовые жилые дома и земельные участки в связи со сложной геополитической обстановкой в мире, повышением цен на строительные материалы, повышением ставок по ипотеке и отсутствием лимитов по сельской ипотеке, понижением уровня доходов населения. Развитие ситуации с ценами на загородное жилье будет зависеть от того, удастся ли на федеральном уровне сдержать бесконечный рост стоимости строительных материалов, который продолжается с 2020 года, от государственной поддержки ипотечных ставок и решения военных конфликтов в мире.

Предложение на рынке жилых домов по состоянию на январь 2025 г. существенно снизилось, многие заняли выжидательную позицию до момента стабилизации сложной экономической ситуации в стране.

Если рассматривать рынок жилых домов, то здесь в основном представлено вторичное жилье – 90% жилых домов относятся к вторичному жилью и только 10% предлагаемых жилых домов относится к новостройкам. Также в каждой части города на дату оценки было найдено не менее 30 предложений, что также характеризует достаточное количество предложений для выбора, предложение загородных домов и земельных участков ограничено.

Если рассматривать рынок земельных участков, то в основном представлены участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – 52%, сельхоз назначения и дачные участки - 39%, и 9% участки промназначения. Что касается участков под МЖС, то из них лишь малая доля (около 10 предложений) участков под застройку малоэтажными, средней этажности и многоэтажными домами. В настоящее время значительной динамики цен на данном сегменте рынка не наблюдается.

#### Продажа домов, дач, коттеджей, таунхаусов в Оренбурге 1 646



Рисунок 1 – Характеристика спроса и предложения на рынке<sup>6</sup>

<sup>6</sup>по информации сайта [www.avito.ru](http://www.avito.ru) на январь 2025 г.



### 3.2.3 Ценовая ситуация на рынке жилых домов и земельных участков г. Оренбурга и ближайшего пригорода

По результатам анализа рынка было установлено, что в г. Оренбурге и ближайшем пригороде участники рынка (например, Федеральная регистрационная служба прав на недвижимость, представительство российской гильдии риэлторов) не предоставляют официальную информацию, позволяющую охарактеризовать рынок недвижимости и его динамику. Так же установлено, что имеется информация о предложениях продажи и объявлениях о приобретении на различных порталах, специализирующихся на публикации объявлений данного типа (<https://orenburg.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://youla.ru/> и др.). Данные факты позволяют сделать вывод о недостаточной открытости (информативности) рынка, но не позволяют предположить, что цены предложений не отражают текущую рыночную ситуацию (цены, тенденции и т.д.).

Под стоимостью 1 м<sup>2</sup> жилья понимается средняя цена предложения, определенная с учетом имеющихся в Оренбурге проектов домов с учетом стоимости земельного участка. Этот показатель отражает не столько реальные цены на дома, сколько показывает динамику изменения стоимости на рынке жилья. В нижеприведенной диаграмме представлена динамика изменения средней стоимости жилых домов с землей в целом по г. Оренбургу нарастающим итогом с начала каждого года.

Динамика рынка и 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.

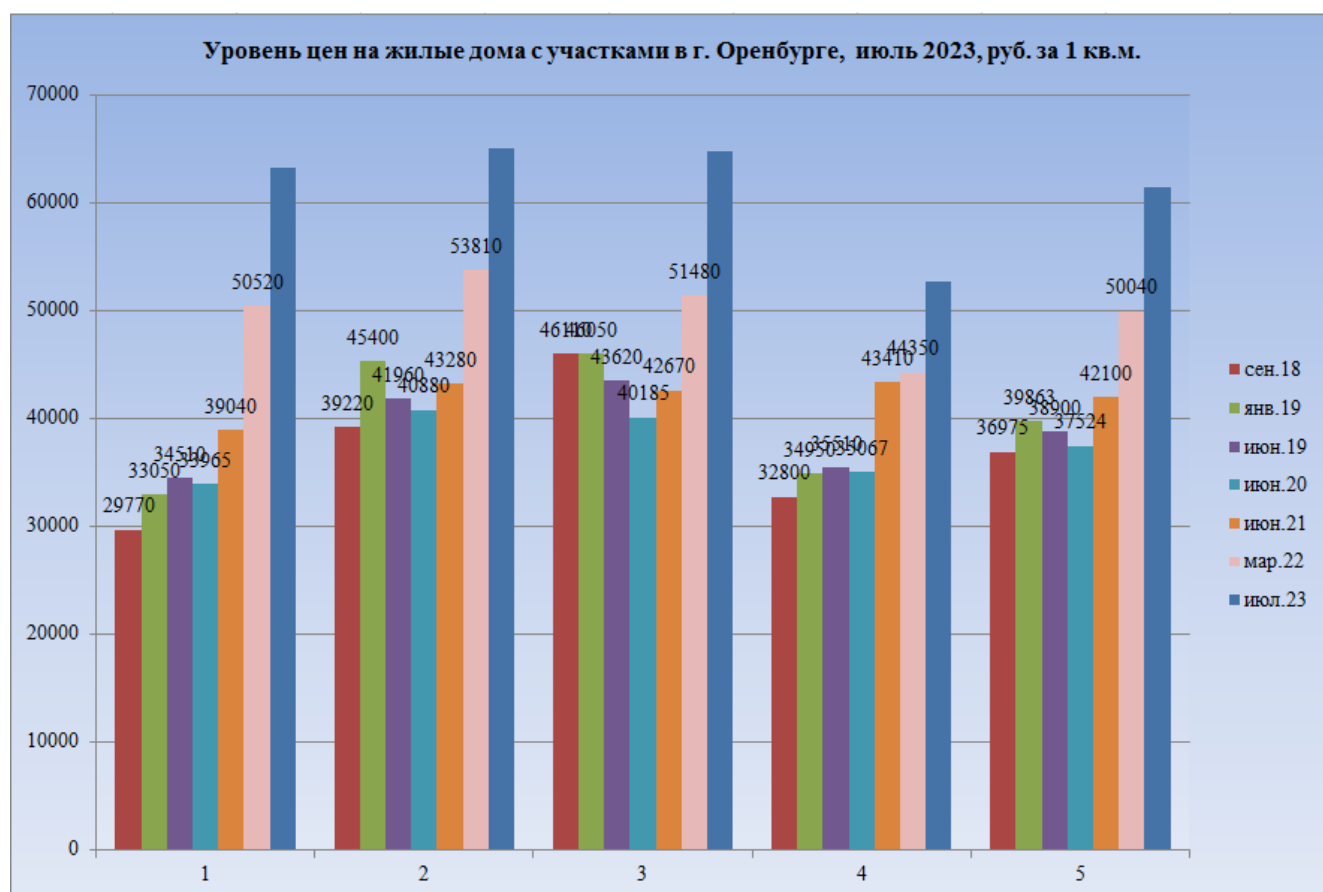


Рисунок 2 – Уровень стоимости жилых домов с земельными участками в целом по г. Оренбургу<sup>7</sup>, цена тыс. руб. за кв. м.

Диапазон стоимости объектов жилой недвижимости частного индивидуального строительства (с учетом прав на земельные участки) за период сентябрь 2018 г. – июль 2023 г.

<sup>7</sup>По данным на июль 2023 г., составлено Оценщиком на основании мониторинга цен на <https://www.avito.ru/>



Таблица 14

| Район города                                                                                                                    | Средняя цена 1 кв. м в районе*, руб. |                |                |                  |                |                  |                |              |              |              |              |              | Темп прироста, в % в<br>июле 2023 г./<br>март 2022 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                 | Январь<br>2016                       | Январь<br>2017 | Апрель<br>2017 | Сентябрь<br>2017 | Январь<br>2018 | Сентябрь<br>2018 | Январь<br>2019 | Июнь<br>2019 | Июнь<br>2020 | Июнь<br>2021 | Март<br>2022 | Июль<br>2023 |                                                       |
| Дзержинский район                                                                                                               | 411201                               | 37 700         | 37527          | 33892            | 27000          | 29770            | 33050          | 34510        | 33965        | 39040        | 50520        | 63277        | 25,3                                                  |
| Ленинский район                                                                                                                 | 361201                               | 34 300         | 35179          | 35866            | 461201         | 39220            | 45400          | 41960        | 40880        | 43280        | 53810        | 65103        | 21,0                                                  |
| Центральный район                                                                                                               | 38900                                | 39 200         | 36434          | 30745            | 461201         | 46110            | 46050          | 43620        | 40185        | 42670        | 51480        | 641201       | 25,9                                                  |
| Промышленный район                                                                                                              | 351201                               | 32 1201        | 27229          | 33137            | 39000          | 321201           | 34950          | 35510        | 35067        | 43410        | 44350        | 52795        | 19,0                                                  |
| В целом по городу<br>Оренбургу                                                                                                  | 38200                                | 38 750         | 34092          | 33415            | 39750          | 36975            | 39863          | 38900        | 37524        | 42100        | 120140       | 61494        | 22,9                                                  |
| Пригородные поселки                                                                                                             |                                      |                |                |                  |                |                  |                |              |              |              |              |              |                                                       |
| п. Ростоши                                                                                                                      | 40 882                               | 38 000         | 34586          | 44952            | 49258          | 43950            | 44300          | 45200        | 51900        | 57280        | 64520        | 69573        | 7,8                                                   |
| мкр. Ростошинские<br>пруды                                                                                                      | -                                    | -              | -              | -                | -              | -                | -              | -            | 37558        | 46660        | 50590        | 52830        | 4,4                                                   |
| п. Пригородный                                                                                                                  | 38 676                               | 35 1201        | 36421          | 45360            | 46604          | 43290            | 42750          | 41010        | 45880        | 54700        | 62580        | 64776        | 3,5                                                   |
| п. Солнечный, п. им.<br>Куйбышева, п. Овощевод                                                                                  |                                      |                |                |                  |                | 361201           | 431201         | 41100        | 39920        | 55510        | 54880        | 55460        | 1,1                                                   |
| с. Нежинка                                                                                                                      | 27 041                               | 36 000         | 33628          | 36098            | 32209          | 301201           | 31450          | 30230        | 31073        | 42240        | 46220        | 48200        | 4,3                                                   |
| п. Весенний                                                                                                                     | 32 752                               | 29 000         | 32320          | 34837            | 38380          | 36440            | 34550          | 36610        | 39154        | 49190        | 46880        | 49922        | 6,5                                                   |
| п. Весенний-2                                                                                                                   | -                                    | -              | -              | -                | -              | -                | -              | -            | 312012       | 47430        | 47190        | 44391        | -5,9                                                  |
| п. Южный Урал                                                                                                                   | 28 575                               | 27 000         | 60120          | 32822            | 120100         | 31440            | 33395          | 291201       | 33109        | 46150        | 46970        | 47220        | 0,5                                                   |
| с. 9 Января                                                                                                                     | -                                    | -              | -              | -                |                | 32330            | 35230          | 291201       | 31257        | 41050        | 43100        | 44108        | 2,3                                                   |
| п. Заречье, к-з им. Ленина                                                                                                      | 28 254                               | 21 000         | 29876          | 33867            | 34172          | 29450            | 33620          | 33760        | 39805        | 43150        | 46490        | 48872        | 5,1                                                   |
| п. П. Покровка                                                                                                                  | 28 366                               | 30 000         | 31951          | 30760            | 32925          | 29230            | 30630          | 28730        | 34094        | 40240        | 44220        | 46993        | 6,3                                                   |
| с. Ивановка                                                                                                                     | 33 1201                              |                | 32305          | 38794            | 38165          | 34710            | 38130          | 37230        | 37935        | 37340        | 45440        | 49003        | 7,8                                                   |
| с. Ивановка (ЖК<br>Приуралье)                                                                                                   | -                                    | -              | -              | -                | -              | -                | -              | 35080        | 38052        | 47110        | 48940        | 57900        | 18,3                                                  |
| с. Ивановка (ЖК<br>Экодолье)                                                                                                    | -                                    | -              | -              | -                | -              | -                | -              | 47770        | 56580        | 59610        | 69880        | 74360        | 6,4                                                   |
| В целом по пригородным поселкам (ИЖС)                                                                                           |                                      |                |                |                  |                |                  |                |              |              |              |              |              | 4,9                                                   |
| СНТ                                                                                                                             |                                      |                |                |                  |                |                  |                |              |              |              |              |              |                                                       |
| Южная часть города (снт<br>«Медик», снт «Газовик»,<br>снт «Строитель» и др.)                                                    | -                                    | -              | 212010         | 22637            | 211201         | 18230            | 20970          | 25280        | 25079        | 34510        | 37080        | 44528        | 20,1                                                  |
| снт Оренбургского<br>района, Ивановский,<br>Экспериментальный с/с<br>(снт Сулак, снт Ракета,<br>снт Пегас, снт Восход и<br>др.) | -                                    | -              | 19408          | 22966            | 23095          | 16330            | 16890          | 10980        | 15738        | 27700        | 32160        | 39667        | 23,3                                                  |

\*Рассчитана Оценщиком по материалам портала <https://www.avito.ru/> как среднеарифметическая с учетом количества предложений по каждому району без учета отличий (площади, коммуникаций, материала стен)



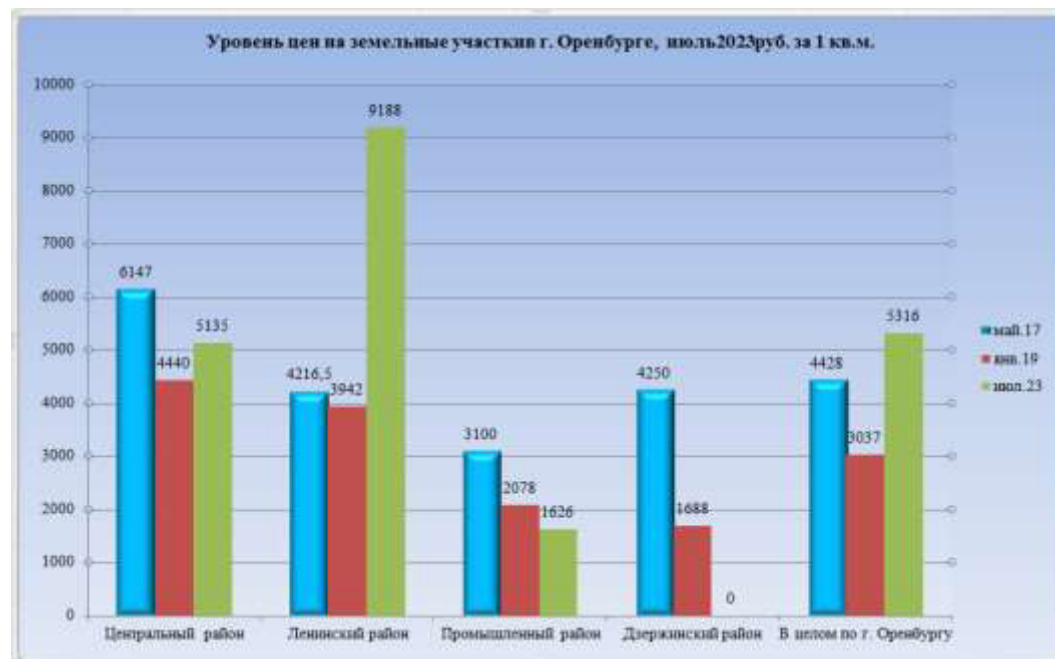


Рисунок 3 – Уровень стоимости земельных участков в целом по г. Оренбургу<sup>8</sup>, цена тыс. руб. за кв. м.  
 Диапазон стоимости земельных участков за период май 2017 г. – июль 2023 г.

Таблица 15

| Местоположение   | Населенный пункт         | Удаленность от центра г. Оренбурга, км. | Диапазон стоимости, руб./кв. м. в мае 2017г. |       |         | Диапазон стоимости, руб./кв. м. в январе 2019 г. |       |       | Диапазон стоимости, руб./кв. м. в марте 2022 г. |      |         | Диапазон стоимости, руб./кв. м. в июле 2023 г. |      |         | Диапазон стоимости, руб./кв. м. в марте 2022 г. |
|------------------|--------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|-------|---------|--------------------------------------------------|-------|-------|-------------------------------------------------|------|---------|------------------------------------------------|------|---------|-------------------------------------------------|
|                  |                          |                                         | Мин                                          | Макс  | Среднее | Мин                                              | Мин   | Мин   | Мин                                             | Макс | Среднее | Мин                                            | Макс | Среднее |                                                 |
| Беляевское шоссе | Пос. Весенний            | 8,5                                     | 1050                                         | 11201 | 1275    | 1958                                             | 1958  | 1958  | 1958                                            | 2973 | 2459    | 2154                                           | 4166 | 3160    | 115,9%                                          |
|                  | Пос. Ивановка            | 11,8                                    | 1022                                         | 2142  | 1582    | 11201                                            | 11201 | 11201 | 11201                                           | н/д  | н/д     | 2636                                           | 3400 | 3018    | 118,45%                                         |
|                  | ЖК Экодолье              | 13,8                                    | н/д                                          | н/д   | н/д     | 3636                                             | 3636  | 3636  | 3636                                            | н/д  | н/д     | н/д                                            | н/д  | н/д     | н/д                                             |
|                  | ЖК Приуралье (Перовский) | 14,2                                    | 678                                          | 2237  | 1457,5  | 2300                                             | 2300  | 2300  | 2300                                            | 4133 | 3145    | 2883                                           | 4666 | 3775    | 246,7%                                          |
|                  | Пос. Благословенка       | 20,1                                    | 346                                          | 1000  | 673     | 571                                              | 571   | 571   | 571                                             | 1157 | 957     | 1000                                           | 1200 | 1100    | 51,5%                                           |
|                  | Пос. Чкалов              | 23,5                                    | 380                                          | 1102  | 741     | 250                                              | 250   | 250   | 250                                             | 1000 | 503     | 1201                                           | 833  | 717     | 73,6%                                           |
| Илекское шоссе   | Пос. Самородово          | 32                                      | н/д                                          | н/д   | н/д     | 300                                              | 300   | 300   | 300                                             | 489  | 395     | н/д                                            | н/д  | н/д     | н/д                                             |
|                  | Пос. Южный Урал          | 7,5                                     | 390                                          | 1458  | 924     | 380                                              | 380   | 380   | 380                                             | 2157 | 1258    | 389                                            | 1618 | 1004    | -3,2%                                           |

<sup>8</sup>По данным на март 2022 г., составлено Оценщиком на основании мониторинга цен на [https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye\\_uchastki](https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki)



|                     |                                         |                |      |       |        |       |       |       |       |       |      |       |       |      |        |
|---------------------|-----------------------------------------|----------------|------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|------|--------|
|                     | Пос. 9 Января                           | 8,7            | 750  | 892   | 821    | 1105  | 1105  | 1105  | 1105  | 2611  | 1830 | 550   | 2333  | 1442 | 75,4%  |
| Самарская трасса    | Пос. Подгородняя Покровка               | 11,3           | 845  | 1277  | 1061   | 1000  | 1000  | 1000  | 1000  | 21201 | 1507 | 1186  | 4333  | 2760 | 195,8% |
|                     | Пос. Соловьевка                         | 13,3           | 650  | 1200  | 925    | 350   | 350   | 350   | 350   | 572   | 483  | 970   | 1829  | 1400 | 100,8% |
|                     | Пос. Павловка                           | 18             | 485  | 1400  | 942,5  | 1666  | 1666  | 1666  | 1666  | 2222  | 2033 | 1856  | 3243  | 2550 | 189,9% |
|                     | Пос. Приютово                           | 21             | 280  | 1071  | 676    | 133   | 133   | 133   | 133   | 850   | 544  | 433   | 791   | 612  | 70,4%  |
|                     | Пос. им. Ленина (пос. Заречье)          | 13             | 952  | 1923  | 1437,5 | 1902  | 1902  | 1902  | 1902  | 31201 | 2428 | 2750  | 4865  | 3808 | 273,0% |
| Шарлыкское шоссе    | Пос. Кушкуль                            | 10             | 850  | 21201 | 1725   | 11201 | 11201 | 11201 | 11201 | 21201 | 2300 | 11201 | 21201 | 2050 | 300,4% |
|                     | Пос. Нижнесакмарский                    | 21             | 543  | 716   | 629,5  | 416   | 416   | 416   | 416   | 1160  | 629  | 440   | 730   | 585  | -5,9%  |
| Орская трасса       | Пос. Ростоши                            | 7              | 1201 | 31201 | 2337,5 | 11201 | 11201 | 11201 | 11201 | 9302  | 6059 | 2000  | 10789 | 6395 | 249,5% |
|                     | П. Ростошинские пруды                   | 7              | н/д  | н/д   | н/д    | 6016  | 6016  | 6016  | 6016  | 3571  | 3066 | 21201 | 3559  | 3080 | н/д    |
|                     | п. Куйбышева (Овощевод, мкр. Солнечный) | 5              | н/д  | н/д   | н/д    | 1938  | 1938  | 1938  | 1938  | 6250  | 3993 | 4561  | н/д   | н/д  | н/д    |
|                     | Пос. Пригородный                        | 11             | 2692 | 3857  | 3274,5 | 3214  | 3214  | 3214  | 3214  | 6764  | 4326 | 3214  | 6764  | 4326 | 37,9%  |
|                     | Пос. Нежинка                            | 16             | 933  | 11201 | 1216,5 | 1466  | 1466  | 1466  | 1466  | 21201 | 1920 | 1444  | 5833  | 3639 | 248,1% |
|                     | Пос. Каменноозерное                     | 30             | 250  | 320   | 285    | 230   | 230   | 230   | 230   | 750   | 456  | 430   | 1201  | 465  | н/д    |
| Соль-Илецкое шоссе  | Пос. Пруды                              | 14             | 333  | 510   | 421,5  | 250   | 250   | 250   | 250   | 1360  | 529  | 472   | 917   | 965  | 192,8% |
|                     | Пос. Чистый                             | 14             | 433  | 1217  | 825    | 291   | 291   | 291   | 291   | 642   | 502  | 430   | 699   | 565  | 47,6%  |
|                     | Пос. 20-й разъезд                       | 20             | 350  | 568   | 459    | 350   | 350   | 350   | 350   | 357   | 354  | 428   | н/д   | н/д  | н/д    |
|                     | Пос. Первомайский (ст. Донгуз)          | 28             | 206  | 283   | 244,5  | 253   | 253   | 253   | 253   | 571   | 421  | 131   | 312   | 222  | -38,6% |
|                     | Пос. Экспериментальный                  | 28             | 154  | 350   | 252    | 100   | 100   | 100   | 100   | 545   | 382  | 194   | н/д   | н/д  | н/д    |
|                     | Пос. Бердянка                           | 31             | н/д  | н/д   | н/д    | 250   | 250   | 250   | 250   | 450   | 326  | 250   | н/д   | н/д  | н/д    |
|                     | Пос. Паника                             | 31             | 216  | 292   | 254    | 250   | 250   | 250   | 250   | н/д   | н/д  | 250   | н/д   | н/д  | н/д    |
| Город Оренбург      | Центральный район                       | В черте города | 2000 | 10294 | 6147   | 3636  | 3636  | 3636  | 3636  | 8860  | 6530 | 2070  | 8200  | 5135 | 15,7%  |
|                     | Ленинский район                         |                | 933  | 71201 | 4216,5 | 1087  | 1087  | 1087  | 1087  | 10000 | 6620 | 7250  | 11375 | 9188 | 133,1% |
|                     | Промышленный район                      |                | 1000 | 5200  | 3100   | 2081  | 2081  | 2081  | 2081  | 4861  | 3170 | 639   | 2612  | 1626 | -21,8% |
|                     | Дзержинский район                       |                | 1000 | 71201 | 4250   | 11201 | 11201 | 11201 | 11201 | 8540  | 4530 | н/д   | н/д   | н/д  | н/д    |
| В среднем по городу | Все районы г. Оренбурга                 | В черте города | -    | -     | 4428   | -     | -     | 3786  |       |       | 6013 |       |       | 5316 | 75,0%  |

\*Примечание: Под центром города Оренбурга в данном контексте понимается месторасположения Центрального рынка. Расстояние от центра измерено по карте и является справочной информацией



Из представленных данных видно, что за прошедшие 12 месяцев на рынке жилых домов (с учетом стоимости земельных участков под ними) в среднем по г. Оренбургу наблюдается ярко выраженная положительная тенденция изменения стоимости 1 кв. м. общей площади жилых домов с земельными участками и положительная динамика загородной недвижимости в связи с развитием сельской ипотеки на дома в Оренбургском районе с начала 2020 г. С июня 2019-июнь 2020 г. темп роста на рынке домовладений в г. Оренбурге составил 3,5% (со знаком минус). С июня 2020 г. по июнь 2021 г. темп прироста по г. Оренбургу составил 12,2%, по пригородным престижным поселкам вблизи г. Оренбурга 22,9% за год. С марта 2022 г. по июль 2023 г. темп прироста по г. Оренбургу в среднем составил 22,9%, по пригородным поселкам вблизи города – 4,9% в среднем. Максимальное повышение цен (от 20%) наблюдается в Дзержинском, Ленинском и Центральных районах, в Промышленном районе прирост цен составил 19% за рассматриваемый период.

Что касается пригорода, то наибольший рост цен за последний год наблюдается в поселках п. Экодолье (6,4%), п. Ивановка-1 (7,8%), п. Пригородный (3,5%), п. Ростоши (7,8%). Самые высокие цены за 1 кв. м. жилых домов с земельными участками наблюдаются в п. Ростоши, п. Экодолье, п. Пригородный, цены в которых всегда были самыми высокими из всего пригорода, т.к. они являются самыми престижными поселками с развитой инфраструктурой вблизи г. Оренбурга. Слабовыраженная отрицательная тенденция отмечается в п. Весенний-2 за рассматриваемый период.

*Соответственно диапазон цен предложения на рынке жилых домов с земельными участками по состоянию на июль 2023 г. в г. Оренбурге составляет от 12370 руб./кв. м. до 119231 руб./кв. м. и ближайшем пригороде составляет от 12010 руб./кв. м. до 110000 руб./кв. м. в зависимости от типа дома, его местоположения и прочих параметров.*

Таблица 17 иллюстрирует довольно большой разбег цен внутри конкретного сегмента. Это объясняется характеристикой локального местоположения, т.е. внутри каждого населенного пункта: участки, расположенные в районах с развитой инфраструктурой, в центральной части населенного пункта стоят дороже.

Наиболее дорогостоящими являются земельные участки по Орской трассе. В одном сегменте могут быть как дешевые, так и дорогие участки, что связано с различным состоянием инфраструктуры его населенных пунктов, причем, зачастую не имеет значение удаленность населенного пункта от областного центра. В п. Ростоши по состоянию на январь 2019 г. в продаже отсутствовали дорогие участки, расположенные в центральной части поселка. За последние 9 лет поселок расширился за счет микрорайонов – Европейский квартал и Ростошинские пруды в п. Ростоши за парком «Ивушка», в которых средняя стоимость 1 кв. м. участка существенно дешевле чем в центральной части поселка, именно поэтому средняя цена микрорайона Ростоши существенно снизилась. По состоянию на июль 2023 г. цены в п. Ростоши на земельные участки выровнялись, стоимость 1 сот. земли на окраине приблизилась к центральной части поселка, что может быть связано с ограниченным количеством предложений участков в месте расположения и с развитием инфраструктуры на окраине поселка.

По результатам таблицы 17 видно, что общая тенденция на рынке земельных участков в Оренбургской области положительная. В целом по г. Оренбургу по состоянию на январь 2019 г. средняя цена 1 кв. м. земельного участка снизилась на 14,5% по сравнению с ценами в мае 2017 года, в июле 2023 г. средняя цена 1 кв. м. земельного участка г. Оренбурга выросла на 75% по сравнению с ценами марта 2022 г. В пригородных поселках средний темп роста цен на земельные участки с января 2019 г. по июль 2023 г составил 127,4%.

Анализ фактических цен предложения аналогичных объектов, расположенных в районе местонахождения Объекта оценки до даты оценки (источник информации: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [ru.trovit.com](http://ru.trovit.com), [orenburg-realty.citystar.ru](http://orenburg-realty.citystar.ru) и др.)

Таблица 16

| Адрес                                                                  | S общая, кв. м. | З/у сот. | Доп. информация                                                                                                 | Цена тыс. руб. | Телефон     | Источник информации                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ За Рулём | 20              | 6        | Одноэтажный кирпичный жилой дом, требуется косметический ремонт, энергоснабжение имеется, земля в собственности | 370            | 89238899142 | <a href="https://www.avito.ru/nezhnika/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_6_sot_4496287420">https://www.avito.ru/nezhnika/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_6_sot_4496287420</a>   |
| Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Рассвет  | 30              | 10       | Одноэтажный кирпичный жилой дом, требуется косметический ремонт, энергоснабжение имеется, земля в собственности | 499            | 89238898019 | <a href="https://www.avito.ru/nezhnika/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_10_sot_3932351892">https://www.avito.ru/nezhnika/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_10_sot_3932351892</a> |

|                                                                                    |    |    |                                                                                                                 |     |             |                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Наука, Сиреневая ул. | 15 | 10 | Одноэтажный кирпичный жилой дом, требуется косметический ремонт, энергоснабжение имеется, земля в собственности | 420 | 89068319331 | <a href="https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi/kottedzhi/dacha_15_m_na_uchastke_10_s_ot_4525253755">https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi/kottedzhi/dacha_15_m_na_uchastke_10_s_ot_4525253755</a> |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Источник – составлено Оценщиком

Таблица 17

| Адрес                                                                                     | З/у, кв. м. | Доп. информация                                                                                               | Цена тыс. руб. | Телефон     | Источник информации                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Мечта, Облепиховая ул., 191 | 500         | Пустой, в собственности, земли сельскохозяйственного назначения, имеется возможность подключения коммуникаций | 165            | Без звонков | <a href="https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_s_ot_snt_dnp_4794267708">https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_s_ot_snt_dnp_4794267708</a> |
| Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Приозёрное, Вишнёвая ул.    | 1000        | Пустой, в собственности, земли сельскохозяйственного назначения, имеется возможность подключения коммуникаций | 320            | 89330197609 | <a href="https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4512564784">https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4512564784</a> |
| Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Надежда, 6-я линия          | 700         | Пустой, в собственности, земли сельскохозяйственного назначения, имеется возможность подключения коммуникаций | 190            | 89096036270 | <a href="https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_s_ot_snt_dnp_4606350543">https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_s_ot_snt_dnp_4606350543</a> |

Источник – составлено Оценщиком

**Диапазон стоимости жилых домов в месте расположения объекта оценки с земельными участками составляет на дату оценки 16,63 – 28,00 тыс. руб./кв. м., стоимость земельных участков 271,43 – 330,00 руб./кв. м.**

**Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость жилых домов с земельными участками на рынке г. Оренбурга и ближайшего пригорода**

На стоимость 1м<sup>2</sup> жилого дома с земельным участком влияет ряд параметров:

1) поправки, характеризующие ситуацию на рынке и условия совершения сделки:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);

2) поправки характеризующие условия совершения сделки

- местоположение;
- материал стен;
- этажность дома;
- степень готовности;
- общая площадь;
- класс отделки и состояние;
- наличие коммуникаций;
- размер земельного участка.

#### Вывод:

Проанализировав сегмент рынка жилых домов с з.у. в г. Оренбурге и ближайшем пригороде Оценщик пришел к выводу, что:

- анализируемый сегмент рынка (продажи) можно назвать активным за счет сельской ипотеки с начала 2020 г. в Оренбургском районе, общее число предложений на март 2022 г. было в г. Оренбурге и Оренбургском районе (около 1593 объектов предложенных к продаже на портале [www.avito.ru](http://www.avito.ru)), в июле 2023 наблюдается увеличение до 1981 предложений.

- основная доля предлагаемых объектов имеют, как правило, общую площадь: жилые дома, коттеджи от 50 до 300 кв. м, земельные участки от 6-15 соток.



- основным параметром, оказывающим влияние на стоимость объектов из физических факторов, является параметр местоположения, а также физический показатель площадь, из общеэкономических – экономическая ситуация в стране и регионе.

- корректировка на условия торга в среднем по рынку составляет: средний ценовой диапазон: 1-10%, высокий сегмент (дорогие объекты) от 10% до 30%;

- 12 месяцев на рынке жилых домов (с учетом стоимости земельных участков под ними) в среднем по г. Оренбургу наблюдается ярко выраженная положительная тенденция изменения стоимости 1 кв. м общей площади жилых домов с земельными участками и положительная динамика загородной недвижимости в связи с развитием сельской ипотеки на дома в Оренбургском районе с начала 2020 г. С марта 2022 г. по июль 2023 г. темп прироста по г. Оренбургу в среднем составил 22,9%, по пригородным поселкам вблизи города – 4,9% в среднем;

- диапазон цен предложения на рынке жилых домов с земельными участками по состоянию на июль 2023 г. в г. Оренбурге составляет от 12370 руб./кв.м. до 119231 руб./кв.м. и ближайшем пригороде составляет от 12010 руб./кв.м. до 110000 руб./кв.м. в зависимости от типа дома, его местоположения и прочих параметров (рассматриваются только объекты, завершённые отделкой), средняя цена за 1 кв. м. в г. Оренбурге по состоянию на июль 2023 г. составила 65801 руб., в пригородных поселках в зависимости от престижности поселка (см. таблицу 16 анализа рынка);

- общая тенденция на рынке земельных участков в Оренбургской области положительная. В целом по г. Оренбургу по состоянию на январь 2019 г. средняя цена 1 кв.м. земельного участка снизилась на 14,5% по сравнению с ценами в мае 2017 года, в июле 2023 г. средняя цена 1 кв.м. земельного участка г. Оренбурга выросла на 75% по сравнению с ценами января 2019 г. В пригородных поселках средний темп роста цен на земельные участки с января 2019 г. по июль 2023 г составил 127,4%.

В условиях нынешней социально-экономической и политической ситуации в мире мнения экспертов о тенденциях развития рынка недвижимости разнятся, невозможно достаточно точно спрогнозировать его развитие.

Относительно рынка аренды можно отметить следующее: что касается арендной платы по жилым домам, то предложения подобных объектов (на длительный срок, а не в сезон на сутки) довольно редки на рынке (не более нескольких предложений) и диапазон арендных ставок составляет от 12010 руб./мес. до 100000 руб./мес. без учета коммунальных платежей (данные мониторинга рынка проводимого Оценщиком на портале [www.avito.ru](http://www.avito.ru)), на сутки арендные ставки составляют от 3000 руб./мес. до 212010 руб./мес. Выявить какие-либо взаимосвязи на данном рынке (зависимость от местоположения, площади, наличия коммуникаций) Оценщику по представленным объектам не удалось (выборка крайне неоднородна и связь, указанных параметров и стоимости объектов слабая). Если рассматривать земельные участки, то рынок аренды находится в стадии формирования. На информацию по итогам торгов можно опираться при анализе средних рыночных размеров аренды за земельные участки. Другая информация в большинстве своем недоступна, по имеющейся информации невозможно составить представление о ценообразовании на данном сегменте.

#### **Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции, сроки продажи, сроки ликвидности**

Ниже представлены типичные для рынка сроки рыночной экспозиции, сроки продажи, сроки ликвидности индивидуальных домов и гаражей.

Таблица 18



Итоги расчетов СтатРиелт (http://www.statreit.ru) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал<sup>1</sup>

| № | Объекты жилой недвижимости                                                                                          | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес. | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                     |                |                 |                                            | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Индивидуальный жилой дом или дача <sup>4</sup> вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком    | 3              | 7               | 5                                          | 4                        | 5        | 6        |
| 2 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком              | 3              | 10              | 6                                          | 4                        | 6        | 7        |
| 3 | Индивидуальный жилой дом или дача <sup>4</sup> вторичного рынка общей площадью более 150 кв.м. с земельным участком | 4              | 17              | 10                                         | 7                        | 10       | 12       |
| 4 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком            | 12             | 20              | 18                                         | 14                       | 20       | 23       |
| 5 | Индивидуальный жилой дом или дача <sup>4</sup> первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком    | 3              | 7               | 5                                          | 4                        | 5        | 6        |
| 6 | Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком          | 6              | 13              | 9                                          | 7                        | 9        | 11       |
| 7 | Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком            | 9              | 23              | 16                                         | 12                       | 17       | 20       |
| 8 | Садовый участок с расположенными на нем строениями, строениями и др. улучшениями                                    | 2              | 10              | 6                                          | 4                        | 6        | 7        |
| 9 | Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с оным долевой собственности на участок                   | 3              | 8               | 5                                          | 4                        | 5        | 6        |

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;

- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

4. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке.

Источник информации: корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.04.2020 г.), (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/192-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-04-2020-g).

## Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов

Таблица 19

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал<sup>1</sup>

| № | Объекты жилой недвижимости                                                                                         | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес. | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                    |                |                 |                                            | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки <b>населенных пунктов</b> (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений) | 2              | 9               | 5                                          | 4                        | 5        | 6        |



Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

*Источник информации: корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.) (/statistikarynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli).*

#### 4 Анализ ликвидности Объекта оценки

В данном разделе Оценщик произвел анализ факторов, влияющих на ликвидность объекта оценки и указал типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости (в мес.).

Основные факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества:

- Состояние рынка:
  - активность рынка в регионе расположения объекта-рынок активный;
  - соотношение спроса и предложения, динамика развития описаны в разделе 3 настоящего отчета;
  - сроки окупаемости инвестиций в сегменте составляют 5,92года на 02.02.2017г.<sup>9</sup>;
  - наличие негативных тенденций-влияние экономического кризиса.

- Местоположение (расположение относительно делового центра, локальное расположение внутри города (района), близость к транспортным узлам, социальным учреждениям и объектам инфраструктуры, обеспечение инженерными коммуникациями – данные параметры оцениваемого объекта описаны подобно в разделе 2 настоящего отчета);

- Физические характеристики объекта (износ, наличие и состояние инженерных коммуникаций, рельеф)- – данные параметры оцениваемого объекта описаны подобно в разделе 2 настоящего отчета;

- Масштаб объекта— данные параметры оцениваемого объекта описаны подобно в разделе 2 настоящего отчета;

- Другие факторы, влияющие на ликвидность – не обнаружены.

Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу что ликвидность оцениваемых объектов средняя, примерный срок реализации 3-6 месяцев.

**Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации**

| Показатель ликвидности          | Высокая | Средняя | Низкая |
|---------------------------------|---------|---------|--------|
| Примерный срок реализации, мес. | 1-2     | 3-6     | 7-18   |

#### 5 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов 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.

<sup>9</sup> Источник: <http://realty.kurs-kotirovka.ru/orenburg/investicii/rentabelnost/magazin.html>



Поскольку оценщику удалось найти необходимое количество достоверной информации для применения данного подхода, то он применялся к оценке стоимости жилого дома и земельного участка.

**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 не применялся в рамках настоящего Отчёта, так как земля является невозполнимым ресурсом и рассчитать стоимость его воспроизводства просто невозможно, для оценки стоимости жилого дома затратным подходом в распоряжении Оценщика отсутствовали необходимые данные.

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

Применение доходного подхода, по мнению Оценщика, не отразит реальной рыночной стоимости объекта, так как обычно целью приобретения подобного объекта (жилой дом) является – проживание, а не извлечение дохода. Поэтому доходный подход при расчете рыночной стоимости объекта оценки не применялся.

## **6 Оценка недвижимого имущества**

### **6.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом**

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

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.

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.

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.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться количественные методы оценки.

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 объектов оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по параметрам (элементам) сравнения;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между объектом оценки и аналогом;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объектов оценки.



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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

## **6. 2 Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок**

Так как земельный участок, на котором возведен объект оценки - Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 16,8 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, снт Полимер, улица Сосновая, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91. Кадастровый номер: 56:21:1413006:1147 является объектом оценки в рамках настоящего подхода, то ниже определяется его стоимость.

Оценщик использует для определения стоимости прав на земельный участок методы, описанные в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 07.03.02 г. № 568-р, и в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 10.04.03 г. № 1102-р.

Рыночная стоимость рассматриваемого земельного участка определена сравнительным подходом методом сравнительных продаж (так как именно этот метод при наличии развитого рынка дает наиболее достоверные результаты, применение других методов Оценки по мнению Оценщика в данном случае нецелесообразно). Суть сравнительного подхода заключается в том, что стоимость собственности определяется путем сопоставления цен продаж сопоставимых объектов.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти достаточное количество данных о сделках купли – продажи объектов, сходных с оцениваемым. При сравнительном анализе мы опирались на цены предложения объектов, сходных с оцениваемым. В качестве источника информации использовалась информация газет и сайтов бесплатных объявлений по Оренбургской области актуальная на дату оценки.

Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения: квадратный метр общей площади, кубометр, один гектар, одна квартира, один коттедж и т.д. При этом в качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке.

Выделяют следующие единицы сравнения для земельного участка:

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;
- сотка (сто квадратных метров) – для участков под садоводство и индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий.



При сравнении объектов недвижимости важно, чтобы оцениваемый и сопоставимый объекты могли быть измерены одними единицами сравнения. В настоящем Отчёте цены по аналогам представлены в расчете на 1 кв. м общей площади земельного участка. Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади участка.

#### Обоснование выбора объектов аналогов

На момент оценки Оценщику удалось найти достаточное количество объектов аналогов для применения сравнительного подхода. Однако найденные аналоги значительно отличаются по ряду параметров: площади, местоположению, стоимости 1 кв. м, поэтому из предлагаемых на момент оценки на рынке объектов, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки, мы отобрали наиболее подходящие по таким параметрам как: локальное расположение внутри поселка, площадь, наличие коммуникаций, отсутствие построек сопоставимых по стоимости 1 кв. м. между собой (чем ближе аналоги друг другу по стоимости и параметрам, тем качественнее выборка). Характеристики выбранных аналогов отображены в таблице 21.

#### Характеристика Объекта оценки и объектов аналогов

Таблица 20

| Факторы                                      | Оцениваемый объект                                                     | Аналог 1                                                                                                                                                                          | Аналог 2                                                                                                                                                                            | Аналог 3                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общая площадь, кв. м.                        | 517                                                                    | 500                                                                                                                                                                               | 1000                                                                                                                                                                                | 700                                                                                                                                                                               |
| Цена, руб.                                   | Определяется                                                           | 165000                                                                                                                                                                            | 320000                                                                                                                                                                              | 190000                                                                                                                                                                            |
| Объем передаваемых прав на земельный участок | Собственность                                                          | Собственность                                                                                                                                                                     | Собственность                                                                                                                                                                       | Собственность                                                                                                                                                                     |
| Местоположение                               | обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т Полимер, уч.91 | Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Мечта, Облепиховая ул., 191                                                                                         | Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Приозёрное, Вишнёвая ул.                                                                                              | Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Надежда, 6-я линия                                                                                                  |
| Улучшения                                    | Пустой*                                                                | Пустой                                                                                                                                                                            | Пустой                                                                                                                                                                              | Пустой                                                                                                                                                                            |
| Коммуникации                                 | Имеется возможность подключения коммуникаций                           | Имеется возможность подключения коммуникаций                                                                                                                                      | Имеется возможность подключения коммуникаций                                                                                                                                        | Имеется возможность подключения коммуникаций                                                                                                                                      |
| Подъездные пути                              | Хорошие                                                                | Хорошие                                                                                                                                                                           | Хорошие                                                                                                                                                                             | Хорошие                                                                                                                                                                           |
| Категория земель и назначение                | Земли сельскохозяйственного назначения, коллективное садоводство       | Земли сельскохозяйственного назначения, коллективное садоводство                                                                                                                  | Земли сельскохозяйственного назначения, коллективное садоводство                                                                                                                    | Земли сельскохозяйственного назначения, коллективное садоводство                                                                                                                  |
| Источник информации                          | -                                                                      | <a href="https://www.avito.ru/nezhnka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_47_94267708">https://www.avito.ru/nezhnka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_47_94267708</a> | <a href="https://www.avito.ru/nezhnka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4_512564784">https://www.avito.ru/nezhnka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4_512564784</a> | <a href="https://www.avito.ru/nezhnka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_46_06350543">https://www.avito.ru/nezhnka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_46_06350543</a> |
| Контакты источника                           | -                                                                      | Без звонков                                                                                                                                                                       | 89330197609                                                                                                                                                                         | 89096036270                                                                                                                                                                       |

\*согласно методике, при расчетах учитывается как свободный участок

#### Описание внесенных корректировок

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:



- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия финансирования и сделки, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на вид использования (назначение);
- на местоположение,
- на физические характеристики объекта (площадь, коммуникации, постройки)

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$\text{Цп} = \text{Цд} + (1 + K\%) \text{ или } \text{Цп} = \text{Цд} + \text{Ка}, \text{ где}$$

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

K% - относительная корректировка в %;

Ка - абсолютная корректировка в руб./кв.м

**При проведении расчетов были внесены следующие корректировки:**

1. **Объём передаваемых прав на объекты** – право собственности объекта и право его аренды отличаются объемом передаваемых прав. Поправка вносится согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2024, «Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024, стр. 91 , таб. 10.

| Наименование коэффициента                                                                                                             | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>                                                                                    |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,87             | 0,85                   | 0,89 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,79             | 0,76                   | 0,81 |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>                                                                                        |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,85             | 0,83                   | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76             | 0,74                   | 0,79 |

В данном случае корректировка не вносилась т.к. все объекты находятся в собственности у владельцев.

2. **Условия финансирования** – условия финансирования сделки купли-продажи всех аналогов типичны.

3. **Дата продажи (предложения)** – продажи происходили приблизительно в одинаковое время, поэтому корректировка на данный параметр не вносилась. Все аналоги, используемые в расчетах, актуальны на дату оценки.

4. **Условия продажи** – цена аналогов, по которым готовы документы, уже содержит в себе транзакционные издержки.

5. **Корректировка на торг** – корректировка принята в размере 30%.\*

6. **По местоположению** – поправка вносится согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2024, «Земельные участки. Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024, стр. 102 , таб. 12. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам:

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под жилую застройку                                                |                  |                        |      |
| Областной центр                                                                      | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,82             | 0,81                   | 0,84 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                 | 0,73             | 0,71                   | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                               | 0,61             | 0,58                   | 0,63 |
| Прочие населенные пункты                                                             | 0,49             | 0,46                   | 0,52 |



Объект оценки и аналоги равнозначны по местоположению (одинаковая транспортная доступность, развитость социальной и бытовой инфраструктуры и пр.), корректировки не вносились.

7. **Различие в площади** – как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Поправка вносится согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2024, «Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024, стр. 191, таб. 52.

| Площадь, сот. | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
|               | <50    | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| объект оценки |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
| <50           | 1,00   | 1,35   | 1,60    | 1,80    | 1,94    |         |         |         |         |         |      |
| 50-100        | 0,74   | 1,00   | 1,18    | 1,33    | 1,44    | 1,53    | 1,60    | 1,66    | 1,70    | 1,74    | 1,78 |
| 100-200       | 0,63   | 0,84   | 1,00    | 1,12    | 1,22    | 1,29    | 1,35    | 1,40    | 1,44    | 1,47    | 1,51 |
| 200-300       | 0,56   | 0,75   | 0,89    | 1,00    | 1,08    | 1,15    | 1,20    | 1,25    | 1,28    | 1,31    | 1,34 |
| 300-400       | 0,51   | 0,69   | 0,82    | 0,92    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,15    | 1,18    | 1,21    | 1,24 |
| 400-500       |        | 0,65   | 0,77    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,04    | 1,09    | 1,11    | 1,14    | 1,17 |
| 500-600       |        | 0,63   | 0,74    | 0,83    | 0,90    | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,09    | 1,12 |
| 600-700       |        | 0,60   | 0,71    | 0,80    | 0,87    | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,02    | 1,05    | 1,07 |
| 700-800       |        | 0,59   | 0,70    | 0,78    | 0,85    | 0,90    | 0,94    | 0,98    | 1,00    | 1,02    | 1,05 |
| 800-900       |        | 0,57   | 0,68    | 0,76    | 0,83    | 0,88    | 0,92    | 0,95    | 0,98    | 1,00    | 1,02 |
| >900          |        | 0,56   | 0,66    | 0,75    | 0,81    | 0,86    | 0,89    | 0,93    | 0,96    | 0,98    | 1,00 |

В данном случае корректировка не вносилась, т.к. объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру и находятся в диапазоне 0-50 сот

8. **Наличие коммуникаций** – т.к. Объект оценки оценивается как условно свободный, принимается, что коммуникации проходят по границам участка (имеется возможность подключения коммуникаций), корректировки не вносились, т.к. Объект оценки и аналоги равнозначны по данному параметру.

9. **Категория земель и назначение** – Объект оценки и аналоги относятся к землям сельскохозяйственного назначения и имеют равнозначное разрешенное использование, корректировка не вносилась.

10. **Постройки и улучшения** – стоимость построек, реализуемых вместе с земельным участком увеличивает стоимость объекта и уменьшает стоимость з.у. в составе объекта, поэтому при наличии построек вносится понижающая корректировка. Исключением является тот случай, когда в качестве построек на участке находятся постройки, предназначенные под снос – т.е. в этом случае потенциальному собственнику необходимо будет понести дополнительные затраты на расчистку участка и подготовку его к застройке.

Поправки вносятся по данным итогам расчёта СтатРиелт: корректировки на 01.10.2023 года. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельный участок для строительства                                                                                                                                                                                                                                                  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный)                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 | 1,00             |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц | 0,71           | 0,87            | 0,80             |

В данном случае корректировка не вносилась т.к. все объекты представляют собой пустые земельные участки.

*Источником информации по корректировкам, помеченным знаком (\*) послужили личные беседы с риэлтерскими компаниями г. Оренбурга, располагающими большими базами данных по продаже объектов жилой недвижимости и анализирующими влияние различных параметров на стоимость недвижимости. Сведения о специалистах приведены в п. 1.5 настоящего Отчёта.*



### Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 21

| Факторы                           | Оцениваемый объект                                                     | Аналог 1                                                                                  | Аналог 2                                                                               | Аналог 3                                                                         |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Общая площадь, кв. м</b>       | 517                                                                    | 500                                                                                       | 1000                                                                                   | 700                                                                              |
| <b>Стоимость, руб.</b>            | Определяется                                                           | 165000                                                                                    | 320000                                                                                 | 190000                                                                           |
| <b>Цена за 1 кв. м, руб.</b>      | -                                                                      | 330,00                                                                                    | 320,00                                                                                 | 271,43                                                                           |
| <b>Передаваемые права</b>         | Собственность                                                          | Собственность                                                                             | Собственность                                                                          | Собственность                                                                    |
| Корректировка                     | -                                                                      | 0,00%                                                                                     | 0,00%                                                                                  | 0,00%                                                                            |
| Скорректированная цена, руб.      | -                                                                      | 330,00                                                                                    | 320,00                                                                                 | 271,43                                                                           |
| <b>Условия финансирования</b>     | Собственные средства                                                   | Собственные средства                                                                      | Собственные средства                                                                   | Собственные средства                                                             |
| Корректировка                     | -                                                                      | 0,00%                                                                                     | 0,00%                                                                                  | 0,00%                                                                            |
| Скорректированная цена, руб.      | -                                                                      | 330,00                                                                                    | 320,00                                                                                 | 271,43                                                                           |
| <b>Условия продажи</b>            | Достаточное время экспозиции                                           | Достаточное время экспозиции                                                              | Достаточное время экспозиции                                                           | Достаточное время экспозиции                                                     |
| Корректировка                     | -                                                                      | 0,00%                                                                                     | 0,00%                                                                                  | 0,00%                                                                            |
| Скорректированная цена, руб.      | -                                                                      | 330,00                                                                                    | 320,00                                                                                 | 271,43                                                                           |
| <b>Дата продажи (предложения)</b> | фев.25                                                                 | фев.25                                                                                    | фев.25                                                                                 | фев.25                                                                           |
| Корректировка                     | -                                                                      | 0,00%                                                                                     | 0,00%                                                                                  | 0,00%                                                                            |
| Скорректированная цена, руб.      | -                                                                      | 330,00                                                                                    | 320,00                                                                                 | 271,43                                                                           |
| <b>Корректировка на торг</b>      | -                                                                      | -30,00%                                                                                   | -30,00%                                                                                | -30,00%                                                                          |
| Скорректированная цена, руб.      | -                                                                      | 231,00                                                                                    | 224,00                                                                                 | 190,00                                                                           |
| <b>Местоположение</b>             | обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т Полимер, уч.91 | Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Мечта, Облепиховая ул., 191 | Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Приозёрное, Вишнёвая ул. | Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Надежда, 6-я линия |
| Корректировка                     | -                                                                      | 0,00%                                                                                     | 0,00%                                                                                  | 0,00%                                                                            |
| Скорректированная цена, руб.      | -                                                                      | 231,00                                                                                    | 224,00                                                                                 | 190,00                                                                           |
| <b>Площадь, кв. м.</b>            | 517,0                                                                  | 500,0                                                                                     | 1000,0                                                                                 | 700,0                                                                            |
| Корректировка                     | -                                                                      | 0,00%                                                                                     | 0,00%                                                                                  | 0,00%                                                                            |
| Скорректированная цена, руб.      | -                                                                      | 231,00                                                                                    | 224,00                                                                                 | 190,00                                                                           |
| <b>Постройки и улучшения</b>      | Пустой*                                                                | Пустой                                                                                    | Пустой                                                                                 | Пустой                                                                           |

|                                               |                                                                  |                                                                  |                                                                  |                                                                  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Корректировка                                 | -                                                                | 0,00%                                                            | 0,00%                                                            | 0,00%                                                            |
| Скорректированная цена, руб.                  | -                                                                | 231,00                                                           | 224,00                                                           | 190,00                                                           |
| <b>Коммуникации</b>                           | Имеется возможность подключения коммуникаций                     | Имеется возможность подключения коммуникаций                     | Имеется возможность подключения коммуникаций                     | Имеется возможность подключения коммуникаций                     |
| Корректировка                                 | -                                                                | 0,00%                                                            | 0,00%                                                            | 0,00%                                                            |
| Скорректированная цена, руб.                  | -                                                                | 231,00                                                           | 224,00                                                           | 190,00                                                           |
| <b>Подъездные пути</b>                        | Хорошие                                                          | Хорошие                                                          | Хорошие                                                          | Хорошие                                                          |
| Корректировка                                 | -                                                                | 0,00%                                                            | 0,00%                                                            | 0,00%                                                            |
| Скорректированная цена, руб.                  | -                                                                | 231,00                                                           | 224,00                                                           | 190,00                                                           |
| <b>Категория земель и назначение</b>          | Земли сельскохозяйственного назначения, коллективное садоводство | Земли сельскохозяйственного назначения, коллективное садоводство | Земли сельскохозяйственного назначения, коллективное садоводство | Земли сельскохозяйственного назначения, коллективное садоводство |
| Корректировка                                 | -                                                                | 0,00%                                                            | 0,00%                                                            | 0,00%                                                            |
| Скорректированная цена, руб.                  | -                                                                | 231,00                                                           | 224,00                                                           | 190,00                                                           |
| <b>Вес значимости объекта аналога</b>         | -                                                                | 0,333                                                            | 0,333                                                            | 0,333                                                            |
| <b>Сумма весов</b>                            | 1,000                                                            |                                                                  |                                                                  |                                                                  |
| <b>Расчетная цена за 1 кв. м, руб.</b>        | 215,00                                                           |                                                                  |                                                                  |                                                                  |
| <b>Рыночная стоимость всего объекта, руб.</b> | 111155,00                                                        |                                                                  |                                                                  |                                                                  |



## **Заключение о рыночной стоимости прав на земельный участок**

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: коллективное садоводство, общая площадь 517 кв. м, адрес объекта: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т Полимер, уч.91., рассчитанная сравнительным подходом, составила, по состоянию на 26 февраля 2025 г.:

**111 155**

**(Сто одиннадцать тысяч сто пятьдесят пять) рублей**

### **6.3 Расчет рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом**

#### **Описание объектов-аналогов**

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

#### **Обоснование выбора объектов аналогов**

Из предлагаемых на момент оценки на рынке объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки, за период, близкий к дате оценки, для проведения расчетов Оценщик отобрал объекты-аналоги, которые отвечали следующим правилам отбора:

1. Разрешенное использование объекта-аналога и объекта оценки сопоставимы, и они относятся к одному сегменту рынка;
  2. Местоположение объекта-аналога и объекта оценки сопоставимо и учитывает его особенности (расположение относительно крупных автомагистралей, статус населенного пункта (выбраны аналоги, расположенные в том же населенном пункте)
  3. Состав имеющихся инженерных коммуникаций объекта-аналога и объекта оценки сопоставим.
  4. Площадь сопоставима
  5. Отдельно стоящие постройки на участке, которые не входят в площадь дома сопоставимы
- Характеристика выбранных аналогов отображены в таблице 23.

## Характеристика Объекта оценки и выбранных аналогов

Таблица 22

| Факторы                              | Оцениваемый объект                                                                                                                                                              | Аналог 1                                                                                                                                                                                                  | Аналог 2                                                                                                                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общая площадь, кв. м.                | 16,8                                                                                                                                                                            | 20                                                                                                                                                                                                        | 30                                                                                                                                                                                                          | 15                                                                                                                                                                                                          |
| Цена объекта, руб.                   | Определяется                                                                                                                                                                    | 370000                                                                                                                                                                                                    | 499000                                                                                                                                                                                                      | 420000                                                                                                                                                                                                      |
| Площадь з.у., кв. м, и права на з.у. | ЗУ оценивается отдельно                                                                                                                                                         | 600 кв. м, собственность                                                                                                                                                                                  | 1000 кв. м, собственность                                                                                                                                                                                   | 1000 кв. м, собственность                                                                                                                                                                                   |
| Местоположение                       | Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, снт Полимер, улица Сосновая, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91 | Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ За Рулём                                                                                                                                    | Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Рассвет                                                                                                                                       | Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Наука, Сиреневая ул.                                                                                                                          |
| Уровень внешней отделки              | Удовлетворительное                                                                                                                                                              | Удовлетворительное                                                                                                                                                                                        | Удовлетворительное                                                                                                                                                                                          | Удовлетворительное                                                                                                                                                                                          |
| Коммуникации                         | Электричество                                                                                                                                                                   | Электричество                                                                                                                                                                                             | Электричество                                                                                                                                                                                               | Электричество                                                                                                                                                                                               |
| Этажность                            | 1-этажный                                                                                                                                                                       | 1-этажный                                                                                                                                                                                                 | 1-этажный                                                                                                                                                                                                   | 1-этажный                                                                                                                                                                                                   |
| Материал стен                        | Стены капитальные: кирпич                                                                                                                                                       | Стены капитальные: кирпич                                                                                                                                                                                 | Стены капитальные: кирпич                                                                                                                                                                                   | Стены капитальные: кирпич                                                                                                                                                                                   |
| Уровень внутренней отделки           | Требуется косметический ремонт                                                                                                                                                  | Требуется косметический ремонт                                                                                                                                                                            | Требуется косметический ремонт                                                                                                                                                                              | Требуется косметический ремонт                                                                                                                                                                              |
| Источник информации                  | -                                                                                                                                                                               | <a href="https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kotte_dzhi/dacha_20_m_na_uc_hastke_6_sot_44962874_20">https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kotte_dzhi/dacha_20_m_na_uc_hastke_6_sot_44962874_20</a> | <a href="https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kotte_dzhi/dacha_30_m_na_uc_hastke_10_sot_3932351_892">https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kotte_dzhi/dacha_30_m_na_uc_hastke_10_sot_3932351_892</a> | <a href="https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kotte_dzhi/dacha_15_m_na_uc_hastke_10_sot_4525253_755">https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kotte_dzhi/dacha_15_m_na_uc_hastke_10_sot_4525253_755</a> |
| Контактное лицо, телефон             | -                                                                                                                                                                               | 89238899142                                                                                                                                                                                               | 89238898019                                                                                                                                                                                                 | 89068319331                                                                                                                                                                                                 |

### Обоснование выбора единицы сравнения – стоимость 1 кв. м общей площади жилого дома

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- ✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков жилой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.
- ✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).



✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

### Описание внесенных корректировок

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия финансирования и сделки, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- корректировка на наличие земельного участка в составе объекта,
- на местоположение,
- на физические характеристики объекта (площадь, этажность, материал стен, коммуникаций, состояние отделки).

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$\text{Цп} = \text{Цд} + (1 + \text{K}\%) \text{ или } \text{Цп} = \text{Цд} + \text{Ка}, \text{ где}$$

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

K% - относительная корректировка в %;

Ка - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

При проведении расчетов были внесены следующие корректировки:

1. **Размер земельного участка и право собственности на него** - поскольку объекты аналоги представляют собой единые объекты недвижимости (земля + дом), то стоимости аналогов необходимо скорректировать на разницу в стоимости земельных участков у аналогов по сравнению с объектом оценки. В данном случае из стоимости аналогов вычиталась средняя стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная Оценщиком, в таблице 22, которая составила 307,14 руб./кв. м. (без учета корректировки на торг).

Исходя из этого корректировка на наличие земельного участка в составе объекта аналога используемого для определения стоимости оцениваемого объекта (жилого дома и земельного участка) составит:

Расчет корректировки на землю

Таблица 23

| Наименование                                            | Аналог 1                 | Аналог 2                  | Аналог 3                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Размер земельного участка и право собственности на него | 600 кв. м, собственность | 1000 кв. м, собственность | 1000 кв. м, собственность |
| Стоимость 1 кв.м., руб.                                 | 307,14                   | 307,14                    | 307,14                    |
| Корректировка, руб.                                     | -184 284,00              | -307 140,00               | -307 140,00               |

Источник: составлено Оценщиком.

2. **Передаваемые права на объекты** – все объекты аналоги находятся в собственности у продавцов.

3. **Условия финансирования** – т. к. Оценщику доступны данные только о ценах предложения, а не сделок, то предполагается, что условия финансирования предстоящих сделок будут одинаковыми, корректировка не вносилась.

4. **Условия продажи** – цена аналогов, по которым готовы документы уже содержит в себе трансакционные издержки.



5. **Время продажи (предложения)** – продажи происходили в одно время, все аналоги актуальны на дату оценки, поэтому корректировки не вносились.

6. **Корректировка на торг** – корректировка принята в размере 30%.\*

7. **По местоположению** – поправка вносится согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2024, «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024, стр. 84, таб. 8.

| Наименование коэффициента                                        | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома                                                 |                  |                        |      |
| Областной центр                                                  | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра      | 0,88             | 0,87                   | 0,90 |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью   | 0,79             | 0,77                   | 0,82 |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | 0,66             | 0,63                   | 0,68 |
| Прочие населенные пункты                                         | 0,55             | 0,52                   | 0,58 |
| 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи                                        |                  |                        |      |
| Областной центр                                                  | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра      | 0,89             | 0,88                   | 0,90 |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью   | 0,80             | 0,78                   | 0,83 |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | 0,67             | 0,65                   | 0,70 |
| Прочие населенные пункты                                         | 0,57             | 0,54                   | 0,60 |

Объект оценки и аналоги равнозначны по местоположению (одинаковая транспортная доступность, развитость социальной и бытовой инфраструктуры и пр.), корректировки не вносились.

8. **Различие в площади** – расчет корректировки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$$K = (So/Sa)^k, \text{ где}$$

K – поправка на разницу площади;

So – площадь оцениваемого объекта;

Sa – площадь аналога;

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значение коэффициента торможения

| Класс жилых домов     | Среднее значение | Доверительный интервал |       |
|-----------------------|------------------|------------------------|-------|
| 2. Дома, 3. Таунхаусы | -0,16            | -0,15                  | -0,18 |
| 4. Коттеджи           | -0,18            | -0,17                  | -0,20 |
| Класс жилых домов     | Среднее значение | Расширенный интервал   |       |
| 2. Дома, 3. Таунхаусы | -0,16            | -0,09                  | -0,24 |
| 4. Коттеджи           | -0,18            | -0,11                  | -0,25 |

Расчет корректировки на площадь

| Наименование               | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Площадь, кв. м             | 16,8          | 20,0     | 30,0     | 15,0     |
| So/Sa                      | -             | 0,8400   | 0,5600   | 1,1200   |
| k (коэффициент торможения) | -             | -0,09    |          |          |
| Корректировка на площадь   | -             | 1,58%    | 5,36%    | -1,01%   |

9. **Состояние внешней отделки дома** – поправка вносится по итогам расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.10.2023 г.:

| № | Оценка параметра          | Характеристика параметра                                                                                                                                                                                                        | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
|   |                           | На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома                                                                                                                                                                                      |                |                 |                  |
| 1 | Фасады без отделки        | Наружные стены из простых материалов (кирпич, блок, бревно, брус) без наружной отделки                                                                                                                                          |                |                 | 1,00             |
| 2 | Фасады с простой отделкой | Стены, покрытые высококачественным кирпичом, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской, или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальшвагонкой), покрашенные фасадной краской, или покрытие сайдингом, блокхаусом | 1,05           | 1,07            | 1,06             |
| 3 | Высококачественные фасады | Наружные стены, цоколи и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочный кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная или керамическая кровля                                                          | 1,07           | 1,14            | 1,10             |



Источник информации: Категория: *Корректировки индивидуальных домов* (опубликовано 11.10.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g).

Поправка не вносилась т.к. у всех объектов удовлетворительное состояние внешней отделки.

10. **Наличие коммуникаций** – поправка на наличие газоснабжения жилого дома вносится согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2024, «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024, стр. 305, таб. 237:

| Наименование коэффициента                                                                               | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Дома, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи                                                             |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены дома без газоснабжения к удельной цене такого дома с центральным газоснабжением | 0,89             | 0,88                   | 0,90 |

Если говорить о стоимости разводки коммуникаций по дому в Оренбургской области, то данная стоимость составляет от 30 тыс. руб. для водоснабжения и канализации (с учетом стоимости материалов), от 300 тыс. руб. – отопления, от 100 тыс. руб. – электроснабжения – данные компаний Тепломастер (тел. 3532) 60-10-10, «Орендомстрой» +7 (3532) 43-65-94, «ОренРемонт» +7 (3532) 515-001. Данные портала <http://santehnik-orenburg.ru/node/kalkulyator-stoimosti-uslug-santehnika#> позволяют рассчитать стоимость разводки коммуникаций в конкретном доме исходя из их количества и протяженности. Данные расчетов по тем объектам у которых известна протяженность коммуникаций (а такое бывает не часто) показывают, что в среднем стоимость разводки коммуникаций по дому соответствует данным справочников Ко-Инвест «Жилые дома», в разделе инженерные коммуникации и составляет около 5% для отопления, вентиляции и кондиционирования и 4% для водоснабжения и канализации от стоимости дома без учета стоимости участка. Поправка не вносилась т.к. у всех объектов имеются одинаковые коммуникации.

11. **Этажность** – влияние этажности дома на рыночную стоимость не выявлено. Наибольшее влияние оказывает тип жилого дома (коттедж/дом) и его площадь, поправки не вносились.

12. **Материал стен** – поправка вносится по итогам расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.10.2023 г.

| № | Тип (конструкция) дома          | Характеристика конструкций и элементов здания                                                                                                                                                                                                                                                                         | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Кирпичные здания                | Фундамент, перекрытия и покрытия – из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные – утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично – из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные                                                                                                        |                |                 | 1,00             |
| 2 | Монолитные сейсмостойкие здания | Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – из монолитного железобетона. Стены наружные – утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами                                                                                                                                             | 1,02           | 1,06            | 1,04             |
| 3 | Облаченные здания               | Фундамент – каменный. Стены наружные – утепленные преимущественно из облицовочных каменных материалов (пено-, шпало- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий – металлические или деревянные | 0,89           | 0,94            | 0,92             |
| 4 | Деревянные здания               | Фундамент – преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий – металлические или деревянные. Стены наружные – деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные                                                                                                     | 0,70           | 0,82            | 0,77             |
| 5 | Бестровые здания                | Фундамент – преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий – металлические или деревянные. Стены наружные – утепленные дощатые или многослойные – панели                                                                                                             | 0,59           | 0,77            | 0,69             |

Источник информации: Категория: *Корректировки индивидуальных домов* (опубликовано 11.10.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g).

Поправка не вносилась т.к. все объекты равнозначны по данному параметру.

13. **Состояние внутренней отделки жилого дома** – поправка вносится согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2022, «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022, стр. 172, таб. 69.



| Состояние отделки объекта |                                  | объект-аналог                  |             |                          |                      |             |            |         |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------|-------------|------------|---------|
|                           |                                  | Требуется капитального ремонта | Без отделки | Требуется косметического | Под чистовую отделку | Современный | Комфортный | Элитный |
| объект оценки             | Требуется капитального ремонта   | 0                              | -1480       | -6323                    | -9480                | -11505      | -16451     | -22313  |
|                           | Без отделки                      | 1480                           | 0           | -4843                    | -8000                | -10025      | -14971     | -20833  |
|                           | Требуется косметического ремонта | 6323                           | 4843        | 0                        | -3157                | -5182       | -10128     | -15990  |
|                           | Под чистовую отделку             | 9480                           | 8000        | 3157                     | 0                    | -2025       | -6971      | -12833  |
|                           | Современный                      | 11505                          | 10025       | 5182                     | 2025                 | 0           | -4946      | -10808  |
|                           | Комфортный                       | 16451                          | 14971       | 10128                    | 6971                 | 4946        | 0          | -5862   |
|                           | Элитный                          | 22313                          | 20833       | 15990                    | 12833                | 10808       | 5862       | 0       |

Поправка не вносилась т.к. все объекты равнозначны по данному параметру.

Источником информации по корректировкам, помеченным знаком (\*) послужили личные беседы с риэлтерскими компаниями г. Оренбурга, располагающими большими базами данных по продаже объектов жилой недвижимости и анализирующими влияние различных параметров на стоимость недвижимости. Сведения о специалистах приведены в п. 1.5 настоящего Отчёта.



**Расчет рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода**

Таблица 24

| Факторы                                                                                                                              | Оцениваемый объект           | Аналог 1                     | Аналог 2                     | Аналог 3                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Общая площадь, кв. м.                                                                                                                | 16,8                         | 20                           | 30                           | 15                           |
| Стоимость, руб.                                                                                                                      | Определяется                 | 370000                       | 499000                       | 420000                       |
| <b>Абсолютные корректировки</b>                                                                                                      |                              |                              |                              |                              |
| Наличие земельного участка и право собственности на него                                                                             | ЗУ оценивается отдельно      | 600 кв. м, собственность     | 1000 кв. м, собственность    | 1000 кв. м, собственность    |
| Средняя стоимость 1 кв. м земельного участка с учетом заведения коммуникаций на участок без учета корректировки на торг, руб./кв. м. | -                            | 307,14                       | 307,14                       | 307,14                       |
| Корректировка                                                                                                                        | -                            | -184 284,00                  | -307 140,00                  | -307 140,00                  |
| Скорректированная цена, руб.                                                                                                         | -                            | 185 716,00                   | 191 860,00                   | 112 860,00                   |
| Цена за 1 кв. м.                                                                                                                     | -                            | 9 285,80                     | 6 395,33                     | 7 524,00                     |
| <b>Относительные корректировки</b>                                                                                                   |                              |                              |                              |                              |
| Передаваемые права                                                                                                                   | Собственность                | Собственность                | Собственность                | Собственность                |
| Корректировка                                                                                                                        | -                            | 0,00%                        | 0,00%                        | 0,00%                        |
| Скорректированная цена, руб.                                                                                                         | -                            | 9285,80                      | 6395,33                      | 7524,00                      |
| Условия финансирования                                                                                                               | Собственные средства         | Собственные средства         | Собственные средства         | Собственные средства         |
| Корректировка                                                                                                                        | -                            | 0,00%                        | 0,00%                        | 0,00%                        |
| Скорректированная цена, руб.                                                                                                         | -                            | 9285,80                      | 6395,33                      | 7524,00                      |
| Условия продажи                                                                                                                      | Достаточное время экспозиции | Достаточное время экспозиции | Достаточное время экспозиции | Достаточное время экспозиции |
| Корректировка                                                                                                                        | -                            | 0,00%                        | 0,00%                        | 0,00%                        |
| Скорректированная цена, руб.                                                                                                         | -                            | 9285,80                      | 6395,33                      | 7524,00                      |
| Время продажи (предложения)                                                                                                          | фев.25                       | фев.25                       | фев.25                       | фев.25                       |
| Корректировка                                                                                                                        | -                            | 0,00%                        | 0,00%                        | 0,00%                        |
| Скорректированная цена, руб.                                                                                                         | -                            | 9285,80                      | 6395,33                      | 7524,00                      |
| Корректировка на торг                                                                                                                | -                            | -30,00%                      | -30,00%                      | -30,00%                      |
| Скорректированная                                                                                                                    | -                            | 6500,06                      | 4476,73                      | 5266,80                      |

|                                       |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |                                                                                |                                                                                                |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| цена, руб.                            |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |                                                                                |                                                                                                |
| <b>Местоположение</b>                 | Российская Федерация,<br>Оренбургская область,<br>Оренбургский район,<br>Нежинский сельсовет,<br>снт Полимер, улица<br>Сосновая, на земельном<br>участке расположен<br>индивидуальный жилой<br>дом № 91 | Оренбургская обл.,<br>Оренбургский р-н,<br>Нежинский сельсовет,<br>СНТ За Рулём | Оренбургская обл.,<br>Оренбургский р-н,<br>Нежинский сельсовет,<br>СНТ Рассвет | Оренбургская обл.,<br>Оренбургский р-н,<br>Нежинский сельсовет,<br>СНТ Наука, Сиреневая<br>ул. |
| Корректировка                         | -                                                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                           | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                                                          |
| Скорректированная<br>цена             | -                                                                                                                                                                                                       | 6500,06                                                                         | 4476,73                                                                        | 5266,80                                                                                        |
| <b>Площадь</b>                        | 16,8                                                                                                                                                                                                    | 20,0                                                                            | 30,0                                                                           | 15,0                                                                                           |
| Корректировка                         | -                                                                                                                                                                                                       | 1,58%                                                                           | 5,36%                                                                          | -1,01%                                                                                         |
| Скорректированная<br>цена             | -                                                                                                                                                                                                       | 6602,86                                                                         | 4716,55                                                                        | 5213,35                                                                                        |
| <b>Уровень внешней<br/>отделки</b>    | Удовлетворительное                                                                                                                                                                                      | Удовлетворительное                                                              | Удовлетворительное                                                             | Удовлетворительное                                                                             |
| Корректировка                         | -                                                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                           | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                                                          |
| Скорректированная<br>цена, руб.       | -                                                                                                                                                                                                       | 6602,86                                                                         | 4716,55                                                                        | 5213,35                                                                                        |
| <b>Коммуникации</b>                   | Электричество                                                                                                                                                                                           | Электричество                                                                   | Электричество                                                                  | Электричество                                                                                  |
| Корректировка                         | -                                                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                           | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                                                          |
| Скорректированная<br>цена, руб.       | -                                                                                                                                                                                                       | 6602,86                                                                         | 4716,55                                                                        | 5213,35                                                                                        |
| <b>Этажность</b>                      | 1-этажный                                                                                                                                                                                               | 1-этажный                                                                       | 1-этажный                                                                      | 1-этажный                                                                                      |
| Корректировка                         | -                                                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                           | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                                                          |
| Скорректированная<br>цена, руб.       | -                                                                                                                                                                                                       | 6602,86                                                                         | 4716,55                                                                        | 5213,35                                                                                        |
| <b>Материал стен</b>                  | Стены капитальные:<br>кирпич                                                                                                                                                                            | Стены капитальные:<br>кирпич                                                    | Стены капитальные:<br>кирпич                                                   | Стены капитальные:<br>кирпич                                                                   |
| Корректировка                         | -                                                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                           | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                                                          |
| Скорректированная<br>цена, руб.       | -                                                                                                                                                                                                       | 6602,86                                                                         | 4716,55                                                                        | 5213,35                                                                                        |
| <b>Уровень внутренней<br/>отделки</b> | Требуется<br>косметический ремонт                                                                                                                                                                       | Требуется<br>косметический ремонт                                               | Требуется<br>косметический ремонт                                              | Требуется<br>косметический ремонт                                                              |
| Корректировка, руб.                   | -                                                                                                                                                                                                       | 0                                                                               | 0                                                                              | 0                                                                                              |
| Скорректированная<br>цена, руб.       | -                                                                                                                                                                                                       | 6602,86                                                                         | 4716,55                                                                        | 5213,35                                                                                        |



|                                    |          |       |       |       |
|------------------------------------|----------|-------|-------|-------|
| Вес значимости<br>объекта аналога  | -        | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| Сумма весов                        | 1,000    |       |       |       |
| Расчетная цена за 1<br>кв. м, руб. | 5510,92  |       |       |       |
| Стоимость всего<br>объекта, руб.   | 92583,48 |       |       |       |



### **Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом**

Таким образом, рыночная стоимость объекта (НДС не облагается): индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 16,8 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, снт Полимер, улица Сосновая, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91, без учета стоимости земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 26 февраля 2025 г., составляет:

**92 583**

**(Девяносто две тысячи пятьсот восемьдесят три) рубля**

### **6.4 Обоснование отказа от применения некоторых подходов в оценке объекта недвижимости**

#### **Для жилого дома**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. [см. п.12-14 ФСО I]

Поскольку оценщику удалось найти необходимое количество достоверной информации для применения данного подхода, то он применялся в рамках настоящего отчета.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей [см. п.18-20 ФСО I].

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Предоставленные в распоряжение Оценщика технические документы на оцениваемый объект недвижимости не содержат информацию, необходимую для расчетов в рамках затратного подхода: строительный объем, высота здания, данные внешнего обмера здания. Таким образом, Оценщик не располагает необходимыми техническими характеристиками для применения затратного подхода. Учитывая изложенное выше, затратный подход был исключен из расчетов.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. [см. п.15-16 ФСО I].

Применение доходного подхода, по мнению Оценщика, не отразит реальной рыночной стоимости объекта, так как обычно целью приобретения подобного объекта (жилого дома) является – проживание, а не извлечение дохода. Поэтому доходный подход при расчете рыночной стоимости объекта оценки не применялся.



### Для земельного участка:

В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

### Краткое описание подходов и методов оценки

Таблица 25

| Подход        | Метод                                                                        | Краткое описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ограничения                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Затратный     | Метод количественного обследования                                           | При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом                                                                                                                                                                                                                                        | Очень трудоемкий и, следовательно, дорогой метод. Требует высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет.                                                                                                                                                                               |
|               | Метод разбивки по компонентам                                                | Представляет собой модификацию метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок.                                                                                                                                                                                                                                                                              | Не имеет широкого применения, хотя существует большое количество информации для использования данного метода.                                                                                                                                                                                         |
|               | Метод сравнительной единицы                                                  | При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объекта оценки (1 м2, 1 м3, 1 машиноместо и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте.                                                                                                          | В настоящее время наиболее распространенный метод. Применим практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости, БУПС – базовые укрупненные показатели стоимости строительства – для Москвы и т.п.). |
| Сравнительный | Метод корреляционно – регрессионного анализа                                 | Наиболее точный метод, позволяющий получить адекватные значения. Основан на построении математической модели, отражающей значимые факторы, влияющие на стоимость объекта, а также характер влияния этих факторов на стоимость объекта.                                                                                                                                                                         | Необходимо наличие развитого рынка недвижимости, позволяющего провести статистический анализ. На современном рынке недвижимости России применим на ряде ограниченных сегментов рынка.                                                                                                                 |
|               | Метод парных продаж                                                          | Метод, позволяющий с высокой точностью учесть влияние различных параметров на стоимость объекта. Является частным случаем метода регрессионного анализа.                                                                                                                                                                                                                                                       | Требования аналогичны методу корреляционно – регрессионного анализа.                                                                                                                                                                                                                                  |
|               | Метод общей группировки                                                      | Основан на использовании информации по однородным объектам. При использовании данного метода эксперт производит не количественную, а качественную оценку параметров объектов - аналогов, влияющих на стоимость. Фактически представляет собой сугубо экспертный метод, основанный на субъективных суждениях Оценщика.                                                                                          | Применим только в случае наличия на рынке достаточного количества очень близких аналогов. В России в большинстве случаев неприменим.                                                                                                                                                                  |
|               | Метод на основе соотношения дохода (метод валового рентного мультипликатора) | Основан на анализе арендных ставок, действующих на рынке, а также соотношений между типичной арендной ставкой и продажной стоимостью объекта. В целом отличается от метода регрессионного анализа и метода сопоставимых пар базой сравнения (арендная ставка для объекта либо цена продажи для объекта). Метод недостаточно чувствителен к разнице в рисках и нормах возврата капитала для различных объектов. | Необходимо наличие рынка, где происходит купля – продажа на основе доходности объектов. (Пример – высококласные офисные помещения). Метод также предполагает узкий разброс коэффициентов недоиспользования и операционных расходов.                                                                   |
|               | Метод                                                                        | Метод сравнения продаж предполагает                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Необходимо наличие рынка, где                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|          |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                    |
|----------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | сравнительных продаж                          | корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам. Цена аналога как такового используется если его размер идентичен оцениваемому объекту. В противном случае поправки применяются к цене единицы сравнения (например, единице площади объекта). | происходит купля – продажа                                                                                                                                                         |
| Доходный | Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) | Основан на пересчете будущих доходов, приносимых объектом недвижимости в текущую стоимость. Применяется в случае, когда в будущем потоке доходов ожидаются существенные изменения.                                                                                              | Применим для оценки любой недвижимости, способной приносить доход.                                                                                                                 |
|          | Метод капитализации доходов                   | Так же, как и метод ДДП, основан на пересчете будущих доходов, в текущую стоимость.                                                                                                                                                                                             | Применим для оценки доходной недвижимости в случае, если ожидается, что поток доходов от использования недвижимости будет неизменным или равномерно изменяться с течением времени. |

Проанализировав представленную выше таблицу Оценщик пришел к следующему заключению:

**Затратный подход** основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам. Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. В настоящем отчете данный подход, как самостоятельный, не применялся, так как объект не обременен улучшениями и уже освоен, т.е. метод освоения для него не подходит.

Затратный подход для оценки не используется, т.к. земельный участок — это невозпроизводимый ресурс, созданный природой. Тогда как определение затратного подхода из стандартов оценки: Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа - предполагает наличие труда и капитала, вкладываемых человеком. А это относится к зданиям, сооружениям и другим улучшениям. Исходя из изложенного затратный подход в рамках настоящего отчета не применялся

**В основе доходного подхода** лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Рынок земельных участков в Оренбуржье пока только начал развиваться и не достиг того уровня развития как рынок зданий и сооружений. Сделки, заключающиеся на этом рынке, в основном относятся к земельным участкам, предназначенным под строительство жилья, а количество сделок, заключающихся с земельными участками, предназначенными для огородничества и садоводничества, а также для занятий сельским хозяйством незначительно.

Что касается рынка аренды земельных участков, то можно сказать, что он находится в состоянии зарождения - то есть сделки совершаются по цене, равной плате за коммунальные услуги. Исходя из изложенной информации доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке земельного участка – сравнительный подход к оценке, метод сравнения продаж, который и был применен для определения стоимости оцениваемого земельного участка.



## 6.5 Согласование результатов расчетов различными подходами

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.

Оценщик в настоящем отчете использовал один подход к оценке стоимости жилого дома и земельного участка – сравнительный. Для выведения единой обоснованной оценки необходимо количественно выразить надежность и достоверность отдельных результатов, полученных различными подходами, а также целесообразность применения данных подходов для поставленных целей оценки.

Для этого необходим анализ вычислений по следующим направлениям: применимость подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости, адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты, действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски), способность подхода учитывать динамику и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта оценки. Анализ всех перечисленных выше факторов приведен в следующей таблице.

Определение весов значимости применяемых подходов

Таблица 26

| Критерий                                                                                                                                                                                                                     | Подходы       |           |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|----------|
|                                                                                                                                                                                                                              | Сравнительный | Затратный | Доходный |
|                                                                                                                                                                                                                              | Баллы         |           |          |
| Применимость подхода к оценке объекта согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки                                                                                                                   | 5             | -         | -        |
| Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты                                                                                                                       | 5             | -         | -        |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике                                          | 5             | -         | -        |
| Учет принципа наиболее эффективного использования                                                                                                                                                                            | 5             | -         | -        |
| Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)                                                                                                                   | 5             | -         | -        |
| Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер участка, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п. | 5             | -         | -        |
| Итого                                                                                                                                                                                                                        | 30            | -         | -        |
| Сумма баллов                                                                                                                                                                                                                 | 30            |           |          |
| Вес подхода                                                                                                                                                                                                                  | 1             | -         | -        |

Согласование полученных результатов по жилому дому (без учета стоимости з.у.)

Таблица 27

| Наименование подхода                                                      | Значение      | Удельный вес | Удельное значение |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------------|
| Затратный подход                                                          | Не применялся | –            | –                 |
| Сравнительный подход                                                      | 92 583        | 1,00         | 92 583            |
| Доходный подход                                                           | Не применялся | –            | –                 |
| Рыночная стоимость объекта, с учетом округления (НДС не облагается), руб. |               |              | 93 000            |

Согласование полученных результатов по земельному участку

Таблица 28

| Наименование подхода                                                      | Значение      | Удельный вес | Удельное значение |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------------|
| Затратный подход                                                          | Не применялся | –            | –                 |
| Сравнительный подход                                                      | 111 155       | 1,00         | 111 155           |
| Доходный подход                                                           | Не применялся | –            | –                 |
| Рыночная стоимость объекта, с учетом округления (НДС не облагается), руб. |               |              | 111 000           |



## 7 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

После проведения расчетов стоимости Объекта оценки Оценщиком был проведен анализ на соответствие полученных результатов данным рынка жилой недвижимости в районе местоположения Объекта оценки. На основании приведенных данных можно сделать вывод о том, что полученный результат соответствует рынку.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объектов недвижимости, по состоянию на 26 февраля 2025 г., которое, после округления, составило:

Таблица 29

| Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Рыночная стоимость<br>в руб.<br>НДС не облагается <sup>10</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 16,8 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, снт Полимер, улица Сосновая, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91. Кадастровый номер: 56:21:1413006:1147 | <b>93 000</b><br>(Девяносто три тысячи)                         |
| Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: коллективное садоводство, общая площадь 517 кв. м, адрес объекта: Обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т Полимер, уч.91.. Кадастровый номер: 56:21:1413006:566                                                               | <b>111 000</b><br>(Сто одиннадцать тысяч)                       |
| Итого                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>204 000</b><br>(Двести четыре тысячи)                        |

Оценщик

Генеральный директор



А.В. Рулёв

Е.В. Долгополов

<sup>10</sup>В соответствии с п. 3.22 ст. 149 НК РФ с 1 января 2005 г. такие операции, как реализация жилых домов, жилых помещений на территории РФ, а также долей в них, передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир не подлежат налогообложению НДС



## 8 Перечень используемых источников

1. Закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями).
  2. «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России 14.04.2022 г. за № 200;
  3. «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России 14.04.2022 г. за № 200;
  4. «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России 14.04.2022 г. за № 200;
  5. «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России 14.04.2022 г. за № 200;
  6. «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России 14.04.2022 г. за №200;
  7. «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России 14.04.2022 г. за № 200;
  8. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» , утвержден Приказом Минэкономразвития России 25.09.2014 г. за № 611;
  9. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с последними изменениями).
  10. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004.
  11. Фридман Дж., Ордуй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.
  12. Е. И. Тарасевич, «Оценка недвижимости» – СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997.
  13. Генри С. Харрисон, «Оценка недвижимости». Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлунпрполиграфиздата, 1994.
  14. «Организация и методы оценки предприятия» Под редакцией В.И.Кошкина – М. «ИКФ «Экмос», 2002.
  15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера – М.: «Дело», 1998.
  16. С. П. Коростелев, «Основы теории и практики оценки недвижимости» – М.: Русская деловая литература, 1998.
  17. В. С. Болдырев, А. С. Галушка, А. Е. Федоров, Учебник «Введение в теорию оценки недвижимости» – Москва, 1998г.
  18. Некоторые особенности расчета при оценке экономического износа недвижимости и стоимости договора цессии (уступки права требования) – электронный ресурс <http://www.imperia-a.ru/consulting/article/459>
  19. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007г.
  20. Копии документов Объекта оценки, представленные в приложении к настоящему Отчёту.
- Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

## 9 Список основных терминов и определений

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.



**Ликвидность** – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Таблица 30

| Показатель ликвидности          | Высокая | Средняя | Низкая |
|---------------------------------|---------|---------|--------|
| Примерный срок реализации, мес. | 1-2     | 3-6     | 7-18   |

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

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

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

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)».

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

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

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

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

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

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

**Экологическая обстановка в районе** связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: хорошая – в радиусе 1 км. от Объекта нет указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км. от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км. от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

**Близость к объектам социально-бытовой сферы** (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км. от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км. от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км. от Объекта нет указанных объектов.

**Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры** (субъективная оценка) (Плохая- район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная- район с развитой инфраструктурой)

**Транспортная доступность** (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

**Обеспеченность общественным транспортом** (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная



## **10 Перечень приложений**

Приложение № 1 Местоположение Объекта оценки на карте.

Приложение № 2 Фотографии Объекта оценки.

Приложение № 3 Копии документов Объекта оценки.

Приложение № 4 Копии материалов с информацией об аналогах.

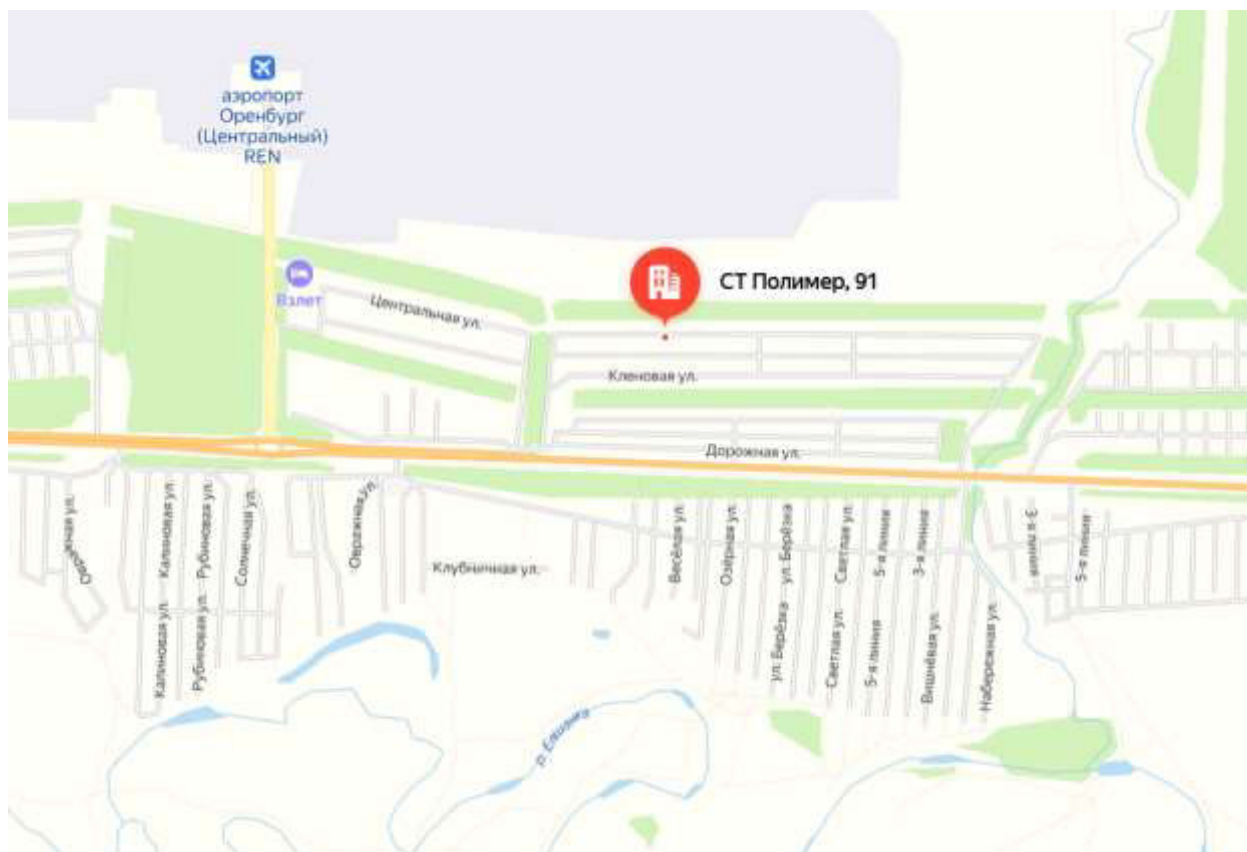
Приложение № 5 Копии документов Оценщика.



# ПРИЛОЖЕНИЯ



## Приложение № 1 - Местоположение Объекта оценки на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps/>



## Приложение № 2 - Фотографии Объекта оценки

1. Подъездные пути



2. Подъездные пути



3. Адресный указатель



4. Электрический столб



5. Электрический столб



6. Ворота во двор



7. Ворота во двор



8. Земельный участок



9. Земельный участок



10. Земельный участок



11. Земельный участок



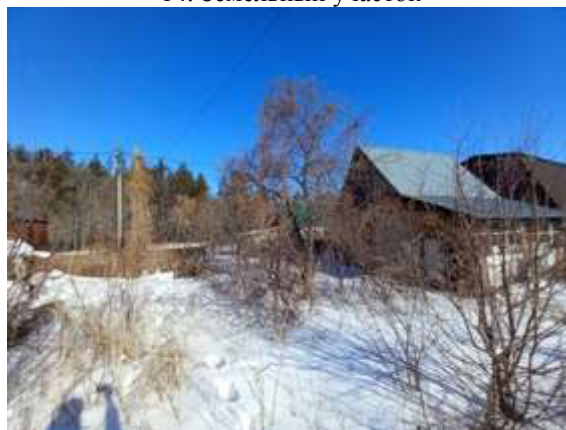
12. Земельный участок



13. Земельный участок



14. Земельный участок



15. Земельный участок



16. Внешний вид дома



17. Внешний вид дома



18. Внешний вид дома



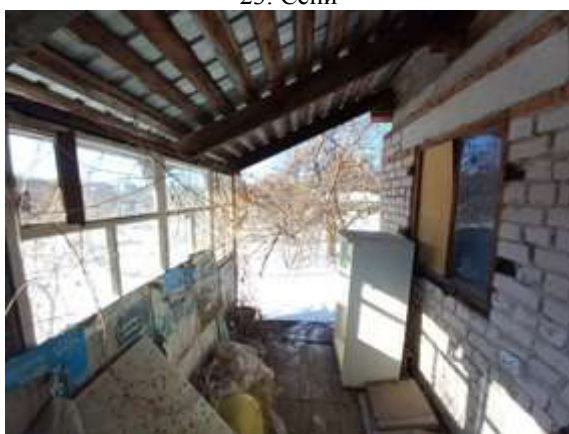
19. Внешний вид дома



21. Внешний вид дома



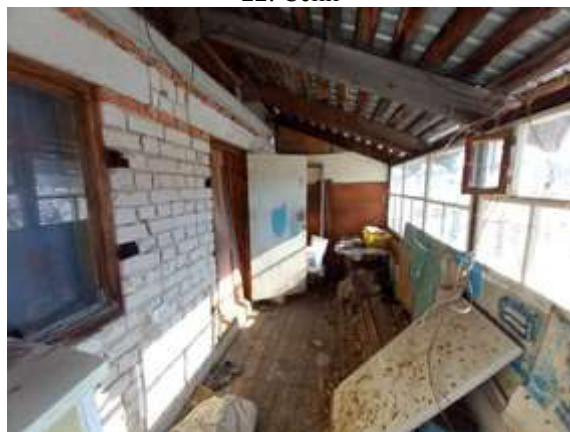
23. Сени



20. Внешний вид дома



22. Сени



24. Входная дверь



25. Жилая комната



26. Жилая комната



27. Жилая комната



28. Жилая комната



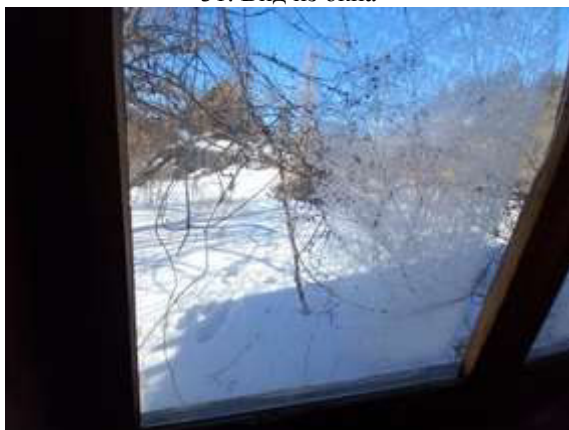
29. Жилая комната



30. Жилая комната



31. Вид из окна



32. Вид из окна



## Приложение № 3 - Копии документов Объекта оценки

### Выписка из ЕГРН на жилой дом

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Оренбургской области  
полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.02.2025, поступившего на рассмотрение 25.02.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Наименование                                                                                      |                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                          |                                                                                                                                                                                  |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                                                                        |
| Всего разделов: 4                                                                                 | Всего листов выписки: 7                                                                                                                                                          |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50032988                                                             |                                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый номер:                                                                                | 56:21:1413006:1147                                                                                                                                                               |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      | 56:21:1413006                                                                                                                                                                    |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 10.11.2020                                                                                                                                                                       |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |
| Местоположение:                                                                                   | Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Незванский сельсовет, с/пг. Пашово, улица Соенная, на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом № 91 |
| Площадь:                                                                                          | 16,8                                                                                                                                                                             |
| Назначение:                                                                                       | Жилое                                                                                                                                                                            |
| Наименование:                                                                                     | Индивидуальный жилой дом                                                                                                                                                         |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                                  | 1, в том числе подземных -                                                                                                                                                       |
| Материал наружных стен:                                                                           | Кирпичные                                                                                                                                                                        |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |
| Год завершения строительства:                                                                     | 1990                                                                                                                                                                             |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 53914,06                                                                                                                                                                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 56:21:1413006:566                                                                                                                                                                |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>документ подписан<br>электронной подписью<br><small>Сертификат электронной подписи выдан:</small><br>Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии<br>Действителен с 02.08.2024 по 06.10.2025 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |



# Выписка из ЕГРН на жилой дом

Лист 2

| Заголовок                                                                         |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                          |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                | Всего листов раздела 1 - 2 | Всего разделов - 4                                                                                                                                                                                                                                   | Всего листов выписки - 7 |
| 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50032988                                             |                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Кадастровый номер:                                                                |                            | 56:21:1413006:1147                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Виды разрешенного использования                                                   |                            | индивидуальный жилой дом                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: |                            | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                  |                            | Поздняков Глеб Вадимович, СНИЛС 15950074272, договор на выполнение кадастровых работ от 18.07.2020 № 2872, дата завершения кадастровых работ: 15.10.2020                                                                                             |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости                                             |                            | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                           |                          |
| Особые отметки:                                                                   |                            | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют |                          |
| Получатель выписки                                                                |                            | Долгополов Евгений Валерьевич                                                                                                                                                                                                                        |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>С помощью КОМПЬЮТЕРНОЙ ТЕХНОЛОГИИ<br/>Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |



# Выписка из ЕГРН на жилой дом

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

| Наименование                          |                                                                                                                                    |                     |                                                                                             |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                    |                     |                                                                                             |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                          | Всего разделов: 4   | Всего листов выписки: 7                                                                     |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50032988 |                                                                                                                                    |                     |                                                                                             |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                    | 56:21:1413006:1147  |                                                                                             |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели)                                                                                                  | 1.1                 | Физическое лицо                                                                             |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                           | 1.1.1               | данные отсутствуют                                                                          |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                        | 2.1                 | Общая долевая собственность, 1/3<br>56:21:1413006:1147-56:217/2020-3<br>10.11.2020 16:03:09 |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1                 | данные отсутствуют                                                                          |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости                                                                                | не зарегистрировано |                                                                                             |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели)                                                                                                  | 1.2                 | Физическое лицо                                                                             |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                           | 1.2.1               | данные отсутствуют                                                                          |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                        | 2.2                 | Общая долевая собственность, 1/3<br>56:21:1413006:1147-56:217/2020-2<br>10.11.2020 16:03:09 |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.2                 | данные отсутствуют                                                                          |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости                                                                                | не зарегистрировано |                                                                                             |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели)                                                                                                  | 1.3                 | Физическое лицо                                                                             |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                           | 1.3.1               | данные отсутствуют                                                                          |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                        | 2.3                 | Общая долевая собственность, 1/3<br>56:21:1413006:1147-56:217/2020-1<br>10.11.2020 16:03:09 |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.3                 | данные отсутствуют                                                                          |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости                                                                                | не зарегистрировано |                                                                                             |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>Документ подписан<br>Электронной подписью<br>Службы государственного кадастрового<br>учета, федеральной службы государственной<br>регистрации, кадастра и картографии<br>(подпись) от 25.02.2025 № 56:21:1413006:1147 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |



# Выписка из ЕГРН на жилой дом

Лист 4

| Здание                                |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 4   |
| Всего листов выписки: 7               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50032988 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 56:21:1413006:1147  |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |
| 8                                     | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |

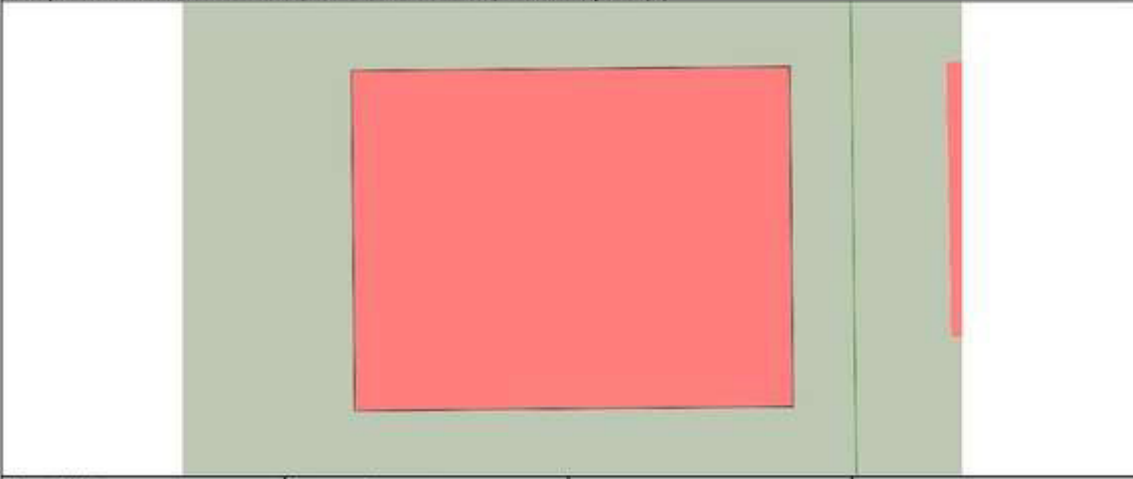
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>Документ подписан<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>С помощью КОМПЬЮТЕРНО-МАТЕМАТИЧЕСКОГО<br/>Средства ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.04.2024 по 06.12.2024</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |



# Выписка из ЕГРН на жилой дом

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

|                                                                                               |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Здание                                                                                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                      |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| Лист № 1 раздела 5                                                                            | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов выписки: 7 |
| 25.02.2025г. № КУ/НН-001/2025-50032988                                                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| Кадастровый номер:                                                                            |                           | 56:21:1413006:1147                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| Масштаб 1:50                                                                                  | Условные обозначения:     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| полное наименование должности                                                                 |                           |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>С помощью квалифицированного электронного<br/>подписания Федеральной службы государственной<br/>регистрации, кадастра и картографии<br/>Действителен с 02.04.2024 по 06.12.2024</p> | инициалы, фамилия       |



Выписка из ЕГРН на жилой дом

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание                                                                                  |                   |                             |           |                                                                                       |                    |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                |                   |                             |           |                                                                                       |                    |                         |
| Лист № 1 раздела 5.1                                                                    |                   | Всего листов раздела 5.1: 2 |           | Всего разделов: 4                                                                     |                    | Всего листов выписки: 7 |
| 25.02.2025г. № КУ/НН-001/2025-50032988                                                  |                   |                             |           |                                                                                       |                    |                         |
| Кадастровый номер:                                                                      |                   |                             |           | 56:21:1413006:1147                                                                    |                    |                         |
| 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости                |                   |                             |           |                                                                                       |                    |                         |
| Номер точки                                                                             | Координаты, м     |                             | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м |                         |
|                                                                                         | Система координат |                             |           |                                                                                       |                    |                         |
|                                                                                         | X                 | Y                           |           |                                                                                       | Н1                 | Н2                      |
| 1                                                                                       | 2                 | 3                           | 4         | 5                                                                                     | 6                  | 7                       |
| 1                                                                                       | 430107.37         | 2330483.51                  | -         | 0.1                                                                                   | данные             | данные                  |
|                                                                                         |                   |                             |           |                                                                                       | отсутствуют        | отсутствуют             |
| 2                                                                                       | 430107.42         | 2330488.64                  | -         | 0.1                                                                                   | данные             | данные                  |
|                                                                                         |                   |                             |           |                                                                                       | отсутствуют        | отсутствуют             |
| 3                                                                                       | 430103.32         | 2330488.68                  | -         | 0.1                                                                                   | данные             | данные                  |
|                                                                                         |                   |                             |           |                                                                                       | отсутствуют        | отсутствуют             |
| 4                                                                                       | 430103.27         | 2330483.55                  | -         | 0.1                                                                                   | данные             | данные                  |
|                                                                                         |                   |                             |           |                                                                                       | отсутствуют        | отсутствуют             |
| 1                                                                                       | 430107.37         | 2330483.51                  | -         | 0.1                                                                                   | данные             | данные                  |
|                                                                                         |                   |                             |           |                                                                                       | отсутствуют        | отсутствуют             |
| 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости |                   |                             |           |                                                                                       |                    |                         |
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м                     |                   |                             |           | данные отсутствуют                                                                    |                    |                         |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м                      |                   |                             |           | данные отсутствуют                                                                    |                    |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>Документ подписан<br>электронной подписью<br>Сотрудника территориального отделения<br>Федеральной службы государственной<br>регистрации, кадастра и картографии<br>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |



# Выписка из ЕГРН на жилой дом

Лист 7

|                                                                                                                                                                 |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Здание                                                                                                                                                          |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                        |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
| Лист № 2 раздела 5.1                                                                                                                                            |                    | Всего листов раздела 5.1: 2 |                                                                                       | Всего разделов: 4  |                    | Всего листов выписки: 7                                                                                             |  |
| 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50032988                                                                                                                           |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                              |                    |                             |                                                                                       | 56:21:1413006:1147 |                    |                                                                                                                     |  |
| 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
| Система координат 56.2                                                                                                                                          |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |  |
| Номера характерных точек контура                                                                                                                                | Координаты, м      |                             | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м |                    | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |  |
|                                                                                                                                                                 | X                  | Y                           |                                                                                       | H1                 | H2                 |                                                                                                                     |  |
| 1                                                                                                                                                               | 2                  | 3                           | 4                                                                                     | 5                  | 6                  | 7                                                                                                                   |  |
| данные отсутствуют                                                                                                                                              | данные отсутствуют | данные отсутствуют          | данные отсутствуют                                                                    | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют                                                                                                  |  |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Стороны: КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР<br/>Исполнители: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |



## Выписка из ЕГРН на земельный участок

Федеральное публичное казенное учреждение "Роскадастр" по Оренбургской области  
 федеральный орган регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.02.2025, поступившего на рассмотрение 25.02.2025, 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: 9                                                                                                                                    | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50034272                                                                        |                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                           | 56:21:1413006:566                                                                                                                                            |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                 | 56:21:1413006                                                                                                                                                |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                         | 18.11.1992                                                                                                                                                   |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                   |                          |
| Местоположение:                                                                                              | оба: Оренбургская, р-н Оренбургский, с/п Нежинский, с/п Полномер, уч 91                                                                                      |                   |                          |
| Площадь:                                                                                                     | 517 кв. м                                                                                                                                                    |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                 | 47998 28                                                                                                                                                     |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | 56:21:1413006:1147                                                                                                                                           |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                   |                          |
| Категория земель:                                                                                            | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                       |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                             | Коллективное садоводство                                                                                                                                     |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                             | Полномочен Глеб Вадимович, СНИЛС 159-500-742 72, договор на выполнение кадастровых работ от 01.01.1970 № 2872, дата завершения кадастровых работ: 24.09.2020 |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                   |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>документ подписан<br>электронной подписью<br>_____<br>Исполнитель: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии<br>Действительно с 01.04.2024 по 30.12.2024 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

|                                                                                                                                                                                         |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          | Лист 2 |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |        |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 9 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Всего листов выписки: 19 |        |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50034272                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |        |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      |                           | 56:21:1413006:566                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |        |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: |                           | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 56:00-6.1182 от 22.02.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. В соответствии с пп. ж) п. 3 Правил выделения из ПП подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах седьмой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: □ в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых, в зависимости от их функционального назначения, определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей природоохранной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами. В границах седьмой подзоны вводятся следующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: □ В границах распространения излучения ПДУ L-Амвкс для дневного времени суток (с 7.00 до 23.00) – 75 дБА не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства. □ В границах распространения излучения ПДУ L-Амвкс для ночного времени суток (с 23.00 до 7.00) – 65 дБА не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, организаций отдыха детей и их оздоровления, работающих круглосуточно, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства. В соответствии с подпунктом 5) пункта 7 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования природоохранной территории и санитарно-защитной зоны», ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в седьмой подзоне ПП при установлении ПП в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом РФ (в редакции восточного Федерального закона), не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня вступления в силу восточного Федерального закона, и/или наименование: Седьмая подзона природоохранной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург, тип: Охранная зона транспорта, решение: 1, дата решения: 06.05.2019, номер решения: 356-И, наименование ОГВ/ОМСУ: |                          |        |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| полное наименование должности |  | <div> <div>  <div> <div>Документ подписан</div> <div>Электронной подписью</div> </div> </div> <div> <div>Сторона: государственному контролю</div> <div>Имя: ФИДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div> <div>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024</div> </div> </div> | инициалы, фамилия |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

|                                                                                                                                                                                         |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Лист № 3 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 9 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50034272                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      |                           | 56:21:1413006:566                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: |                           | <p>Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 19.01.2024, номер решения: 53-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 56:00-6.1181 от 22.02.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. е) п. 2 Правил выделении на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: <input type="checkbox"/> запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в гражданской авиации (РООП ГА – 89) в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: <input type="checkbox"/> заводских ферм, <input type="checkbox"/> птицебоен; <input type="checkbox"/> также подсобных хозяйств (свиноферм, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц, <input type="checkbox"/> складов пищевых отходов, <input type="checkbox"/> других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов. Отсутствие влияния объектов на безопасность воздушных судов в границах шестой подзоны природоохранной территории аэродрома Оренбург устанавливается на основании соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов аэродрома Оренбург, подготовляемому в соответствии с (РООП ГА – 89), лиц/наименование: Шестая подзона природоохранной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 06.05.2019, номер решения: 356-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 19.01.2024, номер решения: 53-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 56:00-6.1185 от 22.02.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. з) п. 2 Правил выделении на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: - запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны: 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных</p> |                          |

|                                |  |                                                                                |                    |  |
|--------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                         | ИННОВАЦИИ, ФАМИЛИЯ |  |
| Сторона: КОМПЕТЕНТАЛЬНЫЙ ЦЕНТР |  | Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |                    |  |
|                                |  | Действительна с 02.04.2024 по 30.12.2024                                       |                    |  |



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

|                                                                                                                                                                                         |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Лист № 4 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 9 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50034272                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      |                           | 56:21:1413006:566                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: |                           | <p>передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации». 2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. На всей территории четвертой подзоны размещение ветровых турбин высотой свыше 52 метра, с учетом лопастей в верховом положении, относительно горизонтальной поверхности, запрещено. 4. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 5. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны: 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещения машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. В границах зоны ограничения застройки, создаваемой в целях исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны: 7. Размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередачи с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электростанций, сооружений, имеющих значительные металлические массы, к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения в зоне ограничения застройки для исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и</p> |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| полное наименование должности |  | <div>  <p>Документ подписан<br/>Электронной подписью<br/>Стороны: государственному исполнителю<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024</p> </div> | инициалы, фамилия |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

|                                                                                                                                                                                         |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| Лист № 5 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 9 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50034272                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      |                           | 56:21:1413006:566                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: |                           | <p>авиационной электростанции аэродрома, запрещено, вид/наименование: Четвертая полоса приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбурга, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 06.05.2019, номер решения: 356-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 19.01.2024, номер решения: 53-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 56-00-6.1183 от 22.02.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. в) и 2 Правил выделении на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: - запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПТ. В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты, соответствующие следующим поверхностям ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»: - коническая поверхность, - внутренняя горизонтальная поверхность, - поверхность захода на посадку, - перекадные поверхности, - поверхность взлета, - внешняя горизонтальная поверхность. Для каждой обозначенной поверхности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещения объекта. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения во второй подзоне. Ограничения, предусматривающие высоту застройки, имеют приоритет, вид/наименование: Третья полоса приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбурга, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 06.05.2019, номер решения: 356-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 19.01.2024, номер решения: 53-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 56-00-6.1180 от 22.02.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В первой подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки ВС. Во второй подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания ВС.</p> |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                         |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| полное наименование должности |  | <p>Документ подписан<br/>Электронной подписью<br/>Стороны: КОМПЕТЕНТНОМУ ПОДПИСАТЕЛЮ<br/>Имя: ФИДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024</p> | инициалы, фамилия |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

|                                                                                                                                                                                         |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Лист № 6 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 9 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50034272                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      |                           | 56:21:1413006:566                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: |                           | хранения авиационного топлива и заправки ВС, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта. В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, при установлении соответствующей ПП. В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлечь за собой угрозу безопасности полетов воздушных судов. В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В седьмой подзоне ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействия, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей ПП с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами, вид наименования: Приаэродромная территория аэропорта гражданской авиации Оренбурга, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 06.05.2019, номер решения: 356-П, наименование ОГБУ-ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 19.01.2024, номер решения: 53-П, наименование ОГБУ-ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с кадастровым номером 56:00:06.1184 от 22.02.2022, ограничением использования земельного участка в пределах зоны. Согласно п.2 Правил выделении на ПП подзоны, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, на ПП, в границах пятой подзоны, устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: а) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлечь за собой угрозу безопасности полетов ВС. На всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных производственных объектов 1-4 классов опасности согласно Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов (с изменениями на 7 марта 2017 года) (редакция, действующая с 25 марта 2017 года)» от 21.07.1997 N 116-ФЗ. |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| полное наименование должности |  | <div> <div>  <div> <p>Документ подписан<br/>Электронной подписью</p> <p>Сторона: КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024</p> </div> </div> </div> | инициалы, фамилия |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 7

| Земельный участок                                                                                                                                                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| Лист № 7 раздела 1                                                                                                                                                                                                           | Всего листов раздела 1: 9 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50034272                                                                                                                                                                                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                           |                           | 56:21:1413006:566                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:                                      |                           | функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Отсутствие влияния на безопасность воздушных судов в границах пятой подзоны аэродромной территории аэродрома Оренбург устанавливается на основании декларации промышленной безопасности опасного производственного объекта 1-4 класса, подготовленной в соответствии с Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов (с изменениями на 7 марта 2017 года)» от 21.07.1997 N 116-ФЗ, вид/наименование: Пятая подзона аэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 06.05.2019, номер решения: 356-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 19.01.2024, номер решения: 53-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:                                |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесного фонда:  |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                       |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                                 |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                           |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                           |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                               |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>                                                                                      |                   |
|                               |                                                                                                                                                                                                                           |                   |
| полное наименование должности | <p>Служба государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости</p> <p>Федеральное агентство кадастра и картографии</p> <p>Регистрация кадастра и картографии</p> <p>Действителен с 02.04.2024 по 06.12.2024</p> | инициалы, фамилия |



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Лист 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Лист № 8 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50034272                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Кадатровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 56:21:1413006:566 |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, исходящего в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд                                                                                                                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена                                                                                                                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 22.02.2022; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П издан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 17.03.2022; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П издан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 27.05.2022; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П издан: Министерство транспорта</p> |                   |                          |
|  <p>Документ подписан<br/>электронной подписью<br/>Стороны: КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР<br/>Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024</p>                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | инициалы, фамилия |                          |



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

|                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Лист № 9 раздела 1                    | Всего листов раздела 1: 9 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50034272 |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 56:21:1413006:566                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
|                                       |                           | <p>Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 28.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 15.09.2023; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 11.11.2023; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 – Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p> |                          |
| Получатель выписки:                   |                           | Долгополов Евгений Валерьевич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                  |                    |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Стороны: КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПОДДЕРЖКИ<br/>Владельца: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024</p> | ИННОВАЦИЯ, ФАМИЛИЯ |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 10

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                                                                                                                                    |                     |                                                                                  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2                            | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                          | Всего разделов: 6   | Всего листов выписки: 19                                                         |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50034272         |                                                                                                                                    |                     |                                                                                  |
| Кадастровый номер:                            |                                                                                                                                    | 56:21:1413006:566   |                                                                                  |
| 1                                             | Правообладатель (правообладатели)                                                                                                  | 1.1                 | Физическое лицо                                                                  |
|                                               | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                           | 1.1.1               | данные отсутствуют                                                               |
| 2                                             | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                        | 2.1                 | Общая долевая собственность, 1/3<br>56-56-01/023/2013-028<br>06.02.2013 00:00:00 |
| 3                                             | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1                 | данные отсутствуют                                                               |
| 4                                             | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости                                                                                | не зарегистрировано |                                                                                  |
| 1                                             | Правообладатель (правообладатели)                                                                                                  | 1.2                 | Физическое лицо                                                                  |
|                                               | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                           | 1.2.1               | данные отсутствуют                                                               |
| 2                                             | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                        | 2.2                 | Общая долевая собственность, 1/3<br>56-56-01/023/2013-027<br>06.02.2013 00:00:00 |
| 3                                             | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.2                 | данные отсутствуют                                                               |
| 4                                             | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости                                                                                | не зарегистрировано |                                                                                  |
| 1                                             | Правообладатель (правообладатели)                                                                                                  | 1.3                 | Физическое лицо                                                                  |
|                                               | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                           | 1.3.1               | данные отсутствуют                                                               |
| 2                                             | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                        | 2.3                 | Общая долевая собственность, 1/3<br>56-56-01/023/2013-026<br>06.02.2013 00:00:00 |
| 3                                             | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.3                 | данные отсутствуют                                                               |
| 4                                             | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости                                                                                | не зарегистрировано |                                                                                  |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>документ подписан<br>электронной подписью<br>_____<br>Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист II

| Земельный участок                     |                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2 - 2                                                                                                                                                                                                                                    | Всего разделов - 6  |
| Всего листов выписки - 19             |                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50034272 |                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| Кадастровый номер: 56:21:1413006:566  |                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |
| 6                                     | Заявления в судебном порядке права требования                                                                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют  |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |
| 8                                     | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости | отсутствуют         |
| 11                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения                                                                                                 | данные отсутствуют  |

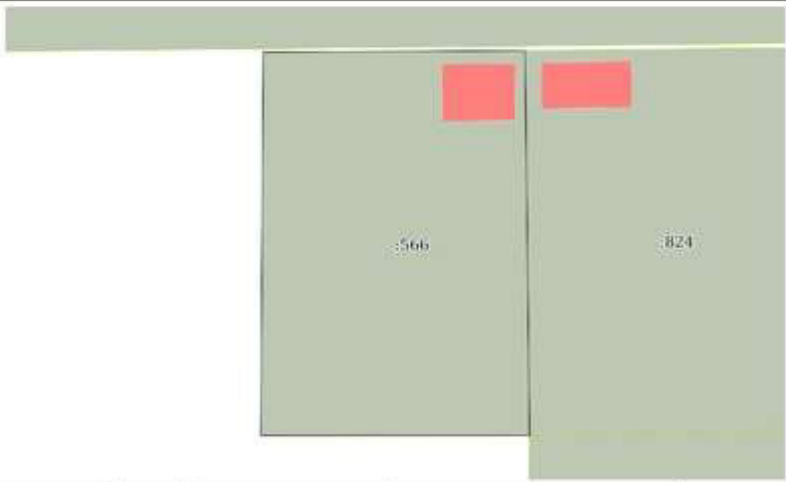
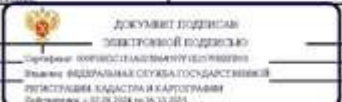
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>Документ подписан<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Стороны: КОМПЕТЕНТАЛЬНЫЙ ЦЕНТР<br/>ВНЕШНЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ<br/>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 3 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                                                                    |                                                                                     |                      |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                  |                                                                                     |                      |                          |
| вид объекта недвижимости                                                           |                                                                                     |                      |                          |
| Лист № 1 раздела 3                                                                 | Всего листов раздела 3: 1                                                           | Всего разделов: 6    | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВН-001/2025-50034272                                              |                                                                                     |                      |                          |
| Кадастровый номер:                                                                 |                                                                                     | 56:21:1413006:566    |                          |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                            |                                                                                     |                      |                          |
|  |                                                                                     |                      |                          |
| Масштаб 1:300                                                                      |                                                                                     | Основные обозначения |                          |
| полное наименование должности                                                      |  |                      | инициалы, фамилия        |



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 3.1 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости     |                       |                      |                             |                                  |                                      |                                        |                                                                         |
|---------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 3.1                              |                       |                      | Всего листов раздела 3.1: 1 |                                  | Всего разделов: 6                    |                                        | Всего листов выписки: 19                                                |
| 25.02.2025г. № КУНИ-001/2025-50034272             |                       |                      |                             |                                  |                                      |                                        |                                                                         |
| Кадастровый номер:                                |                       |                      |                             | 56:21:1413006:566                |                                      |                                        |                                                                         |
| Описание местоположения границ земельного участка |                       |                      |                             |                                  |                                      |                                        |                                                                         |
| № п/п                                             | Номер точки<br>начала | Номер точки<br>конца | Дирекционный<br>угол        | Горизонтальное<br>продолжение, м | Описание закрепления на<br>местности | Кадастровые номера<br>смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных<br>земельных участков      |
| 1                                                 | 2                     | 3                    | 4                           | 5                                | 6                                    | 7                                      | 8                                                                       |
| 1                                                 | 1.1.1                 | 1.1.2                | 89°39.4'                    | 18.37                            | данные отсутствуют                   | данные отсутствуют                     | данные отсутствуют                                                      |
| 2                                                 | 1.1.1                 | 1.1.1                |                             |                                  | данные отсутствуют                   | 56:21:1413006:500                      | адрес отсутствует                                                       |
| 3                                                 | 1.1.2                 | 1.1.3                | 179°20.5'                   | 27.83                            | данные отсутствуют                   | 56:21:1413006:824                      | обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Мало-Ленинская, д. 167/2, кв. 64    |
| 4                                                 | 1.1.3                 | 1.1.4                | 269°58.2'                   | 18.96                            | данные отсутствуют                   | данные отсутствуют                     | данные отсутствуют                                                      |
| 5                                                 | 1.1.3                 | 1.1.3                |                             |                                  | данные отсутствуют                   | 56:21:1413006:662                      | Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Мало-Ленинская, д. 167/2, кв. 64 |
| 6                                                 | 1.1.4                 | 1.1.1                | 0°21.1'                     | 27.73                            | данные отсутствуют                   | данные отсутствуют                     | данные отсутствуют                                                      |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| полное наименование должности |  | <div>  <p>Документ подписан<br/>электронной подписью<br/>Сотрудника территориального подразделения<br/>Федеральной службы государственной<br/>регистрации, кадастра и картографии<br/>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024</p> </div> | инициалы, фамилия |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 3.2 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости            |               |                             |                                   |                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 3.2                                     |               | Всего листов раздела 3.2: 1 |                                   | Всего разделов: 6                                                                                        |
|                                                          |               |                             |                                   | Всего листов выписки: 19                                                                                 |
| 25.02.2025г. № КУ/НН-001/2025-50034272                   |               |                             |                                   |                                                                                                          |
| Кадастровый номер:                                       |               | 56:21:1413006:566           |                                   |                                                                                                          |
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |               |                             |                                   |                                                                                                          |
| Система координат МСК - субъект 56                       |               |                             |                                   |                                                                                                          |
| Номер<br>точки                                           | Координаты, м |                             | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения<br>координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X             | Y                           |                                   |                                                                                                          |
| 1                                                        | 2             | 3                           | 4                                 | 5                                                                                                        |
| 1                                                        | 430108.24     | 2330470.98                  | -                                 | 0.1                                                                                                      |
| 2                                                        | 430108.35     | 2330489.35                  | -                                 | 0.1                                                                                                      |
| 3                                                        | 430080.52     | 2330489.67                  | -                                 | 0.1                                                                                                      |
| 4                                                        | 430080.51     | 2330470.81                  | -                                 | 0.1                                                                                                      |
| 1                                                        | 430108.24     | 2330470.98                  | -                                 | 0.1                                                                                                      |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сторожица ИГОРЬ ЮРЬЕВИЧ<br/>Владелец ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Должность: с 02.08.2024 по 06.10.2024</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 4.1 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок                     |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Лист № 1 раздела 4.1                  | Всего листов раздела 4.1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Всего листов выписки: 19              |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 25.02.2025г. № КУНИ-001/2025-50034272 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер: 56:21:1413006:566  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Учетный номер части                   | Площадь, м2                 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1                                     | 2                           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                       | Весь                        | <p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении природоохранной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П, выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. ж) п. 3 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах седьмой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: <input type="checkbox"/> в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых, в зависимости от их функционального назначения, определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей природоохранной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами. В границах седьмой подзоны вводятся следующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: <input type="checkbox"/> В границах распространения изотонии ПДУ LАmax для дневного времени суток (с 7:00 до 23:00) = 75 дБА не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства. <input type="checkbox"/> В границах распространения изотонии ПДУ LАmax для ночного времени суток (с 23:00 до 7:00) = 65 дБА не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, организаций отдыха детей и их оздоровления, работающих круглосуточно, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства. В соответствии с подпунктом 5) пункта 7 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования природоохранной территории и санитарно-защитной зоны», ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в седьмой подзоне ПТ при установлении ПТ в порядке, предусмотренном</p> |

|                               |                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <p>документ подписан<br/>электронной подписью</p> <p>Стороженко Константин Иванович</p> <p>Владелец ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ</p> <p>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действительна с 02.04.2024 по 30.12.2024</p> | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                       |                   |



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

|                                       |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                       |                             | Лист 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Земельный участок                     |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| вид объекта недвижимости              |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Лист № 2 раздела 4.1                  | Всего листов раздела 4.1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50034272 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Кадастровый номер:                    |                             | 56:21:1413006:566                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                       |                             | <p>Воздушным кодексом РФ (в редакции настоящего Федерального закона), не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.; Реестровый номер границы: 56-00-6.1182; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург. Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|                                       | Весь                        | <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министрство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. е) п. 2 Правил выделении на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: <input type="checkbox"/> запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в гражданской авиации (РООП ГА – 89) в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: <input type="checkbox"/> заводских ферм; <input type="checkbox"/> скотобоен; <input type="checkbox"/> также подсобных хозяйств (свиноферм, коровников, птицеферм, кролиководческих ферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц, <input type="checkbox"/> свалок пищевых отходов; <input type="checkbox"/> других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов. Отсутствие наличия объектов на безопасность воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Оренбург устанавливается на основании соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов аэродрома Оренбург, подготавливаемому в соответствии с (РООП ГА – 89); Реестровый номер границы: 56-00-6.1181; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург. Тип зоны: Охранная зона транспорта</p> |                          |
|                                       | Весь                        | <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министрство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. г) п. 2 Правил выделении на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: - запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, авиации, посадки и святи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| полное наименование должности         |                             | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

|                                       |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Лист 17                               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Земельный участок                     |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| вид объекта недвижимости              |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Лист № 3 раздела 4.1                  | Всего листов раздела 4.1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50034272 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Кадастровый номер:                    |                             | 56:21:1413006:566                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|                                       | Весь                        | <p>всей территории четвертой подзоны: 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановлению Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившим силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации». 2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. На всей территории четвертой подзоны размещение ветровых турбин высотой свыше 52 метра, с учетом лопастей в верном положении, относительно горизонтальной поверхности, запрещено. 4. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 5. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, взлета, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны: 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. В границах зоны ограничения застройки, создаваемой в целях исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны: 7. Размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений, имеющих значительные металлические массы, к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения в зоне ограничения застройки для исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено; Реестровый номер границы: 56:00-6:1185; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург; Тип зоны: Охраняемая зона транспорта</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса</p> |                          |
| полное наименование должности         |                             | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |



Документ подписан  
электронной подписью  
Сотрудник территориального подразделения  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
Должность: с 02.04.2024 по 06.12.2024



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 18

| Земельный участок                     |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Вид объекта недвижимости              |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Лист № 4 раздела 4.1                  | Всего листов раздела 4.1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50034272 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Кадастровый номер: 56:21:1413006:566  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|                                       |                             | <p>Российской Федерации. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. в) п. 2 Правил выделении на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: - запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПТ. В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты, соответствующие следующим поверностям ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»: - абсолютная поверхность, - внутренняя горизонтальная поверхность, - поверхность захода на посадку, - переходные поверхности, - поверхность взлета, - внешняя горизонтальная поверхность. Для каждой обозначенной поверхности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения во второй подзоне. Ограничения, требующие меньшей высоты застройки, имеют приоритет. Рекордный номер граница: 56:00-6:1183; Вид объекта реестра границ: Зоны с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Третья подзона пригородной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург. Тип зоны: Охранная зона транспорта</p> |                          |
|                                       | Весь                        | <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). Содержание ограничения (обременения): В первой подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки ВС; Во второй подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания ВС, хранения авиационного топлива и заправки ВС, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта. В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, при установлении соответствующей ПТ. В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может</p>                                                                                                                                                                                                             |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <p>Документ подписан<br/>Электронной подписью<br/>Стороны: КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.04.2024 по 30.12.2024</p> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|



# Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 19

| Земельный участок                     |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Лист № 5 раздела 4.1                  | Всего листов раздела 4.1: 5 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 19 |
| 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50034272 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Кадастровый номер: 56:21:1413006:566  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|                                       |                             | <p>повлечь на безопасность полетов воздушных судов. В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В седьмой подзоне ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей ПТ с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами; Реестровый номер границы: 56:00-6/1180; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Природоохранная территория аэродрома гражданской авиации Оренбург; Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | Весь                        | <p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении природоохранной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). Содержание ограничения (обременения): Согласно п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, на ПТ, в границах пятой подзоны, устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: д) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлечь на безопасность полетов ВС. На всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных производственных объектов 1-4 классов опасности согласно Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов (с изменениями на 7 марта 2017 года)» (редакция, действующая с 25 марта 2017 года) от 21.07.1997 N 116-ФЗ, функционирование которых может повлечь на безопасность полетов воздушных судов. Отсутствие влияния на безопасность воздушных судов в границах пятой подзоны природоохранной территории аэродрома Оренбург устанавливается на основании декларации промышленной безопасности опасного производственного объекта 1-4 класса, подготовленной в соответствии с Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов (с изменениями на 7 марта 2017 года)» (редакция, действующая с 25 марта 2017 года) от 21.07.1997 N 116-ФЗ; Реестровый номер границы: 56:00-6/1184; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона природоохранной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург; Тип зоны: Охранная зона транспорта</p> |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сторожица ИГОРЬ СТАНИСЛАВОВИЧ<br/>Владелец ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ КАДАСТРОВ И КАРТОГРАФИИ<br/>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Должность с 02.04.2024 по 30.12.2024</p> | инициалы, фамилия |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                             |                   |



  
**Свидетельство**  
**о праве на наследство по закону**

Город Оренбург, Оренбургская область, РФ.  
Седьмого декабря две тысячи двенадцатого года.

Я, Стацюк Инна Владимировна, нотариус города Оренбурга, удостоверяю, что на основании ст.1142 Гражданского кодекса Российской Федерации наследником указанного в настоящем свидетельстве имущества **г-р Горбуновой Любовь Ивановны**, умершей 06 мая 1998 года, в 1/3(одной третьей) доле является дочь - **Соловьева Наталья Николаевна**, 02 октября 1980 года рождения, зарегистрированная по адресу: г. Оренбург, м-н 70 лет ВЛКСМ, д.4, кв.62 (паспорт 53 04 191751 выдан ОВД Дзержинского района г. Оренбурга 20.12.2004 года).

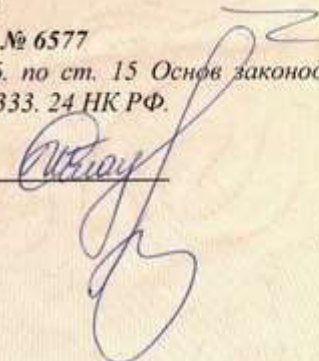
**Наследство**, на которое, в указанной доле, выдано настоящее свидетельство, состоит из земельного участка под № 91 (девяносто один), площадью 486 (четыреста восемьдесят шесть) кв.м., находящегося в садоводческом товариществе «Полимер» Нежинского с/с Оренбургского района Оренбургской области, стоимостью 3270 (три тысячи двести семьдесят) рублей, принадлежащего наследодателю согласно свидетельства о праве собственности на землю №С-15-31-91 выданного 18 ноября 1992 года администрацией Оренбургского района Оренбургской области на основании решения администрации Оренбургского района Оренбургской области от 18 ноября 1992 г. за №1055-р.

Регистрация права не проводилась.

Право собственности на 1/3(одну третью) долю вышеуказанного наследства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

Настоящее свидетельство подтверждает возникновение права собственности на 1/3(одну третью) долю вышеуказанного наследства.

Наследственное дело № 49/2012  
Зарегистрировано в реестре за № 6577  
Взыскано по тарифу: 1000 руб. по ст. 15 Основ законодательства РФ о нотариате, 04 руб. 00 коп. по ст. 333. 24 НК РФ.

Нотариус 

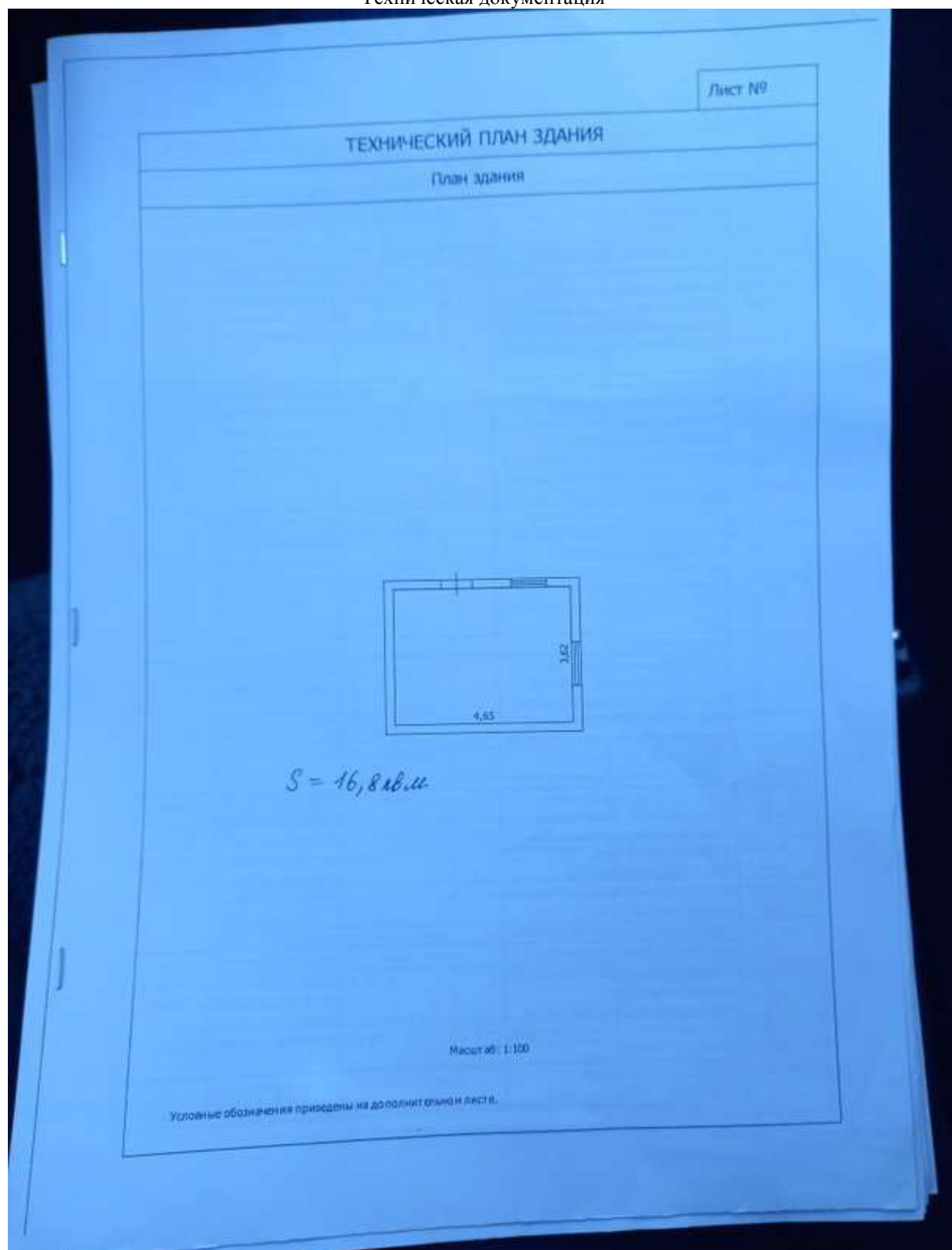


56 АА 0687106



Свидетельство о праве на наследство





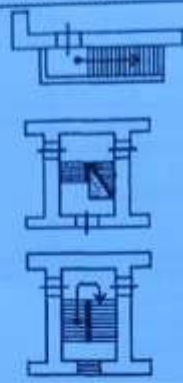
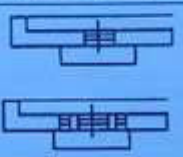
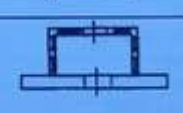
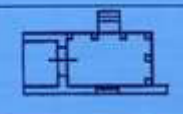
Лист №

| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ    |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| План здания                |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                                                                      |
| Специальные условные знаки |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                                                                      |
| N<br>п/п                   | Название условного знака                                                                                                                                                                                 | Изображение                                                                         | Описание изображения                                                                                                                 |
| 1                          | Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части                            |    | для изображения применяются условные знаки N 4, N 5                                                                                  |
| 2                          | Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)                  |    | квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм                                                                                          |
| 3                          | Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части                                    |    | круг черного цвета диаметром 3,0 мм                                                                                                  |
| 4                          | Часть контура:                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                                                                      |
|                            | а) существующая часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, существующий наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства            |  | сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм                                                                                        |
|                            | б) вновь образованная часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства вновь образованный наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства |  | сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета шириной до 3 мм) |
|                            | в) существующий наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства                                                                                                 |  | штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм                  |
|                            | г) вновь образованный наземный конструктивный                                                                                                                                                            |  | штрихпунктирная линия красного цвета толщиной                                                                                        |



| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                                       | Лист № |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| План здания                                                                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                                                                       |        |
| элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства                                                                                                                        |                                                                                     | 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм                                               |        |
| д) существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства                                                                               | — · — · — · — · —                                                                   | штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм  |        |
| е) вновь образованный подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства                                                                         | — · — · — · — · —                                                                   | штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм |        |
| 5 Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:                                                                                                   |                                                                                     |                                                                                                                       |        |
| а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства                                                                                                   | ●                                                                                   | круг черного цвета диаметром 1,0 мм                                                                                   |        |
| б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | ○                                                                                   | окружность черного цвета диаметром 1,0 мм                                                                             |        |
| 6 Части здания, сооружения:                                                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                                                                       |        |
| а) существующая часть здания, сооружения                                                                                                                                                | -----                                                                               | пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм                                                                       |        |
| б) вновь образованная часть здания, сооружения                                                                                                                                          | -----                                                                               | пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм                                                                       |        |
| 7 Часть границы геометрической фигуры:                                                                                                                                                  |                                                                                     |                                                                                                                       |        |
| существующего помещения                                                                                                                                                                 | —————                                                                               | сплошная линия черного цвета, толщиной 0,4 мм                                                                         |        |
| существующей части помещения                                                                                                                                                            | -----                                                                               | пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм                                                                       |        |
| вновь образованного помещения                                                                                                                                                           | —————                                                                               | сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм                                                                        |        |
| вновь образованной части помещения                                                                                                                                                      | -----                                                                               | пунктирная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм                                                                      |        |
| 8 Стена с окном и дверью                                                                                                                                                                |  | Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры                         |        |



| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ                  |                                                                                     |  |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
| План здания                              |                                                                                     |  |
| 9 Лестница                               |    |  |
| 10 Дверь остекленная (на балкон, лоджию) |    |  |
| 11 Веранда                               |   |  |
| 12 Терраса                               |  |  |
| 13 Перегородка                           |  |  |



Приложение № 4 - Копии материалов с информацией об аналогах  
Жилые дома. Аналог № 1

26.02.2025, 16:05      Дача 20 м² на участке 6 сот. на продажу в Нежинке | Купить дом в Нежинке | Авито

[Для бизнеса](#)   [Карьера в Авито](#)   [Помощь](#)   [Каталог](#)   [Польза](#)   [Найти](#)   [Оренбург, район](#)   [Разместить объявление](#)

**Avito**   Все категории   Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дачи

### Дача 20 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное   Сравнить   Добавить заметку

**370 000 Р** ▾  
18 500 Р за м²  
История цены

8 923 889-91-42

БАЗИС  
Агентство  
Реквизиты проверены  
Подписаться на продавца



#### О даче

|                                                             |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Количество комнат: 2                                        | Ремонт: требует ремонта                                                               |
| Площадь дома: 20 м²                                         | Электричество: есть                                                                   |
| Площадь участка: 6 сот.                                     | Водоснабжение: скважина                                                               |
| Этажей в доме: 2                                            | Газ: нет                                                                              |
| Для отдыха: баня или сауна                                  | Канализация: нет                                                                      |
| Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ) | Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта |
| Год постройки: 1990                                         | Инфраструктура: магазин                                                               |
| Материал стен: кирпич                                       | Расстояние до центра города: 8 км                                                     |
| Санузел: на улице                                           |                                                                                       |

#### Расположение

[https://www.avito.ru/nezhinka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_20\\_m\\_na\\_uchastke\\_6\\_sot\\_4486287420?context=H4slAAAAAAAAA\\_wEmANn\\_YT0x...](https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_6_sot_4486287420?context=H4slAAAAAAAAA_wEmANn_YT0x...) 1/3



## Жилые дома. Аналог № 1

26.02.2025, 16:05

Дача 20 м² на участке 6 сот на продажу в Нежинке | Купить дом в Нежинке | Авито

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет,  
СНТ За Рулем

[Показать карту](#)

### Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

[Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы.  
Обработываем ваши персональные данные согласно [политике](#).  
Сервис реализован совместно с ООО «АКС».

### Описание

Продам дачу с возможностью прописки в СНТ "За рулем", район Аэропорта

Идеальный вариант для тех, кто хочет совместить природу и городскую доступность!

✅ Участок 6 соток — ровный, огорожен, идеально подходит для постройки нового дома вашей мечты.

✅ Летний домик 20 кв. м., выполнен из кирпича, два этажа (второй этаж — мансардного типа).

✅ Коммуникации: на участке есть скважина, туалет, свет уже подведен, газификация в ближайшей перспективе.

✅ Отличная транспортная доступность — асфальтированная дорога до участка, рядом остановка дачного автобуса, ходит от ул. Чкалова.

✅ Безопасность: охрана круглый год, зимой все дороги расчищаются вовремя.

Удобное местоположение и возможность прописки делают этот участок отличным выбором как для отдыха, так и для постоянного проживания! Звоните, чтобы узнать подробности и договориться о просмотре.

№ 4496287420 · 18 февраля в 08:31 · 3453 просмотра (+20 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/nezhinka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_20\\_m\\_na\\_uchastke\\_6\\_sot\\_4496287420?context=H4slAAAAAAAA\\_wEmANn\\_YTox...](https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_6_sot_4496287420?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YTox...)

2/3



## Жилые дома. Аналог № 1

26.02.2025, 16:05

Дача 20 м² на участке 6 сот. на продажу в Нежинке | Купить дом в Нежинке | Авито

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007-2025. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплата услуг на Авито, мы принимаем оплату. Авито использует рекомендательный алгоритм.

[https://www.avito.ru/nezhinka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_20\\_m\\_na\\_uchastke\\_6\\_sot\\_4466287420?context=H4slAAAAAAAA\\_wEmANn\\_YTox...](https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_6_sot_4466287420?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YTox...) 3/3



## Жилые дома. Аналог № 2

26.02.2025, 16:06      Дача 30 м² на участке 10 сот. на продажу в Нежинке | Купить дом в Нежинке | Авито

♥    Дача 30 м² на участке 10 сот. 499 000 ₽    Виктория Бундина —    8 923 889-80-19    Написать сообщение

**Avito**    Все категории    Поиск по объявлениям    Найти    Оренбург, район

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дачи

### Дача 30 м² на участке 10 сот.

♥ Добавить в избранное    📊 Сравнить    📌 Добавить заметку

**499 000 ₽** ▾  
16 633 ₽ за м²  
История цены

8 923 889-80-19

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?  
Есть продавец?    Торговаться?  
Когда можно посмотреть?

АН "Огни"  
Агентство  
Реквизиты проверены  
Документы проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Виктория Бундина



#### О даче

|                                                             |                                                              |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Количество комнат: 1                                        | Торраса или веранда: есть                                    |
| Площадь дома: 30 м²                                         | Санузел: на улице                                            |
| Площадь участка: 10 сот.                                    | Ремонт: косметический                                        |
| Этажей в доме: 1                                            | Электричество: есть                                          |
| Для отдыха: баня или сауна                                  | Водоснабжение: скважина                                      |
| Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ) | Транспортная доступность: остановка общественного транспорта |
| Год постройки: 2014                                         | Инфраструктура: магазин                                      |
| Материал стен: кирпич                                       | Расстояние до центра города: 8 км                            |

#### Расположение

[https://www.avito.ru/nehzhinka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_30\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_3532351892?context=H4slAAAAAAAA\\_wEmANn\\_YTo...](https://www.avito.ru/nehzhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_10_sot_3532351892?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YTo...) 1/3



## Жилые дома. Аналог № 2

26.02.2025, 16:06

Дача 30 м² на участке 10 сот. на продажу в Нежинке | Купить дом в Нежинке | Авито

Дача 30 м² на участке 10 сот. 499 000 Р

Виктория Бунди...

### Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы.  
Обработаем ваши персональные данные согласно [политике](#).  
Сервис реализован совместно с ООО «АКС».

### Описание

Территория не затопливается 🚰

В продаже прекрасный дачный участок в районе аэропорта с домиком и баней, который станет любимым местом отдыха для вас и вашей семьи! 🏡

Площадь участка в 10 соток позволит исполнить все ваши садоводческие мечты! Тем более что предыдущий собственник оставляет ухоженную территорию с множеством насаждений:

сочный виноград, клубника, крупная малина, яблоня с вкуснейшим сортом яблок, жимолость, крыжовник, барбарис, сладкая вишня, множество декоративных растений и цветов- сирень, тюльпаны, ирисы, ландыш, мак, дальневосточный сумах и др.

- ✅ Участок огорожен со стороны дороги новым забором!
- ✅ Дорожки забетонированы
- ✅ Удобный въезд
- ✅ Недалеко от остановки общественного транспорта
- ✅ В шаговой доступности расположен продуктово-хозяйственный магазин

Дачный домик:

- Площадь 30 кв. м.
- Материал стен- кирпич. Деревянный пол частично требует замены.
- Одна изолированная комната меблирована.

[https://www.avito.ru/nezhinka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_30\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_3532351892?context=H4slAAAAAAAA\\_wEmANn\\_YTo...](https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_10_sot_3532351892?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YTo...) 2/3



## Жилые дома. Аналог № 2

26.02.2025, 16:06

Дача 30 м² на участке 10 сот. на продажу в Нежинке | Купить дом в Нежинке | Авито

Дача 30 м² на участке 10 сот. 499 000 Р

Виктория Бунди...

### Баня:

- полностью из дерева
- топится дровами
- есть предбанник с кроватью
- выведен слив

✓ Также на участке есть 2 погреба

✓ Свет

✓ Вода проведена, отличный напор!

Звоните, пишите, записывайтесь на просмотр!

С вами работает аттестованный российской гильдией риэлторов специалист,  
Бундина Виктория Валерьевна.

№ 3932351892 · 16 февраля в 01:51 · 24237 просмотров (+210 сегодня)

Пожаловаться

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2025. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплата услуг на Авито, вы принимаете работу. Авито использует рекомендательные технологии.

[https://www.avito.ru/nehzhinka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_30\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_3932351892?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEwAnn\\_YTb...](https://www.avito.ru/nehzhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_10_sot_3932351892?context=H4sIAAAAAAAAA_wEwAnn_YTb...)

3/3



### Жилые дома. Аналог № 3

26.02.2025, 16:09 Дача 15 м² на участке 10 сот. на продажу в Нежинке | Купить дом в Нежинке | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Оренбург, район

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дачи

## Дача 15 м² на участке 10 сот.

♥ Добавить в избранное 📊 Сравнить 📌 Добавить заметку



420 000 ₽ ▾  
28 000 ₽ за м²  
История цены

8 906 831-93-31

Написать сообщение  
Онлайн

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть фото?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости  
"ТИТАН"  
Агентство:  
На Авито с мая 2015  
Надёжный партнёр  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О даче

|                                                             |                                                              |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Количество комнат: 2                                        | Ремонт: косметический                                        |
| Площадь дома: 15 м²                                         | Электричество: есть                                          |
| Площадь участка: 10 сот.                                    | Водоснабжение: скважина                                      |
| Этажей в доме: 1                                            | Газ: нет                                                     |
| Для отдыха: баня или сауна                                  | Канализация: выгребная яма                                   |
| Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ) | Парковка: парковочное место                                  |
| Год постройки: 1986                                         | Транспортная доступность: остановка общественного транспорта |
| Материал стен: кирпич                                       | Способ продажи: возможна ипотека                             |
| Терраса или веранда: есть                                   | Расстояние до центра города: 7 км                            |
| Санузел: на улице                                           |                                                              |

[https://www.avito.ru/nezhinka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_15\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_4525253755?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEMANn\\_YTb...](https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_15_m_na_uchastke_10_sot_4525253755?context=H4sIAAAAAAAAA_wEMANn_YTb...) 1/3



## Жилые дома. Аналог № 3

26.02.2025, 16:09

Дача 15 м² на участке 10 сот. на продажу в Нежинке | Купить дом в Нежинке | Авито

### Расположение

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет,  
СНТ Наука, Сиреневая ул.

[Показать карту](#)

### Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставьте заявку

Нажав на кнопку, вы принимаете [условия программы](#).  
Обработаем ваши персональные данные согласно [политике](#).  
Сервис реализован совместно с ООО «АКС».

### Описание

Не затопляемая территория!!!

Баня, дом, беседка, Огорожен и много насаждений, есть даже грибы и сосна, все  
ухажено! Хорошее расположение, красивая природа лес, река, всё рядом!

Кадастровые номера участков:

56:21:1413001:1081

56:21:1413001:427

- Бесплатное сопровождение сделки

- Помощь в одобрении в ипотеки

Если для покупки данного объекта Вам необходимо продать Вашу недвижимость,  
сообщите об этом нам, возможно у нас прямо сейчас есть на неё покупатель.

**Приходите, все расскажу и покажу!** На все дополнительные вопросы отвечу по  
телефону или при встрече.

Ваш специалист по недвижимости: **Андрей Хамалинский**

[https://www.avito.ru/nezhinka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_15\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_4525253755?context=H4slAAAAAAAA\\_wEmANn\\_YTo..](https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_15_m_na_uchastke_10_sot_4525253755?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YTo..) 2/3



## Жилые дома. Аналог № 3

26.02.2025, 16:09

Дача 15 м² на участке 10 сот. на продажу в Нежинке | Купить дом в Нежинке | Авито

№ 4525253755 - 3 февраля в 17:43 - 865 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)  
Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007-2025. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

[https://www.avito.ru/nezhinka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_15\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_4525253755?context=H46IAAAAAA\\_wEmANn\\_YTb...](https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_15_m_na_uchastke_10_sot_4525253755?context=H46IAAAAAA_wEmANn_YTb...) 3/3



## Земельные участки. Аналог № 1

26.02.2025, 15:55 Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Нежинке | Продажа земельных участков в Нежинке | Авито

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) 165 000 Р [Ольга](#) [Написать сообщение](#)

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Оренбург, район

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

**165 000 Р**  
33 000 Р за сотку

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Еще продать? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

[Ольга](#)  
Риелтор  
На Авито с марта 2020  
Документы проверены

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



#### Об участке

Площадь: 5 сот. Расстояние до центра города: 6 км

#### Расположение

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет,  
СНТ Мечта, Облепиховая ул., 191 [Показать карту](#)

[https://www.avito.ru/nehzhinka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot\\_snt\\_dnp\\_4794267708](https://www.avito.ru/nehzhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_4794267708)

1/2



## Земельные участки. Аналог № 1

26.02.2025, 15:55

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Нежинке | Продажа земельных участков в Нежинке | Авито

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) 165 000 Р

Ольга

### Описание

Готовь сани летом, а телегу зимой 🛷.

Пока цены на земельные участки ещё зимние, предлагаем выгодно приобрести 2 земельных участка 📍

Каждый по 5 соток.

💧 вода центральная

⚡ электрические столбы меняли в прошлом году на 320 Вт

🕒 15 минут в городе

🚫 снт закрыто. Шлагбаум

🏠 соседи зимой проживают

🚧 дорогу чистят

На сегодняшний день актуально строительство в ипотеку по ставке 5%

№ 4794267708 - 5 февраля в 19:50 - 1112 просмотров (+12 сегодня)

Пожаловаться

### Похожие объявления ▾

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплата услуг на Авито, вы принимаете [работу](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

[https://www.avito.ru/nehzhinka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot\\_snt\\_dnp\\_4794267708](https://www.avito.ru/nehzhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_4794267708)

2/2



## Земельные участки. Аналог № 2

26.02.2025, 15:55      Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Нежинке | Продажа земельных участков в Нежинке | Авито

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 320 000 Р      Юлия 8 933 019-76-09      Написать сообщение

**Avito**      Все категории      Поиск по объявлениям      Найти      Оренбург, район

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное      Сравнить      Добавить заметку

**320 000 Р**  
32 000 Р за сотку

8 933 019-76-09

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще вопросы?      Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия  
Агентство  
На Авито с ноября 2013  
Документы проверены  
6 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца



#### Об участке

Площадь: 10 сот.      Расстояние до центра города: 8 км

#### Расположение

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет,  
СНТ Приозёрное, Вишнёвая ул.      Показать карту

[https://www.avito.ru/nehzhinka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_4512564784](https://www.avito.ru/nehzhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4512564784)

1/2



## Земельные участки. Аналог № 2

26.02.2025, 15:55

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Нежинке | Продажа земельных участков в Нежинке | Авито

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 320 000 Р

Юлия

### Описание

Продам два смежных участка, по 5 соток каждый, крайний к трассе, угловой. Рядом лесополоса. Удобно, можно ставить машину или выгуливать живность. Нежинский с/с. Многие живут круглогодично. Остановка совсем рядом.

№ 4512564784 · 26 января в 10:12 · 489 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

### Похожие объявления ▾

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)  
Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007–2025. [Правила Авито](#) [Политика конфиденциальности](#) [Оплата услуг на Авито](#), мы принимаем оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

[https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_4512564784](https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4512564784)

2/2



### Земельные участки. Аналог № 3

26.02.2025, 15:56      Участок 7 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Нежинке | Продажа земельных участков в Нежинке | Авито

[Для бизнеса](#)   [Карьера в Авито](#)   [Помощь](#)   [Каталог](#)   [Польза](#)         [Разместить объявление](#)

   Все категории   Поиск по объявлениям   Найти    Оренбург, район

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

 Добавить в избранное    Сравнить    Добавить заметку



**190 000 ₽**  
27 143 ₽ за сотку

**8 909 603-62-70**

[Написать сообщение](#)  
Отправит за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуй!

[Еще вопросы?](#)   [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Людмила**  
Частное лицо  
На Авито с января 2022

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 7 сот.      Расстояние до центра города: 8 км

### Расположение

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет,  
СНТ Надежда, 6-я линия      [Показать карту](#)

[https://www.avito.ru/nehzhinka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7\\_sot\\_snt\\_dnp\\_4806350543](https://www.avito.ru/nehzhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_4806350543)

Сообщения

1/2



## Земельные участки. Аналог № 3

26.02.2025, 15:56

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Нежинке | Продажа земельных участков в Нежинке | Авито

### Описание

земельный участок в снт Надежда 7,6 линия,участок 91,  
7 соток, съезд с трассы Оренбург-Орск.,возле поворота на аэропорт, заросший,  
не огорожен,кадастровый номер 56-21-14-13018-177 ,продается,  
цена 190тр.разумный торг.

№ 4606350543 - 14 февраля в 11:06 - 524 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться

### Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения

[https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7\\_sot\\_snt\\_dnp\\_4606350543](https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_4606350543)

2/2







24558277

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «12» сентября 2024 г.

#### Страховщик

АО "АльфаСтрахование"  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН 7713056834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 40701810601300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593  
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

#### Страхователь

Рупев Александр Вячеславович  
ИНН: 561210212943

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0cf.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и зачатых событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

#### Период страхования

С «19» сентября 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «18» сентября 2025 г. (Период страхования)

#### Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

#### Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

#### Страховая премия

2 185,00 (Две тысячи сто восемьдесят пять и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» сентября 2024 г.

#### Франшиза

Не установлена.

#### Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

#### Территория страхования

Российская Федерация.  
При этом под территорией понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Алпатова Ирина Анатольевна



#### Контактная и справочная информация

\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль  
в 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
в 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034023-1

« 05 » августа 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

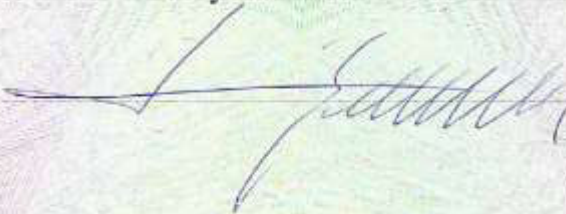
выдан

Рулеву Александру Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 05 » августа 20 22 г. № 262

Директор

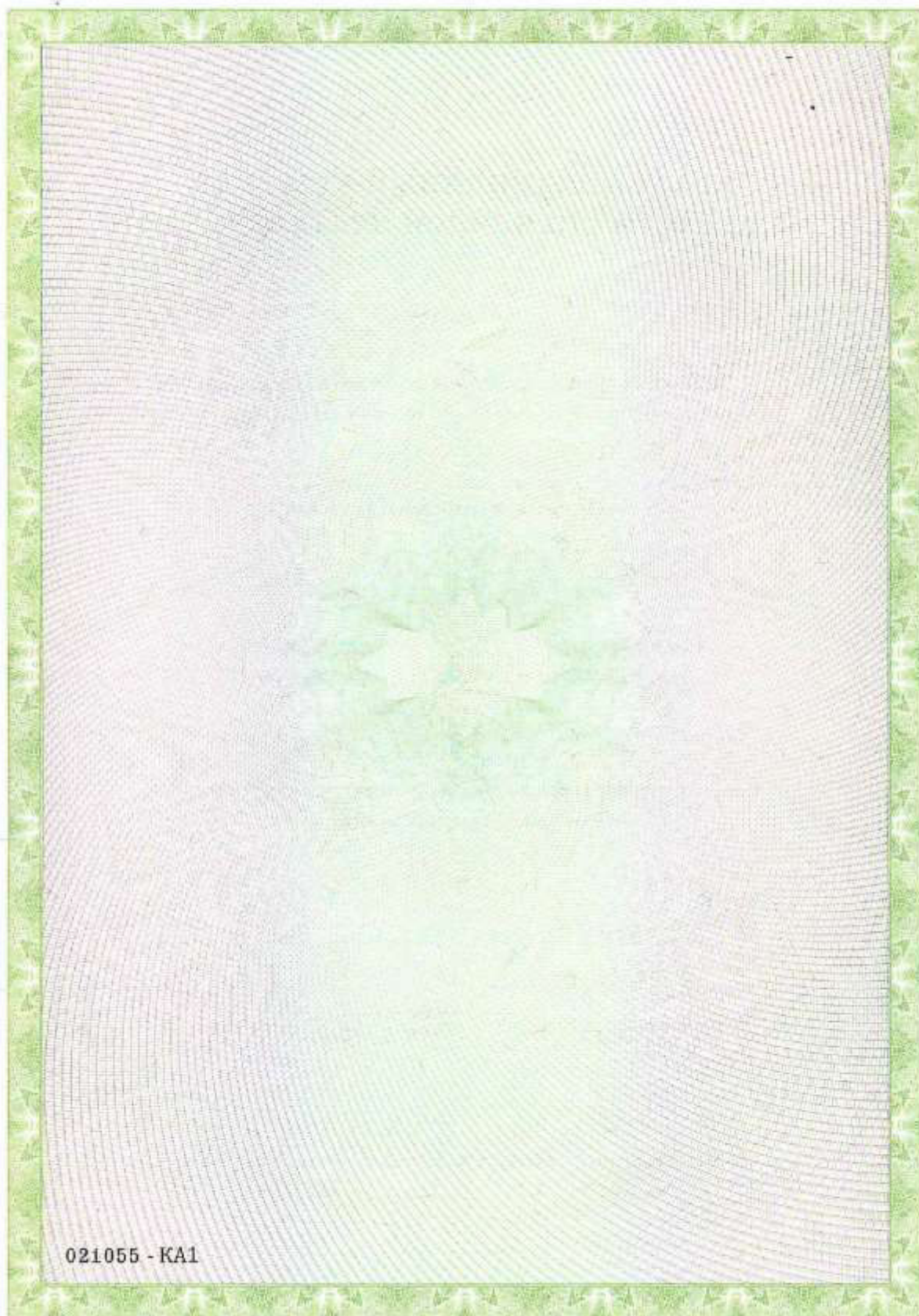


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 05 » августа 20 25 г.

40-0000000-00000000-00000000-00000000





021055 - KA1



**АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»**

344022, г. Ростов-на-Дону  
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606  
тел./факс: (863) 299-42-29  
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU  
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Рулева Александра Вячеславовича

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Рулев Александр Вячеславович

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 26.09.2019 года, за регистрационным № 1474

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА №017480-1 «Оценка недвижимости» от 16.08.2019 года.

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26.09.2019 года.

Дата составления выписки 26.09.2019 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»



И.В. Есина



|                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ<br/>ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ<br/>О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ</p> <p>Регистрационный номер 130849, 30 июня 2013 года</p> |  <p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ<br/>г. Оренбург<br/>Федеральное государственное<br/>бюджетное образовательное учреждение<br/>высшего профессионального образования<br/>"Оренбургский государственный<br/>университет"</p> <p><b>ДИПЛОМ</b></p> <p>КУ № 02538</p> <p>Решением<br/>Государственной аттестационной комиссии<br/>от 27 июня 2013 года</p> <p>Присуждена<br/>Александр Вачеслаовичу<br/>Фулеву</p> <p>ПРИСУЖДЕНА<br/>КВАЛИФИКАЦИЯ<br/>ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР<br/>по специальности<br/>«Антикризисное управление»</p> <p></p> <p>Генеральный директор<br/>Генеральный директор</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования  
«Оренбургский государственный университет»



ОРЕНБУРГСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ

Диплом является документом  
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01480

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 000068

Настоящий диплом выдан Рулеву Александру  
(фамилия, имя, отчество)  
Вячеславовичу

в том, что он(а) с «08» апреля 2014 г. по «27» декабря 2014 г.  
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) центре  
профессиональной подготовки оценщиков  
(наименование подразделения дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  
(наименование дополнительной профессиональной программы)

Аттестационная комиссия решением от «27» декабря 2014 г.  
удостоверяет право Рулева Александра  
(фамилия, имя, отчество)  
Вячеславовича

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



Президент  
аттестационной комиссии  
Ректор (госреktor)

Город Оренбург 2014



## ПОЛИС

### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2575779935

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

Дата оформления полиса «08» апреля 2024г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                      |                                                                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b> | <b>Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Плюс»</b><br><b>ИНН 5610083991, КПП561101001</b> |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                   | С 00 часов 00 минут 15.04.2024 г. по 24 часа 00 минут 14.04.2025г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2. Объект страхования:</b>                     | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15 апреля 2023 года. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                       | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                                      |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                        | <b>100 000.000 (Сто миллионов) рублей,</b><br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>5. Франшиза:</b>                               | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>6. Страховая премия:</b>                       | <b>22 820 (Двадцать две тысячи восемьсот двадцать) рублей</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>        | Единовременно в срок до 15 апреля 2024 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>                  | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/2575779935 от 08.04.2024г<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Представитель страховщика: Григорьева Т.А.</b> | Код 11391471                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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

Страхователь  
Генеральный директор  
Долгополов Е.В.

Страховщик  
Директор  
Федотова В.В.

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ  
ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ,  
ЗАКЛЮЧАЮЩЕЙ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

922/2575779935

г.Оренбург

«08» апреля 2024г.

Страхование акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице директора филиала в Оренбургской области Федотовой Веры Владимировны, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-ДАП-42-922/2575779935/3285766 от 08 апреля 2024 года, именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Плюс», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Долгополова Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование риска гражданской ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам, в том числе в результате нарушение договора на проведение оценки.

1.2. Настоящий Договор заключен в пользу третьих лиц (Выгодоприобретателей), которым Страхователем может быть причинен ущерб при оказании услуг по оценочной деятельности. Выгодоприобретателями по настоящему Договору признаются заказчики оценочных услуг, заключившие со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) иные третьи лица, имущественным интересам которых может быть причинен ущерб, вследствие оказания Страхователем оценочных услуг.

1.3. По настоящему Договору застрахован риск ответственности самого Страхователя при проведении работ по оценке его штатными работниками (оценщиками), имеющими соответствующую квалификацию, подтвержденную документами (дипломами, сертификатами) об образовании.

1.4. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту - «Правила страхования»). Положения настоящего Договора имеют приоритет по отношению к положениям Правил страхования.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарто

От Страховщика

От Страхователя

Стр.1



2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 15 апреля 2023 года.

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Случай причинения ущерба одновременно (или последовательно) нескольким третьим лицам в результате одних тех же обстоятельств, вызванных одной и той же причиной, рассматривается как один страховой случай.

3.3. Страховой случай имеет место при соблюдении следующих условий:

3.3.1. Основания, в связи с которыми Страхователю предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования.

3.3.2. Действия (бездействие) Страхователя, ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.3 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора;

3.3.3. Нарушение Страхователем договора на проведение оценки стало следствием непредвиденных случайных событий, произошедших независимо от воли Страхователя, но не относящихся к форс-мажорным;

3.3.4. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления имущественных требований Страхователю, последнему впервые стало известно в течение срока действия договора страхования, а сами требования предъявлены Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации;

3.3.5. Размер сумм, подлежащих возмещению установлен вступившим в законную силу решением судебных органов, либо если размер ущерба, истребуемый к возмещению со Страхователя, а также законность и обоснованность требований, подтверждаются документально и не требуют судебного разбирательства (не вызывают споров);

3.3.6. Отсутствуют доказательства того, что нарушение Страхователем договора на проведение оценки и причинение вреда (ущерба) имуществу третьих лиц возникли вследствие умысла Страхователя или третьих лиц, либо действия непреодолимой силы;

3.3.7. Причинение вреда (ущерба) имуществу третьих лиц находится в прямой причинно-следственной связи с конкретным действием (бездействием) Страхователя в ходе осуществления застрахованной деятельности.

3.4. Действие настоящего Договора не распространяется на случаи, оговоренные в разделе 5 Правил страхования, на требования (претензии, иски) связанные с определением кадастровой стоимости, а также связанные с оказанием сопутствующих оценке услуг.

### 4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА

4.1. Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2. Лимит ответственности на один страховой случай составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей,

4.2.1. Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

От Страховщика

От Страхователя

Стр.2



4.3. После выплаты страхового возмещения в сумме меньшей, чем страховая сумма, установленная настоящим Договором, действие Договора продолжается, при этом страховая сумма и лимит ответственности на один страховой случай уменьшаются на размер выплаченного страхового возмещения, но если при этом страховая сумма и соответствующий лимит принимают значение ниже минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации, в течение 14 календарных дней с момента выплаты страховая сумма и лимит сохраняются в размере минимально допустимой величины страховой суммы, установленной законодательством Российской Федерации, при этом:

4.3.1. Страхователь обязан в течение указанного срока уплатить рассчитанную Страховщиком дополнительную страховую премию, обеспечивающую сохранение минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации.

4.3.2. Если в установленный срок Страхователь не уплатил дополнительную страховую премию, обеспечивающую увеличение размера страховой суммы до минимальных размеров, установленных законодательством Российской Федерации, действие настоящего Договора прекращается досрочно.

4.4. Страхование осуществляется без франшизы.

## 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая премия по настоящему Договору установлена исходя из общего количества оценщиков в штате Страхователя 5 человек, и составляет 22 820 (Двадцать две тысячи восемьсот двадцать) рублей. Страхователь обязан письменно уведомить Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате и уплатить дополнительную страховую премию, рассчитанную Страховщиком, в связи увеличением количества оценщиков.

5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в срок по 15 апреля 2024 года включительно. В случае неуплаты страховой премии в установленный срок настоящий Договор признается не вступившим в силу.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон настоящего Договора регулируются разделом 12 Правил страхования, а также настоящим Договором.

6.2. В частности, Страхователь обязан:

6.2.1. Письменно уведомлять Страховщика о значительных изменениях в обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска. К таким обстоятельствам стороны относят:

6.2.1.1. Увеличение количества оценщиков в штате;

6.2.1.2. Изменение соотношения долей по видам работ в общем объеме выручки от плановых показателей более, чем на 10% по какой-либо из долей, указанной в заявлении на страхование (Приложение 1).

6.2.2. При возникновении каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о возможности квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, и иных обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан:

От Страховщика



От Страхователя



Стр.3



6.2.2.1. Письменно, в течение трех рабочих дней, уведомить Страховщика о возникновении таких обстоятельств.

6.2.2.2. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможный ущерб, а также меры для доказательства правильности своих действий (решений) и для отклонения неправомерных требований. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать указаниям Страховщика, если они сообщены Страхователю.

6.2.2.3. В течение сроков исковой давности сохранять неизменными (без исправлений) все материалы, записи, документы, которые каким-либо образом связаны с предъявлением имущественных требований третьими лицами, или которые позволяют судить о характере и размерах причиненного ущерба.

**6.2.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или обращения третьих лиц с иском в суд, Страхователь обязан:**

6.2.3.1. Письменно, в течение суток (исключая выходные и праздничные дни), уведомить Страховщика об этом;

6.2.3.2. Направить Страховщику копии повесток, искового заявления и иных других юридически значимых документов, полученных им в связи с иском (претензией);

6.2.3.3. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, в судебной и внесудебной защите.

6.3. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать (в т.ч. частично) какие-либо требования со стороны третьих лиц, принимать на себя какие-либо обязательства по урегулированию таких требований, осуществлять какие-либо платежи в их пользу, кроме как за свой собственный счет.

## **7. ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, РАСЧЕТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ**

7.1. Условия признания факта наступления страхового случая, порядок определения суммы страхового возмещения, условия и порядок выплаты страхового возмещения определяются Правилами страхования.

7.2. Возмещению при наступлении страхового случая подлежат:

7.2.1. Реальный ущерб, который причинен третьему лицу непосредственно в результате действий (бездействия) Страхователя;

7.2.2. Необходимые и целесообразные расходы третьего лица по выяснению обстоятельств причинения ущерба, причастности и степени ответственности Страхователя и на защиту своих имущественных интересов в рамках досудебного разбирательства;

7.2.3. Расходы третьего лица на проведение независимой экспертизы в целях определения размера ущерба;

7.2.4. Судебные расходы третьего лица, направленные на защиту своих нарушенных имущественных прав, в связи с причинением ему ущерба действием (бездействием) Страхователя.

7.3. Принятие Страховщиком решения о страховой выплате осуществляется:

7.3.1. Во внесудебном порядке – при отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у третьего лица оснований требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя возместить его, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя и возникшим ущербом, а также спора по размеру ущерба - во внесудебном порядке.

7.3.2. На основании решения суда или утвержденного судом мирового соглашения – при наличии спора по выяснению обстоятельств факта и степени виновности Страхователя, а также, о размере причиненного ущерба.

7.4. Если Страхователь не уведомил Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате на момент возникновения обстоятельств, которые позволили

От Страховщика

От Страхователя

Стр.4



квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, или иных обстоятельств, которые в дальнейшем стали основанием для предъявления имущественных требований к Страхователю, Страховщик вправе уменьшить размер страховой выплаты пропорционально изменению количества оценщиков.

7.5. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:

7.5.1. По письменному заявлению Страхователя;

7.5.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;

7.5.3. В течение 15-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.

## 8. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «15» апреля 2024 года, но не ранее 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии (первого взноса) на расчетный счет Страховщика.

8.2. Срок действия настоящего Договора по «14» апреля 2025 года включительно.

8.3. Действие настоящего Договора распространяется на требования (претензии, иски), предъявленные к Страхователю по окончании срока его действия, если о возникновении обстоятельств, которые стали основанием для таких требований, Страхователь уведомил Страховщика в соответствии с п.13.1.1. Правил страхования. Урегулирование таких требований и страховые выплаты в таких случаях осуществляются в пределах сроков исковой давности, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего Договора.

8.4. Досрочное прекращение настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных Правилами страхования и законодательством РФ. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении Договора, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия договора, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения Договора.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются исключительно в письменном виде за подписью обеих сторон.

9.2. При реорганизации или ликвидации одной из сторон все права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам и обязательны для исполнения ими.

9.3. Условия, не оговоренные настоящим Договором страхования, регламентируются Гражданским Кодексом РФ и иными законодательными актами Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны, оба текста идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

От Страховщика



От Страхователя



Стр.5



9.5.1. Приложение 1 - Заявление на страхование ответственности при оказании услуг по оценочной деятельности;

9.5.2. Правила страхования.

9.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего Договора.

Агент / представитель страховщика -  
Григорьева Татьяна Андреевна

Код: 11391471

#### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК:

**САО «РЕСО-Гарантия»  
ФИЛИАЛ В Г.ОРЕНБУРГЕ**

Адрес: 460048, г. Оренбург, ул. Монтягинков, 2/1  
КОРПЛА, Т/Ф (3532) 43-06-01, 43-06-02  
БИК 044525593, ИНН 7710045520  
БАНК ПОЛУЧАТЕЛЯ: АО "АЛЬФА-БАНК"  
Р/С 40701810401400000014  
К/С 30101810200000000593

##### СТРАХОВАТЕЛЬ:

**ООО «ОЦЕНКА ПЛЮС»**

Адрес: 460050, г. Оренбург, ул. Терешковой,  
Д. 261, ТЦ «Снегири», 3 этаж, офис 4,5  
Т.8(3532) 55-60-80  
ИНН 5610083991  
КПП 561101001  
ОГРН 1045605471383  
р/с 40702810800490025105  
филиал «Центральный» банки ВТБ (ПАО)  
к/с 3010810145250000411  
БИК 044525411

Директор

  
Федотова В.В.  
М.П.

Генеральный Директор

  
Долгополов Е.В.  
М.П.

От Страховщика



От Страхователя



Стр.6



**Сведения о экспертах-оценщиках, работающих в ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС"**

| <b>Ф.И.О.</b>                                                                                                                    | <b>Морозова Татьяна Николаевна</b>                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Должность, реквизиты трудового договора                                                                                          | Оценщик, трудовой договор №4 от 14.07.2005г.                                                                                                                                                                                                                          |
| Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний                                            | Диплом о высшем образовании с отличием ВСА 0384350 от 5 июля 2005 г. Экономист по специальности «Финансы и кредит», Специализация «Оценка собственности». Свидетельство о повышении квалификации № 3069 от 20.09.2011 г.                                              |
| Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО | НП «СМАО», 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж. Свидетельство от 26.11.2007г. № 1024                                                                                                                                                     |
| Квалификационный аттестат                                                                                                        | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №038731-1 от 13.06.2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 13.06.2024 № 353 |
| Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма                             | АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 5991R/776/500032/24, дата выдачи 25.06.2024 г., страховая сумма: 5 млн. руб., срок действия полиса с 01.07.2024 г. по 30.06.2025 г.                                                                                          |

| <b>Ф.И.О.</b>                                                                                                                    | <b>Сотникова Ирина Витальевна</b>                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Должность, реквизиты трудового договора                                                                                          | Оценщик, трудовой договор №б/н от 01.07.2013г.                                                                                                                                                                                                                           |
| Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний                                            | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 000077, выдан 30 января 2015 г.,                                                                                                                                     |
| Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО | НП «СМАО», 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж. Свидетельство от 07.04.2015г. № 3780                                                                                                                                                        |
| Квалификационный аттестат                                                                                                        | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №038989-1 от 13.06.2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 13.06.2024 г. № 353 |
| Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма                             | Застрахована АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 5991R/776/50013/24, дата выдачи: 11.03.2024 г., страховая сумма: 5 млн. руб., срок действия полиса с 19.03.2024 г. по 18.03.2025 г.                                                                                |



| Ф.И.О.                                                                                                                           | Головков Виталий Валерьевич                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Должность, реквизиты трудового договора                                                                                          | Оценщик, трудовой договор № 3-с от 01.08.2016г.                                                                                                                                                                                                                           |
| Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний                                            | Диплом НОУ высшего профессионального образования «Самарский институт - высшая школа приватизации и предпринимательства» №632400285363 от 21.07.2015 года, регистрационный номер ОД-160.                                                                                   |
| Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО | Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (Адрес: главный офис – 344002, Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/25, этаж 6, офис 606), выписка из реестра СРО от 24.11.2015 г. за регистрационным № 1304 от 24.11.2015г.                                          |
| Квалификационный аттестат                                                                                                        | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031414-1 от 09.11.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 09.11.2021 г. № 225. |
| Реквизиты документа, подтверждающего обязательного страхования ответственности, сумма                                            | АО "АльфаСтрахование", страховой полис № 5991R/776/50040/24, дата выдачи: 29.07.2024 г., страховая сумма: 5 млн. руб., срок действия: с 06.08.2024 г. по 05.08.2025 г.                                                                                                    |

| Ф.И.О.                                                                                                                           | Рулёв Александр Вячеславович                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Должность, реквизиты трудового договора                                                                                          | Оценщик, трудовой договор № 1-с от 29.04.2016 г.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний                                            | Диплом о профессиональной переподготовке ИП №000068 Оренбургский Государственный Университет регистрационный №01480 от 27.12.2014 года.                                                                                                                                                                                  |
| Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО | Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (Адрес: главный офис – 344002, Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/25, этаж 6, офис 606), выписка из реестра СРО от 26.09.2019 г. за регистрационным № 1474 от 26.09.2019г.                                                                                         |
| Квалификационный аттестат                                                                                                        | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №034023-1 от 05.08.2022 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 05.08.2022 г. № 262 |
| Реквизиты документа, подтверждающего обязательного страхования ответственности, сумма                                            | АО "АльфаСтрахование", страховой полис № 24558277, дата выдачи: 12.09.2024 г., страховая сумма: 5 млн. руб., срок действия: с 19.09.2024 г. по 18.09.2025 г.                                                                                                                                                             |



|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ф.И.О.</b>                                                                                                                           | <b>Косик Татьяна Викторовна</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Должность, реквизиты трудового договора</b>                                                                                          | Оценщик, трудовой договор №б/н от 09.11.2023 г.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний</b>                                            | Диплом о высшем образовании ВСГ 0598104 от 20 июня 2007 г. Экономист по специальности «Финансы и кредит» специализация «Оценка собственности», Диплом о повышении квалификации № 06153 от 09.10.2012г.                                                                   |
| <b>Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО</b> | НП «СМАО», 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж. Свидетельство от 05.09.2007г. № 736                                                                                                                                                         |
| <b>Квалификационный аттестат</b>                                                                                                        | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041607-1 от 18.07.2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 18.07.2024 г. № 361 |
| <b>Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма</b>                             | АО "АльфаСтрахование", страховой полис № 5991R/776/50078/23, дата выдачи: 09.11.2023 г., страховая сумма: 5 млн. руб., срок действия: с 09.11.2023 г. по 08.11.2024 г.                                                                                                   |

Генеральный директор

ООО «Оценка Плюс»

Е.В. Долгополов

