

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «Капитал-оценка»

Д.В. Косажихин

М.П.

10 апреля 2023 г.



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 144**

Определение рыночной стоимости земельных участков

Дата оценки: 05 апреля 2023 г.

Дата составления отчета: 10 апреля 2023 г.

Заказчик: Милохова Анастасия Вадимовна в лице финансового управляющего Зырянова Аркадия Валериевича

Исполнитель: ООО «Капитал-оценка»

Финансовому управляющему
Милоховой А.В.
Госп. Зырянову А.В,

Сопроводительное письмо

Уважаемый Аркадий Валериевич!

На основании Договора № 144 на проведение оценки от 30 марта 2023 г. специалистами ООО «Капитал-оценка» произведена оценка рыночной стоимости **земельных участков**, а именно:

№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3	63:26:1902006:1260	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
2	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4	63:26:1902006:1302	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
3	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5	63:26:1902006:1261	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
4	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6	63:26:1902006:1303	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
5	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 21	63:26:1902006:1269	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
6	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 22	63:26:1902006:1249	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
7	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 23	63:26:1902006:1270	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
8	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 24	63:26:1902006:1250	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
9	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 26	63:26:1902006:1251	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
10	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 27	63:26:1902006:1272	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
11	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 28	63:26:1902006:1252	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
12	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 29	63:26:1902006:1273	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
13	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 30	63:26:1902006:1253	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
14	Самарская область, Красноярский район, с.	63:26:1902006:1274	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34				жилищного строительства
86	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35	63:26:1902006:1223	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
87	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36	63:26:1902006:1205	1477	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
88	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1	63:26:1902006:1281	1004	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
89	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3	63:26:1902006:1282	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
90	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5	63:26:1902006:1283	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
91	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6	63:26:1902006:1227	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
92	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 7	63:26:1902006:1284	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
93	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10	63:26:1902006:1245	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства

далее Объекты оценки.

Оценка проведена по состоянию на **05 апреля 2023 г.** (Дата оценки).

Представленное письмо не является отчетом, а лишь предваряет его. Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. ¹ ,
1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3	63:26:1902006:1260	800	224 000
2	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4	63:26:1902006:1302	800	224 000
3	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5	63:26:1902006:1261	1200	336 000
4	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6	63:26:1902006:1303	1200	336 000
5	Самарская область,	63:26:1902006:1269	1200	336 000

¹ Рыночная стоимость земельного участка не включает величину НДС. Согласно п.п.6 п.2 ст.146 главы 21 («Налог на добавленную стоимость») ч.2 Налогового кодекса Российской Федерации – не признаются объектом налогообложения «операции по реализации земельных участков (долей в них)» (пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 № 109-ФЗ).

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 21			
6	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 22	63:26:1902006:1249	1200	336 000
7	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 23	63:26:1902006:1270	800	224 000
8	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 24	63:26:1902006:1250	800	224 000
9	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 26	63:26:1902006:1251	1200	336 000
10	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 27	63:26:1902006:1272	800	224 000
11	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 28	63:26:1902006:1252	800	224 000
12	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 29	63:26:1902006:1273	1200	336 000
13	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 30	63:26:1902006:1253	1200	336 000
14	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 31	63:26:1902006:1274	800	224 000
15	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 33	63:26:1902006:1275	1200	336 000
16	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 6	63:26:1902006:1190	1642	459 000
17	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 7	63:26:1902006:1209	800	224 000
18	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 13	63:26:1902006:1212	1200	336 000
19	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 14	63:26:1902006:1194	1585	443 000
20	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 15	63:26:1902006:1213	800	224 000
21	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 18	63:26:1902006:1196	1556	435 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

22	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 19	63:26:1902006:1215	1040	291 000
23	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 20	63:26:1902006:1197	1331	372 000
24	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 22	63:26:1902006:1198	1516	424 000
25	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 23	63:26:1902006:1217	800	224 000
26	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 28	63:26:1902006:1201	982	275 000
27	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 32	63:26:1902006:1203	963	269 000
28	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 2	63:26:1902006:1225	998	279 000
29	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 4	63:26:1902006:1226	800	224 000
30	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 8	63:26:1902006:1228	800	224 000
31	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 9	63:26:1902006:1285	1200	336 000
32	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 10	63:26:1902006:1229	1200	336 000
33	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 11	63:26:1902006:1286	800	224 000
34	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 12	63:26:1902006:1230	800	224 000
35	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 13	63:26:1902006:1287	1200	336 000
36	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 14	63:26:1902006:1231	1200	336 000
37	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 15	63:26:1902006:1288	800	224 000
38	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная,	63:26:1902006:1232	800	224 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	участок 16			
39	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 17	63:26:1902006:1289	1200	336 000
40	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 1	63:26:1902006:1259	1647	461 000
41	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 2	63:26:1902006:1301	1141	319 000
42	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 7	63:26:1902006:1262	800	224 000
43	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 8	63:26:1902006:1304	800	224 000
44	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 9	63:26:1902006:1263	1200	336 000
45	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 11	63:26:1902006:1264	800	224 000
46	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 12	63:26:1902006:1244	800	224 000
47	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 13	63:26:1902006:1265	1200	336 000
48	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 14	63:26:1902006:1279	1200	336 000
49	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 15	63:26:1902006:1266	800	224 000
50	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 16	63:26:1902006:1246	800	224 000
51	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 17	63:26:1902006:1267	1200	336 000
52	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 18	63:26:1902006:1247	1200	336 000
53	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 19	63:26:1902006:1268	1040	291 000
54	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 20	63:26:1902006:1248	1039	291 000
55	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя	63:26:1902006:1271	1200	336 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	Солонцовка, ул. Садовая, участок 25			
56	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 32	63:26:1902006:1254	800	224 000
57	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 34	63:26:1902006:1255	1200	336 000
58	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 35	63:26:1902006:1276	800	224 000
59	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1256	800	224 000
60	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1257	900	252 000
61	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 37	63:26:1902006:1277	1200	336 000
62	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 39	63:26:1902006:1278	784	219 000
63	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 40	63:26:1902006:1258	1056	295 000
64	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 1	63:26:1902006:1206	938	262 000
65	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 2	63:26:1902006:1188	1001	280 000
66	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 3	63:26:1902006:1207	800	224 000
67	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 4	63:26:1902006:1189	1104	309 000
68	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 5	63:26:1902006:1208	1200	336 000
69	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 8	63:26:1902006:1191	1085	303 000
70	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 9	63:26:1902006:1210	1200	336 000
71	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 10	63:26:1902006:1192	1614	451 000
72	Самарская область,	63:26:1902006:1211	800	224 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 11			
73	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 12	63:26:1902006:1193	1066	298 000
74	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 16	63:26:1902006:1195	1047	293 000
75	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 17	63:26:1902006:1212	1200	336 000
76	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 21	63:26:1902006:1216	1200	336 000
77	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 24	63:26:1902006:1199	1001	280 000
78	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 25	63:26:1902006:1218	1200	336 000
79	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 26	63:26:1902006:1200	1487	416 000
80	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 27	63:26:1902006:1219	800	224 000
81	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 29	63:26:1902006:1220	1200	336 000
82	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 30	63:26:1902006:1202	1459	408 000
83	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 31	63:26:1902006:1221	800	224 000
84	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 33	63:26:1902006:1222	1200	336 000
85	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34	63:26:1902006:1204	1430	400 000
86	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35	63:26:1902006:1223	800	224 000
87	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36	63:26:1902006:1205	1477	413 000
88	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1	63:26:1902006:1281	1004	281 000

89	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3	63:26:1902006:1282	800	224 000
90	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5	63:26:1902006:1283	1200	336 000
91	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6	63:26:1902006:1227	1200	336 000
92	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 7	63:26:1902006:1284	800	224 000
93	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10	63:26:1902006:1245	1200	336 000
Итого:				27 689 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные на их основе выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции).

Рыночная стоимость рассчитана в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Капитал-оценка»



_____/Д.В. Косажин/
м.п.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8Е)	15
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 П.8Б, ФСО 1 П.17, ФСО 7 П.8)	33
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ (ФСО 3, П.8Г)	46
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО 1 П.21Ж)	48
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3 П.8Д)	49
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	51
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 ПП.4 И 8Е)	52
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 8Ж, ФСО 7 П.11)	71
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 1 П.10, ФСО 7 Ч. IV)	91
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 Ч.III, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч.VIII)	93
12. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД (ФСО 1 ПП.12-14, ФСО 3 ПП.13,14, ФСО 7 П.22)	95
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П.8 И,К И ФСО 1, П 23Г, 25, 26, ФСО 7 Ч. VIII)	105
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)	112
15. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	113
16. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	118
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	118
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	144
РАСПЕЧАТКИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	144
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	148
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	148

1. Основные факты и выводы (ФСО 3 п. 8е)

Таблица 1.1.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования
	1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3	63:26:1902006:1260	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	2	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4	63:26:1902006:1302	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	3	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5	63:26:1902006:1261	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	4	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6	63:26:1902006:1303	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	5	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 21	63:26:1902006:1269	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	6	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 22	63:26:1902006:1249	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	7	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 23	63:26:1902006:1270	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	8	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 24	63:26:1902006:1250	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	9	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 26	63:26:1902006:1251	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	10	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 27	63:26:1902006:1272	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	11	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 28	63:26:1902006:1252	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	12	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 29	63:26:1902006:1273	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	13	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 30	63:26:1902006:1253	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
14	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 31	63:26:1902006:1274	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	

	15	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 33	63:26:1902006:1275	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	16	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 6	63:26:1902006:1190	1642	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	17	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 7	63:26:1902006:1209	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	18	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 13	63:26:1902006:1212	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	19	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 14	63:26:1902006:1194	1585	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	20	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 15	63:26:1902006:1213	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	21	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 18	63:26:1902006:1196	1556	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	22	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 19	63:26:1902006:1215	1040	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	23	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 20	63:26:1902006:1197	1331	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	24	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 22	63:26:1902006:1198	1516	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	25	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 23	63:26:1902006:1217	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	26	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 28	63:26:1902006:1201	982	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	27	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок	63:26:1902006:1203	963	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства

		32				
28	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 2	63:26:1902006:1225	998	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
29	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 4	63:26:1902006:1226	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
30	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 8	63:26:1902006:1228	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
31	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 9	63:26:1902006:1285	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
32	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 10	63:26:1902006:1229	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
33	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 11	63:26:1902006:1286	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
34	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 12	63:26:1902006:1230	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
35	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 13	63:26:1902006:1287	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
36	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 14	63:26:1902006:1231	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
37	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 15	63:26:1902006:1288	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
38	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 16	63:26:1902006:1232	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
39	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 17	63:26:1902006:1289	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
40	Самарская область, Красноярский	63:26:1902006:1259	1647	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях	

		район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 25				жилищного строительства
56	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 32	63:26:1902006:1254	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
57	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 34	63:26:1902006:1255	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
58	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 35	63:26:1902006:1276	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
59	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1256	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
60	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1257	900	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
61	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 37	63:26:1902006:1277	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
62	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 39	63:26:1902006:1278	784	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
63	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 40	63:26:1902006:1258	1056	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
64	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 1	63:26:1902006:1206	938	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
65	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 2	63:26:1902006:1188	1001	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
66	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 3	63:26:1902006:1207	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
67	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 4	63:26:1902006:1189	1104	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
68	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 5	63:26:1902006:1208	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
69	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 31	63:26:1902006:1191	1085	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	

		район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 8				жилищного строительства
70		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 9	63:26:1902006:1210	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
71		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 10	63:26:1902006:1192	1614	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
72		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 11	63:26:1902006:1211	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
73		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 12	63:26:1902006:1193	1066	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
74		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 16	63:26:1902006:1195	1047	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
75		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 17	63:26:1902006:1212	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
76		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 21	63:26:1902006:1216	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
77		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 24	63:26:1902006:1199	1001	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
78		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 25	63:26:1902006:1218	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
79		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 26	63:26:1902006:1200	1487	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
80		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 27	63:26:1902006:1219	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
81		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 29	63:26:1902006:1220	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства

	82	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 30	63:26:1902006:1202	1459	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	83	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 31	63:26:1902006:1221	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	84	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 33	63:26:1902006:1222	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	85	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34	63:26:1902006:1204	1430	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	86	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35	63:26:1902006:1223	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	87	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36	63:26:1902006:1205	1477	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	88	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1	63:26:1902006:1281	1004	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	89	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3	63:26:1902006:1282	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	90	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5	63:26:1902006:1283	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	91	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6	63:26:1902006:1227	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	92	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 7	63:26:1902006:1284	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	93	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10	63:26:1902006:1245	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
	Адрес оценки	Объекта	1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3			
2			Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4				
3			Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5				
4			Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6				

	70	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 9			
	71	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 10			
	72	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 11			
	73	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 12			
	74	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 16			
	75	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 17			
	76	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 21			
	77	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 24			
	78	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 25			
	79	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 26			
	80	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 27			
	81	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 29			
	82	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 30			
	83	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 31			
	84	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 33			
	85	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34			
	86	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35			
	87	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36			
	88	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1			
	89	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3			
	90	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5			
	91	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6			
	92	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 7			
	93	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10			
Вид имущества	Недвижимое				
Текущее использование Объекта оценки	Земельные участки				
Оцениваемые права	Собственность				
Обременения	Арест, ипотека				
Основание для проведения оценки	Договор № 144 на проведение оценки от 30 марта 2023 г.				
Дата оценки	05 апреля 2023 г.				
Дата составления отчета	06 апреля 2023 г.				
Использованная информация (документы, предоставленные заказчиком)	1. Выписка из ЕГРН от 22.09.2022 г.				
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся				
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
	1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3	63:26:1902006:1260	800	224 000
	2	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4	63:26:1902006:1302	800	224 000
	3	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5	63:26:1902006:1261	1200	336 000
	4	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6	63:26:1902006:1303	1200	336 000
	5	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 21	63:26:1902006:1269	1200	336 000
	6	Самарская область, Красноярский район, с.	63:26:1902006:1249	1200	336 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

		Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 22			
7		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 23	63:26:1902006:1270	800	224 000
8		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 24	63:26:1902006:1250	800	224 000
9		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 26	63:26:1902006:1251	1200	336 000
10		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 27	63:26:1902006:1272	800	224 000
11		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 28	63:26:1902006:1252	800	224 000
12		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 29	63:26:1902006:1273	1200	336 000
13		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 30	63:26:1902006:1253	1200	336 000
14		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 31	63:26:1902006:1274	800	224 000
15		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 33	63:26:1902006:1275	1200	336 000
16		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 6	63:26:1902006:1190	1642	459 000
17		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 7	63:26:1902006:1209	800	224 000
18		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 13	63:26:1902006:1212	1200	336 000
19		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 14	63:26:1902006:1194	1585	443 000
20		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 15	63:26:1902006:1213	800	224 000
21		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 18	63:26:1902006:1196	1556	435 000
22		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 19	63:26:1902006:1215	1040	291 000
23		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 20	63:26:1902006:1197	1331	372 000
24		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 22	63:26:1902006:1198	1516	424 000
25		Самарская область,	63:26:1902006:1217	800	224 000

		Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 23			
26		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 28	63:26:1902006:1201	982	275 000
27		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 32	63:26:1902006:1203	963	269 000
28		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 2	63:26:1902006:1225	998	279 000
29		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 4	63:26:1902006:1226	800	224 000
30		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 8	63:26:1902006:1228	800	224 000
31		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 9	63:26:1902006:1285	1200	336 000
32		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 10	63:26:1902006:1229	1200	336 000
33		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 11	63:26:1902006:1286	800	224 000
34		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 12	63:26:1902006:1230	800	224 000
35		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 13	63:26:1902006:1287	1200	336 000
36		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 14	63:26:1902006:1231	1200	336 000
37		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 15	63:26:1902006:1288	800	224 000
38		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 16	63:26:1902006:1232	800	224 000
39		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 17	63:26:1902006:1289	1200	336 000
40		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 1	63:26:1902006:1259	1647	461 000
41		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 2	63:26:1902006:1301	1141	319 000
42		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 7	63:26:1902006:1262	800	224 000
43		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 8	63:26:1902006:1304	800	224 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

44	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 9	63:26:1902006:1263	1200	336 000
45	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 11	63:26:1902006:1264	800	224 000
46	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 12	63:26:1902006:1244	800	224 000
47	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 13	63:26:1902006:1265	1200	336 000
48	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 14	63:26:1902006:1279	1200	336 000
49	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 15	63:26:1902006:1266	800	224 000
50	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 16	63:26:1902006:1246	800	224 000
51	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 17	63:26:1902006:1267	1200	336 000
52	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 18	63:26:1902006:1247	1200	336 000
53	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 19	63:26:1902006:1268	1040	291 000
54	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 20	63:26:1902006:1248	1039	291 000
55	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 25	63:26:1902006:1271	1200	336 000
56	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 32	63:26:1902006:1254	800	224 000
57	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 34	63:26:1902006:1255	1200	336 000
58	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 35	63:26:1902006:1276	800	224 000
59	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1256	800	224 000
60	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1257	900	252 000
61	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 37	63:26:1902006:1277	1200	336 000
62	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул.	63:26:1902006:1278	784	219 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	Садовая, участок 39			
63	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 40	63:26:1902006:1258	1056	295 000
64	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 1	63:26:1902006:1206	938	262 000
65	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 2	63:26:1902006:1188	1001	280 000
66	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 3	63:26:1902006:1207	800	224 000
67	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 4	63:26:1902006:1189	1104	309 000
68	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 5	63:26:1902006:1208	1200	336 000
69	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 8	63:26:1902006:1191	1085	303 000
70	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 9	63:26:1902006:1210	1200	336 000
71	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 10	63:26:1902006:1192	1614	451 000
72	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 11	63:26:1902006:1211	800	224 000
73	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 12	63:26:1902006:1193	1066	298 000
74	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 16	63:26:1902006:1195	1047	293 000
75	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 17	63:26:1902006:1212	1200	336 000
76	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 21	63:26:1902006:1216	1200	336 000
77	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 24	63:26:1902006:1199	1001	280 000
78	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 25	63:26:1902006:1218	1200	336 000
79	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 26	63:26:1902006:1200	1487	416 000
80	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 27	63:26:1902006:1219	800	224 000
81	Самарская область, Красноярский район,	63:26:1902006:1220	1200	336 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

		с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 29			
	82	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 30	63:26:1902006:1202	1459	408 000
	83	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 31	63:26:1902006:1221	800	224 000
	84	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 33	63:26:1902006:1222	1200	336 000
	85	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34	63:26:1902006:1204	1430	400 000
	86	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35	63:26:1902006:1223	800	224 000
	87	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36	63:26:1902006:1205	1477	413 000
	88	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1	63:26:1902006:1281	1004	281 000
	89	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3	63:26:1902006:1282	800	224 000
	90	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5	63:26:1902006:1283	1200	336 000
	91	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6	63:26:1902006:1227	1200	336 000
	92	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 7	63:26:1902006:1284	800	224 000
	93	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10	63:26:1902006:1245	1200	336 000
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся				
Итоговая величина стоимости объекта оценки					
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. ² ,
	1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3	63:26:1902006:1260	800	224 000
	2	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4	63:26:1902006:1302	800	224 000
	3	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5	63:26:1902006:1261	1200	336 000
	4	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6	63:26:1902006:1303	1200	336 000

² Рыночная стоимость земельного участка не включает величину НДС. Согласно п.п.6 п.2 ст.146 главы 21 («Налог на добавленную стоимость») ч.2 Налогового кодекса Российской Федерации – не признаются объектом налогообложения «операции по реализации земельных участков (долей в них)» (пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 № 109-ФЗ).

5	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 21	63:26:1902006:1269	1200	336 000
6	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 22	63:26:1902006:1249	1200	336 000
7	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 23	63:26:1902006:1270	800	224 000
8	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 24	63:26:1902006:1250	800	224 000
9	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 26	63:26:1902006:1251	1200	336 000
10	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 27	63:26:1902006:1272	800	224 000
11	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 28	63:26:1902006:1252	800	224 000
12	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 29	63:26:1902006:1273	1200	336 000
13	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 30	63:26:1902006:1253	1200	336 000
14	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 31	63:26:1902006:1274	800	224 000
15	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 33	63:26:1902006:1275	1200	336 000
16	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 6	63:26:1902006:1190	1642	459 000
17	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 7	63:26:1902006:1209	800	224 000
18	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 13	63:26:1902006:1212	1200	336 000
19	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 14	63:26:1902006:1194	1585	443 000
20	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 15	63:26:1902006:1213	800	224 000
21	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 18	63:26:1902006:1196	1556	435 000
22	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 19	63:26:1902006:1215	1040	291 000
23	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 20	63:26:1902006:1197	1331	372 000
24	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 22	63:26:1902006:1198	1516	424 000
25	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 23	63:26:1902006:1217	800	224 000
26	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 28	63:26:1902006:1201	982	275 000
27	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 32	63:26:1902006:1203	963	269 000
28	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 2	63:26:1902006:1225	998	279 000
29	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 4	63:26:1902006:1226	800	224 000

30	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 8	63:26:1902006:1228	800	224 000
31	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 9	63:26:1902006:1285	1200	336 000
32	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 10	63:26:1902006:1229	1200	336 000
33	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 11	63:26:1902006:1286	800	224 000
34	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 12	63:26:1902006:1230	800	224 000
35	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 13	63:26:1902006:1287	1200	336 000
36	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 14	63:26:1902006:1231	1200	336 000
37	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 15	63:26:1902006:1288	800	224 000
38	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 16	63:26:1902006:1232	800	224 000
39	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 17	63:26:1902006:1289	1200	336 000
40	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 1	63:26:1902006:1259	1647	461 000
41	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 2	63:26:1902006:1301	1141	319 000
42	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 7	63:26:1902006:1262	800	224 000
43	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 8	63:26:1902006:1304	800	224 000
44	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 9	63:26:1902006:1263	1200	336 000
45	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 11	63:26:1902006:1264	800	224 000
46	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 12	63:26:1902006:1244	800	224 000
47	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 13	63:26:1902006:1265	1200	336 000
48	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 14	63:26:1902006:1279	1200	336 000
49	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 15	63:26:1902006:1266	800	224 000
50	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 16	63:26:1902006:1246	800	224 000
51	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 17	63:26:1902006:1267	1200	336 000
52	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 18	63:26:1902006:1247	1200	336 000
53	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 19	63:26:1902006:1268	1040	291 000
54	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 20	63:26:1902006:1248	1039	291 000

55	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 25	63:26:1902006:1271	1200	336 000
56	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 32	63:26:1902006:1254	800	224 000
57	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 34	63:26:1902006:1255	1200	336 000
58	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 35	63:26:1902006:1276	800	224 000
59	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1256	800	224 000
60	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1257	900	252 000
61	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 37	63:26:1902006:1277	1200	336 000
62	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 39	63:26:1902006:1278	784	219 000
63	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 40	63:26:1902006:1258	1056	295 000
64	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 1	63:26:1902006:1206	938	262 000
65	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 2	63:26:1902006:1188	1001	280 000
66	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 3	63:26:1902006:1207	800	224 000
67	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 4	63:26:1902006:1189	1104	309 000
68	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 5	63:26:1902006:1208	1200	336 000
69	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 8	63:26:1902006:1191	1085	303 000
70	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 9	63:26:1902006:1210	1200	336 000
71	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 10	63:26:1902006:1192	1614	451 000
72	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 11	63:26:1902006:1211	800	224 000
73	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 12	63:26:1902006:1193	1066	298 000
74	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 16	63:26:1902006:1195	1047	293 000
75	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 17	63:26:1902006:1212	1200	336 000
76	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 21	63:26:1902006:1216	1200	336 000
77	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 24	63:26:1902006:1199	1001	280 000
78	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 25	63:26:1902006:1218	1200	336 000
79	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 26	63:26:1902006:1200	1487	416 000

	80	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 27	63:26:1902006:1219	800	224 000
	81	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 29	63:26:1902006:1220	1200	336 000
	82	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 30	63:26:1902006:1202	1459	408 000
	83	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 31	63:26:1902006:1221	800	224 000
	84	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 33	63:26:1902006:1222	1200	336 000
	85	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34	63:26:1902006:1204	1430	400 000
	86	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35	63:26:1902006:1223	800	224 000
	87	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36	63:26:1902006:1205	1477	413 000
	88	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1	63:26:1902006:1281	1004	281 000
	89	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3	63:26:1902006:1282	800	224 000
	90	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5	63:26:1902006:1283	1200	336 000
	91	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6	63:26:1902006:1227	1200	336 000
	92	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 7	63:26:1902006:1284	800	224 000
	93	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10	63:26:1902006:1245	1200	336 000
	Итого:				27 689 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.</p> <p>2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.</p> <p>3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>4. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость Объекта оценки.</p>				

2. Задание на оценку (ФСО 3 п.8б, ФСО 1 п.17, ФСО 7 п.8)

Таблица 2.1.

	№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования
						для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3	63:26:190 2006:1260	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	2	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4	63:26:190 2006:1302	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	3	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5	63:26:190 2006:1261	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	4	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6	63:26:190 2006:1303	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	5	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 21	63:26:190 2006:1269	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	6	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 22	63:26:190 2006:1249	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	7	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 23	63:26:190 2006:1270	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	8	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 24	63:26:190 2006:1250	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	9	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 26	63:26:190 2006:1251	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	10	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 27	63:26:190 2006:1272	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	11	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 28	63:26:190 2006:1252	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	12	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 29	63:26:190 2006:1273	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	13	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 30	63:26:190 2006:1253	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	14	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 31	63:26:190 2006:1274	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства

15	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 33	63:26:190 2006:1275	1200	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
16	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 6	63:26:190 2006:1190	1642	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
17	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 7	63:26:190 2006:1209	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
18	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 13	63:26:190 2006:1212	1200	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
19	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 14	63:26:190 2006:1194	1585	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
20	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 15	63:26:190 2006:1213	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
21	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 18	63:26:190 2006:1196	1556	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
22	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 19	63:26:190 2006:1215	1040	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
23	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 20	63:26:190 2006:1197	1331	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
24	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 22	63:26:190 2006:1198	1516	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
25	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 23	63:26:190 2006:1217	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
26	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 28	63:26:190 2006:1201	982	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
27	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 32	63:26:190 2006:1203	963	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства

28	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 2	63:26:190 2006:1225	998	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
29	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 4	63:26:190 2006:1226	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
30	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 8	63:26:190 2006:1228	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
31	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 9	63:26:190 2006:1285	1200	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
32	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 10	63:26:190 2006:1229	1200	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
33	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 11	63:26:190 2006:1286	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
34	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 12	63:26:190 2006:1230	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
35	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 13	63:26:190 2006:1287	1200	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
36	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 14	63:26:190 2006:1231	1200	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
37	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 15	63:26:190 2006:1288	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
38	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 16	63:26:190 2006:1232	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
39	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 17	63:26:190 2006:1289	1200	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
40	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул.	63:26:190 2006:1259	1647	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного

		Садовая, участок 25				строительства
56	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 32	63:26:190 2006:1254	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
57	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 34	63:26:190 2006:1255	1200	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
58	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 35	63:26:190 2006:1276	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
59	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:190 2006:1256	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
60	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:190 2006:1257	900	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
61	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 37	63:26:190 2006:1277	1200	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
62	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 39	63:26:190 2006:1278	784	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
63	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 40	63:26:190 2006:1258	1056	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
64	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 1	63:26:190 2006:1206	938	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
65	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 2	63:26:190 2006:1188	1001	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
66	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 3	63:26:190 2006:1207	800	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
67	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 4	63:26:190 2006:1189	1104	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
68	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 5	63:26:190 2006:1208	1200	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
69	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 8	63:26:190 2006:1191	1085	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
70	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул.	63:26:190 2006:1210	1200	Земли населённ ых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного	

	Солнечная, участок 9				строительства
71	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 10	63:26:190 2006:1192	1614	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
72	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 11	63:26:190 2006:1211	800	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
73	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 12	63:26:190 2006:1193	1066	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
74	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 16	63:26:190 2006:1195	1047	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
75	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 17	63:26:190 2006:1212	1200	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
76	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 21	63:26:190 2006:1216	1200	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
77	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 24	63:26:190 2006:1199	1001	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
78	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 25	63:26:190 2006:1218	1200	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
79	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 26	63:26:190 2006:1200	1487	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
80	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 27	63:26:190 2006:1219	800	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
81	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 29	63:26:190 2006:1220	1200	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
82	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 30	63:26:190 2006:1202	1459	Земли населён ных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
83	Самарская область, Красноярский район,	63:26:190 2006:1221	800	Земли населён	для комплексного

		с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 31			ых пунктов	освоения в целях жилищного строительства
	84	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 33	63:26:190 2006:1222	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	85	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34	63:26:190 2006:1204	1430	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	86	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35	63:26:190 2006:1223	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	87	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36	63:26:190 2006:1205	1477	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	88	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1	63:26:190 2006:1281	1004	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	89	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3	63:26:190 2006:1282	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	90	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5	63:26:190 2006:1283	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	91	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6	63:26:190 2006:1227	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	92	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 7	63:26:190 2006:1284	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
	93	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10	63:26:190 2006:1245	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Существующие имущественные права на объект оценки:	право собственности					
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав: Арест, ипотека					
Обладатель оцениваемых прав:	№ п/п	Адрес объекта	Обладатели оцениваемых прав:			
	1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3	Милохова Анастасия Вадимовна			
	2	Самарская область,	Милохова Анастасия Вадимовна			

		Солнечная, участок 21	
77		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 24	Милохова Анастасия Вадимовна
78		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 25	Милохова Анастасия Вадимовна
79		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 26	Милохова Анастасия Вадимовна
80		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 27	Милохова Анастасия Вадимовна
81		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 29	Милохова Анастасия Вадимовна
82		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 30	Милохова Анастасия Вадимовна
83		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 31	Милохова Анастасия Вадимовна
84		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 33	Милохова Анастасия Вадимовна
85		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34	Милохова Анастасия Вадимовна
86		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35	Милохова Анастасия Вадимовна
87		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36	Милохова Анастасия Вадимовна
88		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1	Милохова Анастасия Вадимовна
89		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3	Милохова Анастасия Вадимовна
90		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5	Милохова Анастасия Вадимовна
91		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6	Милохова Анастасия Вадимовна
92		Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 7	Милохова Анастасия Вадимовна
93		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10	Милохова Анастасия Вадимовна
Цель оценки (необходимость проведения оценки 3):		Для принятия управленческого решения	
Сведения о предполагаемых		Оценщику неизвестны	

³ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	05 апреля 2023 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Осмотр объектов оценки не проводился, так как оценщику для определения рыночной стоимости объектов достаточно документации, предоставленной Заказчиком, и данных с публичной кадастровой карты.
Период (срок) проведения работ по оценке:	05 апреля 2023 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Копии правоподтверждающих документов
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме электронного документа)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. Сведения о заказчике оценки, оценщике и исполнителе (ФСО 3, п.8г)

3.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3.1.

Сведения о Заказчике оценки

Милохова Анастасия Вадимовна	Паспорт: 36 11 №521201, выдан Отделением УФМС России по Самарской области в Кинельском районе, 16.11.2011 г., к.п. 630-043
------------------------------	--

3.2. Сведения об оценщике и прочих привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 3.2.

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Лялин Юрий Юрьевич
Номер контактного телефона	+7 (342) 2-179-333
Почтовый адрес	Россия, 614000, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 61, БЦ «Серго», оф. 501
Адрес электронной почты оценщика	ocenka7777@gmail.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 007572 . Свидетельство № 0002138 от 22.07.2020 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 089888, от 21.01.2010 г., выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК»
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Деятельность Оценщика, Лялина Юрия Юрьевича, застрахована на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Страховщик – САО «Ресо-Гарантия». Полис № 922/2274099778 от 02.11.2022 г., действителен с 13.11.2022 г. по 12.11.2023 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценке недвижимости» № 023227-1 от 02 июля 2021 г., действителен до 02 июля 2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

3.3. Сведения об исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)

Таблица 3.3.

Сведения об Исполнителе

Наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Капитал-оценка» (сокращенное наименование - ООО «Капитал-оценка»)
Место нахождения	Россия, 614000, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 61, БЦ «Серго», оф. 501, тел. +7 (342) 2-179-333, e-mail: info@kapitalocenka.ru
ОГРН, дата присвоения	1045900494090, дата присвоения 05.01.2004 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Страховщик – САО «Ресо-Гарантия», полис 922/2271443005 от 31.10.2022 г., действителен с 13.11.2022 г. по 12.11.2023 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Капитал-Оценка» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	<p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

Документы на Оценщика и Исполнителя представлены в Приложении 3 данного Отчета об оценке.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (ФСО 1 п.21ж)

Допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета об оценке:

Основные допущения и ограничения

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого Объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Оценщик, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводил инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.
6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость Объекта оценки.
11. Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Особые допущения

12. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником объекта недвижимости, а также лично собранной Оценщиком информации.
13. Оценка осуществляется на основе предположения о том, что «все правоудостоверяющие документы имеются в полном объеме и оформлены надлежащим образом».
14. Рыночная стоимость Объекта оценки рассчитана в рублях.
15. В рамках настоящего Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel. В силу специфики принципа округления, используемого в указанном комплексе, результаты расчетов могут незначительно (несущественно) отличаться от результатов пересчета с использованием иных вычислительных устройств или программных комплексов.
16. Рыночная стоимость земельного участка не включает величину НДС. Согласно п.п.6 п.2 ст.146 главы 21 («Налог на добавленную стоимость») ч.2 Налогового кодекса Российской Федерации – не признаются объектом налогообложения «операции по реализации земельных участков (долей в них)» (пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 № 109-ФЗ).
17. Осмотр объектов оценки не проводился, так как оценщику для определения рыночной стоимости объектов достаточно документации, предоставленной Заказчиком, и данных с публичной кадастровой карты.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srooo.ru

6. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Процесс определения стоимости Объекта оценки включал в себя в том числе: проведение интервью и переговоров со специалистами в области недвижимости.

7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

8. Описание объекта оценки

Объекты оценки представляют собой земельные участки, а именно:

№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3	63:26:1902006:1260	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
2	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4	63:26:1902006:1302	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
3	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5	63:26:1902006:1261	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
4	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6	63:26:1902006:1303	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
5	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 21	63:26:1902006:1269	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
6	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 22	63:26:1902006:1249	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
7	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 23	63:26:1902006:1270	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
8	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 24	63:26:1902006:1250	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
9	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 26	63:26:1902006:1251	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
10	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 27	63:26:1902006:1272	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
11	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 28	63:26:1902006:1252	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
12	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 29	63:26:1902006:1273	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
13	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 30	63:26:1902006:1253	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
14	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 31	63:26:1902006:1274	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
15	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 33	63:26:1902006:1275	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
16	Самарская область,	63:26:1902006:1190	1642	Земли населённых	для комплексного

	Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 31			пунктов	освоения в целях жилищного строительства
84	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 33	63:26:1902006:1222	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
85	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34	63:26:1902006:1204	1430	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
86	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35	63:26:1902006:1223	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
87	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36	63:26:1902006:1205	1477	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
88	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1	63:26:1902006:1281	1004	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
89	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3	63:26:1902006:1282	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
90	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5	63:26:1902006:1283	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
91	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6	63:26:1902006:1227	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
92	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 7	63:26:1902006:1284	800	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
93	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10	63:26:1902006:1245	1200	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства

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

Заказчик оценки предоставил следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписки из ЕГРН

Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки, представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

8.2. Описание объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком оценки (см. раздел 8.1 Отчета).

8.2.1. Описание местоположения

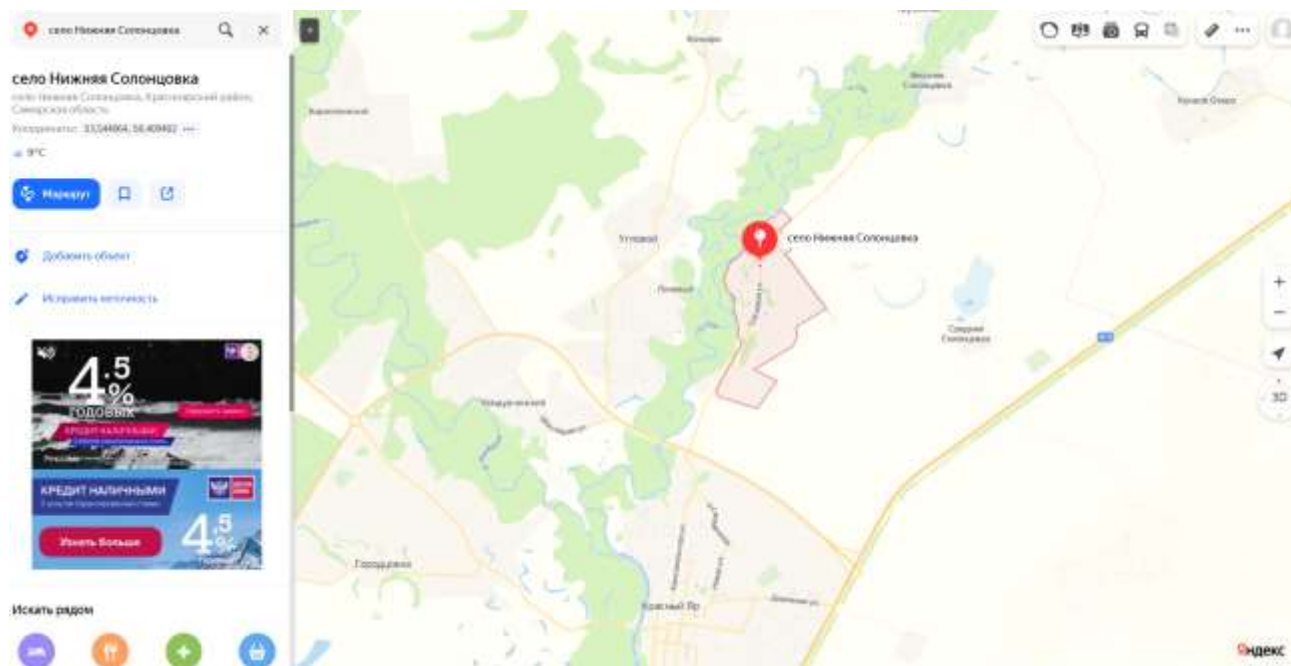
Описание местоположения Объекта оценки приведено в таблице данного Отчета.

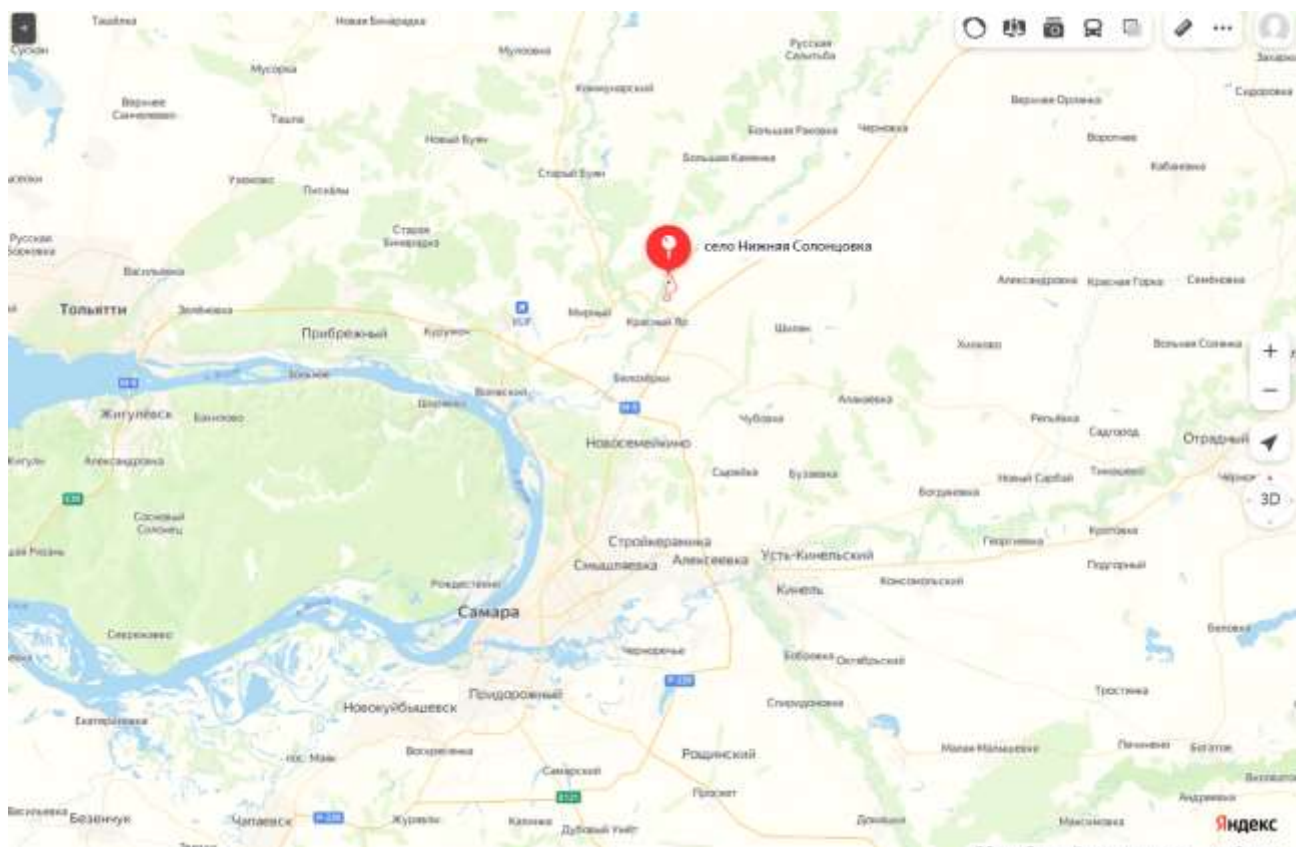
Таблица 8.2.1

Характеристика местоположения Объектов оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, район	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка
Преобладающая застройка	Индивидуальные жилые дома, незастроенные земельные участки
Транспортная доступность	Грунтовая дорога, круглогодичный подъезд к земельным участкам
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая.
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазин и т.д.
Полнота застройки в % соотношении	На момент оценки приблизительно 50%
Освещенность прилегающей территории в ночное время	Отсутствует
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное

Местоположение Объектов оценки на карте





Источник: ЯндексКарты

8.2.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристика Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Улучшения на земельном участке	Имеются
Форма участка	Многоугольники
Рельеф участка	Участки имеют ровную поверхность
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Износ и устаревания	В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, по участку проложены инженерные сети и коммуникации

№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3	63:26:1902006:1260	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
2	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4	63:26:1902006:1302	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
3	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5	63:26:1902006:1261	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
4	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6	63:26:1902006:1303	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
5	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 21	63:26:1902006:1269	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
6	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 22	63:26:1902006:1249	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
7	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 23	63:26:1902006:1270	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
8	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 24	63:26:1902006:1250	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
9	Самарская область, Красноярский район,	63:26:1902006:1251	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях

	с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 26					жилищного строительства
10	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 27	63:26:1902006:1272	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
11	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 28	63:26:1902006:1252	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
12	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 29	63:26:1902006:1273	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
13	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 30	63:26:1902006:1253	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
14	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 31	63:26:1902006:1274	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
15	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 33	63:26:1902006:1275	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
16	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 6	63:26:1902006:1190	1642	338 219,16	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
17	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 7	63:26:1902006:1209	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
18	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 13	63:26:1902006:1212	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
19	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 14	63:26:1902006:1194	1585	326 478,3	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
20	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 15	63:26:1902006:1213	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
21	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул.	63:26:1902006:1196	1556	320 504,88	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства

	Солнечная, участок 18					
22	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 19	63:26:1902006:1215	1040	302 109,6	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
23	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 20	63:26:1902006:1197	1331	386 642,19	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
24	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 22	63:26:1902006:1198	1516	312 265,68	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
25	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 23	63:26:1902006:1217	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
26	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 28	63:26:1902006:1201	982	285 261,18	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
27	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 32	63:26:1902006:1203	963	268 927,38	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
28	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 2	63:26:1902006:1225	998	289 909,02	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
29	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 4	63:26:1902006:1226	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
30	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 8	63:26:1902006:1228	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
31	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 9	63:26:1902006:1285	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
32	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная,	63:26:1902006:1229	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства

	участок 10					
33	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 11	63:26:1902006:1286	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
34	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 12	63:26:1902006:1230	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
35	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 13	63:26:1902006:1287	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
36	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 14	63:26:1902006:1231	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
37	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 15	63:26:1902006:1288	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
38	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 16	63:26:1902006:1232	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
39	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 17	63:26:1902006:1289	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
40	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 1	63:26:1902006:1259	1647	326 138,94	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
41	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 2	63:26:1902006:1301	1141	318 635,66	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
42	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 7	63:26:1902006:1262	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
43	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 8	63:26:1902006:1304	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
44	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул.	63:26:1902006:1263	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства

	Садовая, участок 9					
45	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 11	63:26:1902006:1264	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
46	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 12	63:26:1902006:1244	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
47	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 13	63:26:1902006:1265	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
48	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 14	63:26:1902006:1279	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
49	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 15	63:26:1902006:1266	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
50	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 16	63:26:1902006:1246	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
51	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 17	63:26:1902006:1267	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
52	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 18	63:26:1902006:1247	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
53	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 19	63:26:1902006:1268	1040	290 430,4	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
54	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 20	63:26:1902006:1248	1039	290 151,14	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
55	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 25	63:26:1902006:1271	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
56	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 32	63:26:1902006:1254	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
57	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 34	63:26:1902006:1255	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
58	Самарская область,	63:26:1902006:1276	800	223 408	Земли населённых	для комплексного

	Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 35				пунктов	освоения в целях жилищного строительства
59	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1256	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
60	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1257	900	251 334	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
61	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 37	63:26:1902006:1277	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
62	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 39	63:26:1902006:1278	784	227 744,16	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
63	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 40	63:26:1902006:1258	1056	294 898,56	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
64	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 1	63:26:1902006:1206	938	252 622,16	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
65	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 2	63:26:1902006:1188	1001	290 780,49	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
66	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 3	63:26:1902006:1207	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
67	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 4	63:26:1902006:1189	1104	320 700,96	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
68	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 5	63:26:1902006:1208	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
69	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 8	63:26:1902006:1191	1085	315 181,65	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
70	Самарская область, Красноярский район,	63:26:1902006:1210	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях

	с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 9					жилищного строительства
71	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 10	63:26:1902006:1192	1614	332 451,72	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
72	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 11	63:26:1902006:1211	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
73	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 12	63:26:1902006:1193	1066	309 662,34	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
74	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 16	63:26:1902006:1195	1047	304 143,03	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
75	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 17	63:26:1902006:1212	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
76	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 21	63:26:1902006:1216	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
77	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 24	63:26:1902006:1199	1001	290 780,49	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
78	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 25	63:26:1902006:1218	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
79	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 26	63:26:1902006:1200	1487	431 958,63	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
80	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 27	63:26:1902006:1219	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
81	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя	63:26:1902006:1220	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	Солонцовка, ул. Солнечная, участок 29					строительства
82	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 30	63:26:1902006:1202	1459	423 824,91	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
83	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 31	63:26:1902006:1221	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
84	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 33	63:26:1902006:1222	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
85	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34	63:26:1902006:1204	1430	399 341,8	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
86	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35	63:26:1902006:1223	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
87	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36	63:26:1902006:1205	1477	412 467,02	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
88	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1	63:26:1902006:1281	1004	280 377,04	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
89	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3	63:26:1902006:1282	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
90	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5	63:26:1902006:1283	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
91	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6	63:26:1902006:1227	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
92	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул.	63:26:1902006:1284	800	223 408	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства

ООО «Капитал-оценка»*Оценка бизнеса и любых видов собственности*

	Центральная, участок 7					
93	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10	63:26:1902006:1245	1200	335 112	Земли населённых пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Местоположение объектов оценки на кадастровой карте



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

8.2.3. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 8.6.

Описание имущественных прав на Объект оценки

Характеристика	Описание
Вид права	Право собственности
Субъект права	Милохова Анастасия Вадимовна
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН
Существующие ограничения (обременения права)	Арест, ипотека
Оцениваемое право	Право собственности

8.2.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Сведений о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта, не выявлено.

8.2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Существенным фактором стоимости объекта является ликвидность. Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной справедливой 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.

На ликвидность земельного участка влияют следующие факторы: местоположение, категория земель и вид разрешенного использования, общая площадь, качество и состояние подъездных путей.

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

Таблица 8.3.5

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

С учетом проведенного анализа характеристик объекта оценки, степень срок экспозиции объекта оценки 3-6 мес., таким образом, Оценщик приходит к выводу, что ликвидность **средняя** .

9. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (ФСО 3 п. 8ж, ФСО 7 п.11)

В данном разделе представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, а также обоснование значений или диапазона значений ценообразующих факторов.

9.1-9.4 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

9.1 Итоги экономического развития Российской Федерации

О текущей ситуации в Российской экономике. Февраль – март 2023 года

1. . В феврале 2023 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января.

Поддержку экономике продолжает оказывать рост объёмов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного).

2. Рост промышленного производства в феврале с устранением сезонного фактора сохранился на уровне января и составил +0,2% м/м SA. При этом в годовом выражении падение замедлилось до -1,7% г/г после -2,4% г/г в январе.

2.1. Обрабатывающие производства в феврале показали рост на +0,2% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,8% м/м SA в январе). В годовом выражении падение замедлилось до -1,2% г/г после -2,3% г/г месяцем ранее.

Положительные годовые темпы четвёртый месяц подряд сохраняются в пищевой промышленности (+2,9% г/г после +3,9% г/г в январе, +1,1% г/г в декабре и +0,9% г/г в ноябре), где основную поддержку выпуску оказывает производство пищевых продуктов (+4,2% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее). Сдерживающий фактор в отрасли – снижение выпуска табачных изделий (-9,2% г/г после -16,6% г/г).

Рост металлургического комплекса составил +10,3% г/г после падения на -2,0% г/г в январе, в т.ч. благодаря росту спроса со стороны строительного комплекса.

Машиностроительный комплекс сохранил темпы на уровне прошлого месяца: -2,6% г/г (-0,7 м/м SA) – однако этому предшествовало кардинальное улучшение динамики в январе -2,6% г/г после -15,4% г/г в декабре 2022 г. (+8,1 м/м SA). Положительный вклад внесли производство компьютерного и электронного оборудования (+19,3% г/г после +5,5% г/г в январе) и производство прочих транспортных средств (+10,3% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее).

Экспортно ориентированные отрасли пока сохраняют отставание от прошлого года. Производство кокса и нефтепродуктов в феврале в годовом выражении -1,1% г/г после нулевой динамики января, в химическом комплексе -8,1% г/г после -4,6% г/г в январе.

2.2. В добывающей промышленности в феврале с учётом фактора сезонности наблюдался рост +0,4 м/м SA к предыдущему месяцу. При этом в годовом выражении показатели сохранились практически на уровне января текущего года (-3,2% г/г после -3,1% г/г). Улучшение годовой динамики наблюдалось в добыче нефти и природного газа (-1,8% г/г после -3,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в феврале 2023 г. продолжил ускоряться: +11,9% г/г после +9,9% г/г в январе, даже не смотря на высокую базу прошлого года. В месячном выражении в феврале ускорение – объём строительных работ вырос на +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в январе. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +4,2% г/г в октябре после +6,7% г/г в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее). В месячном выражении объёмы выпуска выросли на +1,5% м/м SA после роста на +2,8% м/м SA в сентябре.

4. В сельском хозяйстве в феврале 2023 г. объёмы выпуска превышают уровень прошлого года на +2,6% г/г (+2,7% г/г в январе). По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в феврале выросло на +1,6% г/г (в январе – на +5,3% г/г), молока – на +3,3% г/г (в январе – на +4,2% г/г), яиц – на +4,6% г/г (в январе – на +4,0%).

5. Грузооборота транспорта (с исключением трубопроводного) вырос на +5,3% г/г после +2,2% г/г в январе, прежде всего, за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта до +5,6% г/г (+1,7% г/г в январе).

6. Оборот розничной торговли в феврале в годовом выражении составил -7,8% г/г после -6,6% г/г месяцем ранее на фоне ажиотажного спроса в феврале 2022 г. Объем платных услуг населению вырос в годовом выражении на +3,9% г/г после +2,9% г/г в январе. Оборот общественного питания в феврале также продемонстрировал рост на +8,6% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -4,4% г/г ниже уровня прошлого года после -3,6% г/г в январе.

7. В феврале 2023 г. инфляция составила 11,0% г/г (в январе 11,8%). По состоянию на 27 марта 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 4,3% г/г. Резкое снижение годовых темпов роста цен связано с повышенной инфляцией в марте 2022 г. (7,6% м/м). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале снизился на -3,9% г/г после снижения на -2,7% г/г в январе. 1 Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного) за январь 2023 г. был уточнен. 3 В целом по промышленности в феврале 2023 г. цены снизились на -7,5% (в январе снижение на -4,6% г/г).

8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.). В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.23	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-3,2	-3,1	-3,2	-2,1	-4,0	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,7	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	10,9	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,2	-7,8	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-13,4	-14,6	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	3,4	3,9	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,8	8,6	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-1,3	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	11,4	11,0 / 4,3²	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	-6,1	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-22,7	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,3	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2

Аналитический отдел

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– фев.23	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,5	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,8	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,4	73,3	73,4	-	71,8	71,7	71,9	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,7	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,3	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,6	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	3,5	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² На 27 марта 2023 года

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_mart_2023_goda.html

9.2. Социально-экономическое положение Самарской области в январе 2023 (оперативная информация на дату оценки)

Основные показатели социально-экономического развития Самарской области в январе 2023 года

Виды экономической деятельности	Январь 2023 года	Справочно: Январь-декабрь 2022 года
Оборот организаций, млрд. рублей	356,2	4600,0
Темп роста к соотв. периоду предыдущего года, %	93,2	105,2
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг, по крупным, средним и малым организациям (B,C,D,E), млрд. рублей	128,0	1963,6
Темп роста к соотв. периоду предыдущего года, %	68,2	96,4
Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, в % к соотв. периоду предыдущего года, в том числе:	95,6	96,5
Добыча полезных ископаемых	100,9	100,8
Обрабатывающие производства	90,0	93,2
Производство пищевых продуктов	97,1	103,0
Производство напитков	86,4	83,8
Производство текстильных изделий	56,2	86,8
Производство одежды	102,4	94,8
Производство бумаги и бумажных изделий	116,7	103,2
Производство кокса и нефтепродуктов	92,9	96,5
Производство химических веществ и химических продуктов	82,4	84,4
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	121,9	141,0
Производство резиновых и пластмассовых изделий	90,5	86,6
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	75,7	87,5
Производство металлургическое	89,8	95,8
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	107,1	109,8
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	22,0	97,0
Производство электрического оборудования	122,0	90,7
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	181,9	124,8
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	64,2	61,9
Производство прочих транспортных средств и оборудования	127,5	141,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	100,6	97,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	70,6	78,8
Индекс промышленного производства без учета вида деятельности «Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов»	98,0	99,5

Показатель	Единица измерения	Январь 2023 года		Справочно: Январь-декабрь 2022 года
		значение показателя	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года
Индекс цен производителей промышленных товаров	%		87,7	114,1
Объем валовой продукции сельского хозяйства	млрд. руб.	205,0 (январь-декабрь 2022 года)	119,0 (январь-декабрь 2022 года к январю-декабрю 2021 года)	121,6 (январь-сентябрь 2022 года к январю-сентябрю 2021 года)
Производство продукции животноводства				
Скот и птица (живой вес)	тыс. тонн	12,2	97,2	103,1
Молоко	тыс. тонн	32,6	102,4	99,5
Яйца	млн. штук	4,5	101,6	107,7
Инвестиции в основной капитал	млрд.руб.	446,7 (январь-декабрь 2022 года)	100,2 (январь-декабрь 2022 года)	104,9 (январь-сентябрь 2022 года)
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млрд.руб.	12,9	100,9	100,3
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	132,8	71,5	104,4
Оборот розничной торговли	млрд.руб.	69,4	97,5	94,4
Объем платных услуг населению	млрд.руб.	18,1	100,2	104,2
Индекс потребительских цен на товары и услуги	в % к декабрю пред. года		100,7	112,7
в том числе:				
на продовольственные товары			101,2	110,5
на непродовольственные товары			100,1	115,3
на услуги			100,7	112,1
Среднемесячная заработная плата				
номинальная	руб.	47654 (январь-декабрь 2022 года)	110,9 (январь-декабрь 2022 года к январю-декабрю 2021 года)	111,6 (январь-ноябрь 2022 года к январю-ноябрю 2021 года)
реальная	%		97,1 (январь-декабрь 2022 года к январю-декабрю 2021 года)	97,6 (январь-ноябрь 2022 года к январю-ноябрю 2021 года)

Показатель	Единица измерения	Январь 2023 года		Справочно: Январь-декабрь 2022 года
		значение показателя	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года
Денежные доходы на душу населения				
номинальные	руб.	37222 (январь-декабрь 2022 года)	114,0 (январь-декабрь 2022 года к январю-декабрю 2021 года)	112,8 (январь-сентябрь 2022 года к январю-сентябрю 2021 года)
реальные	%		99,4 (январь-декабрь 2022 года к январю-декабрю 2021 года)	98,4 (январь-сентябрь 2022 года к январю-сентябрю 2021 года)
Реальные располагаемые доходы населения	%		100,2 (январь-декабрь 2022 года к январю-декабрю 2021 года)	98,9 (январь-сентябрь 2022 года к январю-сентябрю 2021 года)
Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину за месяц	руб.	5042	102,9	99,5
Численность зарегистрированных безработных	тыс. чел.	9,7 (10.03.2023)	82,6 (10.03.2023 к 11.03.2022)	9,9 (на 01.03.2023)
Уровень официальной безработицы от экономически активного населения	%	0,57 (10.03.2023)		0,59 (на 01.03.2023)

Источник информации:

https://economy.samregion.ru/upload/iblock/a09/xgxnd1i0qh0v9dcleje37tjtirpw406e/Osn_pokazateli_yanvar-2023.pdf

9.3 Краткий обзор города Пермь

Самара (с 27 января 1935 года по 25 января 1991 года — Куйбышев) — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016). Город трудовой доблести (2020).

Население — 1 173 299чел. (2021), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

Город расположен на левом берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё рек Самары (отсюда название города) и Сока. Впервые название реки Самары упоминается в записках секретаря арабского посольства и путешественника Ахмеда ибн Фадлана (921 год) как «Самур».

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних промышленных предприятий.

В Самаре одна из самых длинных в России речных набережных и самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе. Кроме того, площадь им. Куйбышева является первой по размеру площадью в Европе. В 2018 году в городе были проведены матчи чемпионата мира по футболу.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 городу было присвоено звание «Город трудовой доблести».

Самара расположена напротив Самарской Луки, на левом берегу Саратовского водохранилища, между устьями рек Самары и Сок. Город имеет неправильную изрезанную на севере форму. Протяжённость в меридианном направлении — 50 км, в широтном — 20 км.

Географические координаты (историческая часть города): 53°12' северной широты и 50°06' восточной долготы. Географические координаты центра жилой Самары 53°13'19" северной широты, и 50°11'36" восточной долготы (на переулке Фуражном установлен памятный камень). Площадь территории города — около 541 км².

Начиная с 2000 года в городе наблюдается стабильное сокращение численности умерших. За 2005 год умерло 18,9 тысячи чел, на 2,6 % меньше, чем в предыдущем году, уровень смертности составил 16,5 промилле.

Несмотря на незначительное снижение рождаемости в 2005 году (в городе родилось 10,8 тысячи человек, что на 0,4 тысячи человек меньше уровня прошлого года), положительные изменения возрастной структуры, повышение уровня жизни населения позволяют предположить, что в 2006 году произойдёт стабилизация показателей рождаемости на уровне 2004 года – 10,8 тысячи человек.

В рамках административно-территориального устройства области, Самара является городом областного значения, которому подчинены 2 населённых пункта (посёлок Козелки и село Ясная Поляна) и который разделён на 9 районов. В рамках муниципального устройства Самара образует муниципальное образование городской округ Самара, наделённое статусом городского округа с внутригородским делением и состоящее из 9 внутригородских районов и 3 населённых пунктов (собственно город Самара, посёлок Козелки и село Ясная Поляна).

Одним из основных видов экономической деятельности городского округа является промышленность. В 2007 году наблюдалась положительная динамика промышленного производства. Прирост промышленного производства городского округа Самара в физическом объёме составил 106 % к уровню 2006 года.

В январе — июне 2008 года индекс физического объёма промышленного производства к уровню соответствующего периода 2007 года в действующих ценах составил 117,3 %.

В 2007 году уровень инфляции на потребительском рынке превысил прошлогодний уровень на 3,2 пункта и составил 111,9 % (декабрь 2007 года к декабрю 2006 года).

В 2007 году объём инвестиций в основной капитал увеличился относительно 2006 года на 22,4 % (в сопоставимых ценах) и составил 42,9 млрд рублей. По данному показателю Самара входит в пятёрку крупнейших городов России, опережая такие крупные города, как Нижний Новгород, Челябинск, Омск и Волгоград.

Номинальная начисленная заработная плата на одного занятого в экономике в 2007 году увеличилась по сравнению с 2006 годом на 26,7 %, реальная заработная — на 16 %. По итогам 2008 г. среднемесячная заработная плата работников всех категорий (рассчитанная как отношение общего фонда начисленной заработной платы к численности работников списочного состава) увеличилась на 40 % по сравнению с уровнем оплаты труда, сложившегося в 2007 году.

Самара является крупным центром машиностроения и металлообработки, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе работают более 150 крупных и средних промышленных предприятий. По данным информационной системы «Волга-Инфо», в Самаре производится 1/4 всех российских подшипников и 2/3 всех выпускаемых в России кабелей связи (см. Волгакабель).

Одно из крупнейших предприятий по производству железобетонных изделий ООО «ЖБИ-Поволжье».

Объём отгружённых товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами обрабатывающего производства за 2017 год — 236,0 млрд рублей.

В отрасли промышленного производства города наибольшие объёмы отгруженной продукции имеют:

- производство машин и электрооборудования, транспортных средств — 43,5 %;
- производство пищевых продуктов, включая напитки — 21,8 %;
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий — 19,9 %;
- производство продуктов нефтепереработки — 6,7 %;

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

- кондитерская фабрика [Россия](#).

Среди наиболее известных предприятий Самары, чей трудовой вклад отмечен на [Аллее трудовой славы города](#), следующие:

- [Завод имени Тарасова](#) (ранее — КАТЭК);
- [Авиаагрегат \(Самара\)](#) (ранее — Куйбышевское агрегатное производственное объединение);
- [Ракетно-космический центр «Прогресс»](#) (ранее — Завод «Прогресс»);
- [Авиационный завод](#);
- [Завод «Металлист»](#);
- [Волгакабель](#) (ранее — Завод «Куйбышевкабель») — банкрот;
- [Старт \(завод, Самара\)](#) (ранее — Завод аэродромного оборудования);
- 9 ГПЗ;
- [Кузнецов \(компания\)](#) (ранее — Моторостроительное объединение им. М. Фрунзе);
- [Самарский металлургический завод](#).

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Самара>

9.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект


Развитие земельного рынка во многом связано с законодательным регулированием земельных отношений, причем на уровне федеральных, региональных и местных органов власти. В связи с этим при анализе факторов, оказывающих влияние на этот рынок, факторы макро - и мезо - уровней можно рассмотреть вместе.

Макро - и мезоэкономический (региональный) уровни

Таблица 2.1.

Макро- и мезоэкономические факторы и их влияние на земельный рынок (4-й квартал 2022 г.)

*Сила – экспертная оценка степени влияния того или иного фактора на цены (3 – сильное, 2 – умеренное, 1 – незначительное); может меняться в зависимости от стадии развития рынка недвижимости.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Текущий тренд индикатора (нисходящий, восходящий, боковой)	Влияние на изменение тренда на рынке недвижимости (отрицательное, положительное, не влияет)	Сила*
Цены на нефть	<p>График цены на нефть Brent (Brent) за 2022 год</p>  <p>Цены: в декабре 2022г. - 85.910000 \$/баррель, в сентябре 2022г. - 87.960000 \$/баррель, снижение за квартал 2%. Итог за 2022 год: при сравнении цен декабрь 2022 к декабрю 2021 года – рост на 11%.</p>	За 4-й квартал нисходящий, в целом за год восходящий	Для рынка недвижимости влияние при росте цен на нефть положительное при снижении цен на нефть – отрицательное, но только в случае длительного периода понижающей динамики, поэтому влияние этого макропоказателя за 4-й кв. для рынка можно оценить умеренно	2
Объем вывоза капитала	<p>Источник публикации: forbes.ru jn 28.10.22</p> <p>Банк России повысил прогноз по чистому оттоку капитала в этом году с \$246 до \$251 млрд. В прошлом году отток средств из страны по факту составил \$74 млрд. При этом ЦБ немного понизил прогноз по оттоку капитала из страны в 2023 году — с \$125 млрд до \$124 млрд, но повысил его на последующие два года. В 2024 году, ожидает регулятор, из России уйдет \$54 млрд (по предыдущему прогнозу — \$50 млрд), в 2025-м — \$16 млрд (было \$15 млрд).</p>	Восходящий	Большее влияние, причем отрицательное, имеет на жилье повышенной комфортности и на коммерческий сектор столичных городов	2 на жилищном сегменте, 3 на коммерческом сегменте
Изменение курсов валют	<p>На 31 декабря 2022 года ЦБ РФ установил официальный курс доллара на уровне 70,34 рублей, курс евро на уровне 75,66 рублей. По итогам 4-го кв. 2022 года рубль «просел» на 18% по отношению к доллару и на 26% по отношению к евро в сравнении с курсами валют, установленными на 30.09.2022 года.</p> <p>По итогам года динамика совсем другая. Курс валют, установленный ЦБ РФ на 31.12.2021 год был 74,29 руб./\$ и 84,07 руб./€. Таким образом, рубль по отношению к доллару и евро за 2022 год «укрепился» год на 6% и 12% соответственно.</p>	За 4-й кв. динамика для рубля понижательная, в целом за 2022 год повышательная	Для сохранения спроса на жилье влияние пока остается положительным	3


ООО «Капитал-оценка»


Оценка бизнеса и любых видов собственности

Ключевая ставка	<p>Банк России 19.09.22 установил ключевую ставку на уровне 7,5%, и до конца 2022 года больше она не менялась. В среднем за 2022 год ключевая ставка составила 10,6%.</p> <p>Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков (<i>cbr.ru</i>).</p>	<i>Боковой</i>	<i>Положительное</i>	3
Инфляция	<p><i>Источник: Росстат</i></p> <p>За 4-й кв. 2022 года в сравнении с 3-м кв. 2022 года индекс потребительских цен (ИПЦ) вырос всего на 0,73% (100,78% - декабрь, 100,05% - сентябрь).</p> <p>По итогам 2022 года: ИПЦ в РФ в декабре 2022 г. по отношению к декабрю 2021 г. составил 111,94%. На товары ИПЦ в декабре 2022 г. по отношению к декабрю 2021 г. сформировался на уровне 111,47%, на услуги за тот же период 113,19%.</p> <p>Таким образом, за 2-е полугодие 2022 года Правительству РФ удалось нейтрализовать высокий уровень инфляции в РФ, наблюдаемый в 1-м полугодии того же года.</p> <p>По данным Центробанка внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность. Вместе с тем замедление инфляции происходит быстрее, а снижение экономической активности – в меньшем масштабе, чем Банк России ожидал в 1-м п/г 2022 года.</p>	<i>Восходящий, но с замедлением темпов к концу года</i>	<i>Положительное, инфляция всегда влияет на рост цен</i>	3
ВВП	<p>Первая оценка динамики ВВП за 2022 год будет опубликована Росстатом в середине февраля 2023 года,</p> <p><i>Источник публикации: https://journal.open-broker.ru/research/rossijskaya-economika-itogi-za-2022-god/</i></p> <p>По данным Росстата, в III квартале 2022 г. объем ВВП составил 36,8 трлн руб. Относительно II квартала индекс физического объема ВВП вырос на 7,3%, что объясняется сезонным фактором. По сравнению с аналогичным периодом 2021 г., падение составило 3,7%.</p> <p>По итогам III квартала 2022 г. драйверами роста среди отраслей экономики стали:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строительный сектор (+6,6%); - агропромышленный комплекс (+5%); - финансовая и страховая деятельность (+4,7%); - госуправление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение (+3,4%); - гостиницы и рестораны (+3,3%). <p>За 9 месяцев 2022 г. ВВП России составил 106,1 трлн руб. В физическом объеме за январь — сентябрь он сократился на 1,6%. В I полугодии ВВП упал на 0,4%, а в I квартале, когда санкции ещё не были ощутимы, вырос на 3,5%. Индекс I квартала, который находился в положительной области, компенсирует падение в течение остальных кварталов, поэтому итог за 9 месяцев выглядит хуже, чем за I полугодие.</p> <p><i>17 января 2023. INTERFAX.RU</i></p> <p>ВВП РФ в 2022 году, по предварительным оценкам, снизился на 2,5%, при этом в III-IV кварталах 2022 года уже наблюдалась положительная поквартальная динамика (с исключением сезонного фактора - ИФ), заявил президент РФ Владимир Путин на совещании по экономическим вопросам. Также он отметил: "Фактическая динамика (экономики в 2022 году - ИФ) оказалась лучше многих экспертных прогнозов. По оценке Минэкономразвития, ВВП России за январь-ноябрь 2022 года снизился, но лишь на 2,1%. Тогда как предрекали нам, в том числе некоторые эксперты в нашей стране, я уж не говорю о зарубежных экспертах, падение на 10% и 15% и даже 20%».</p>	<i>Нисходящий в годовом исчислении, за 4-й кв. данные отсутствуют</i>	<i>Отрицательное для рынка недвижимости в целом, но влияние пока оцениваем как умеренное</i>	2

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

<p>Инвестиции в основной капитал</p>	<p><i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал Москва. 13 декабря 2022. INTERFAX.RU</i> По данным Росстата, инвестиции в основной капитал в РФ в III квартале 2022 года выросли на 3,1% по сравнению с III кварталом 2021 года, после роста на 4,1% за II квартал и на 12,8% за I квартал. В целом за январь-сентябрь 2022 года Росстат оценил рост инвестиций в основной капитал в 5,9% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года.</p>	<p>Восходящий за указанный период</p>	<p>Положительное, но пока достаточно слабое</p>	<p>1</p>
<p>Индекс промышленного производства</p>	<p><i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал Источник публикации: riarating.ru</i> По данным Росстата, по итогам девяти месяцев 2022 года в промышленном секторе РФ отмечается увеличение на 0,4%. На региональном уровне индексы промышленного производства по итогам девяти месяцев 2022 года варьируются от 133,9% в Республике Тыва до 76,5% в Сахалинской области. Положительная динамика отмечается в 43 регионах, что на 29 меньше, чем было по итогам января-сентября прошлого года. Падение произошло в 41 субъекте РФ. В одном регионе - Республике Мордовия показатель сохранился на прежнем уровне. <i>по данным http://ipem.ru/</i> Индекс ИПЕМ-производство за период январь — сентябрь 2022 года продемонстрировал +4,0 % к аналогичному периоду прошлого года.</p>	<p>ИПП – боковой, ИПЕМ – производство – восходящий</p>	<p>Положительное, но оценка влияния на рынок недвижимости умеренная, так как далеко не все отрасли промышленности РФ вышли из кризиса</p>	<p>2</p>
<p>Уровень доходов населения</p>	<p><i>Примечание: данные фиксируются с опозданием по отношению к отчетности за квартал Источник: rosstat.gov</i> В целом денежные доходы населения в III квартале 2022 года составили 20,1 трлн руб., увеличившись по сравнению с III кварталом 2021 года на 11,6%, а по сравнению с II кварталом 2022 года – на 3,7%. Вследствие высокой инфляции – (+)14,4% (III квартал 2022 года к III кварталу 2021 года) реальные и реальные располагаемые доходы граждан снизились. Однако благодаря значительным объемам денежных средств, выделенных на оказание адресных мер социальной поддержки, доходы наименее обеспеченного населения выросли в III квартале 2022 на 27,8% в номинальном выражении. <i>По данным ГородРабот.ру, средняя зарплата в России в декабре 2022 года составила 57 819 рублей, ее медианное значение (середица ранжированной выборки) равнялось 45 000 рублей, а модальное значение (наиболее часто встречающееся значение) – 30 000 рублей.</i></p>	<p>Восходящий в номинальном исчислении, нисходящий в реальном</p>	<p>Отрицательное, но ситуация за счет принимаемых мер Правительства РФ начинает несколько улучшаться</p>	<p>3</p>
<p>Ипотека</p>	<p><i>Источник: cbr.ru (данные приведены на 01.12.2022)</i></p> 	<p>Восходящий за 4-й квартал и нисходящий в целом по году</p>	<p>В течение года разнонаправленное влияние наблюдалось. В начале года – положительное, весной отрицательное, т.к. %-ая ставка повышалась. Летом наблюдался переход в положительную плоскость при уменьшении ставки, осень и зима небольшие колебания, но в целом положительное</p>	<p>3</p>

	 <p>Примечание: в скобках указаны изменения за месяц, т.е. разница между 01.12.2022 и 01.11.2022. Средневзвешенная годовая ставка по ИЖК на 01.12.2022 составила 7,11%.</p> <p>Москва, 11 янв. - РИА Новости</p> <p>По оценке ВТБ, в 2022 году российские банки выдали более 4,8 триллиона рублей по ипотечным кредитам. «Это второй результат в истории рынка, за исключением 2021 года, когда объем продаж достиг 5,7 триллиона рублей», - говорится в сообщении пресс-службы банка.</p> <p>При сравнении объемов выданных кредитов в денежной массе в 2022 году произошло снижение на 15,8% по отношению к 2021 году.</p>			
<p>Законодательная и нормативная база на федеральном уровне</p>	<p>20 января 2023: Росреестр представил дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости за IV квартал 2022 года. Документ разработан для информирования органов власти, профессионального сообщества и граждан.</p> <p>«Нормотворческие инициативы, реализуемые Росреестром и с участием ведомства, способствуют развитию жилищного строительства и отдельных отраслей экономики, обеспечивают защиту имущественных прав и финансовых интересов граждан и бизнеса», – отметил статс-секретарь – заместитель руководителя ведомства Алексей Бутовецкий.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. В IV квартале в интересах людей и бизнеса принят закон, разрешивший проведение электронных аукционов по предоставлению земельных участков (<u>№ 385-ФЗ от 07.10.2022</u>). 2. Благодаря внесению изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (<u>№ 509-ФЗ от 05.12.2022</u>) сокращены сроки отдельных процедур в рамках предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (например, срок предварительного согласования предоставления участков – с 30 до 20 дней, – прим. rosreestr.gov.ru). Норма вступит в силу с 1 марта 2023 года. 3. В случае изменения кадастровой стоимости объекта после подачи заявки на заключение договора купли-продажи, аренды или соглашения об установлении сервитута применяется ее меньшее значение (<u>№ 513-ФЗ от 05.12.2022</u>). 4. Принят Федеральный закон, которым уменьшен размер государственной пошлины за регистрацию соглашений об изменении и расторжении договоров аренды (с 2000 до 350 руб. для физических лиц, с 22000 до 1000 руб. для юридических лиц, – прим. rosreestr.gov.ru) (<u>№ 493-ФЗ от 05.12.2022</u>). 5. Изменен принцип оплаты сведений из ЕГРН при обращении в МФЦ – вместо оплаты двух квитанций теперь осуществляется один платеж (<u>№ 448-ФЗ от 21.11.2022</u>). <p>В декабре 2022 года в Госдуму внесен проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 6 и 8 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Законопроект предлагает закрепить за застройщиком право досрочно, раньше срока, установленного договором долевого участия (ДДУ), передавать объекты долевого строительства дольщикам, не внося</p>	<p>Совершенствование законодательства направлено на поддержку строительного комплекса</p>	<p>Положительное</p>	<p>2</p>

	соответствующих изменений в ДДУ. Кроме того, законопроект устанавливает особые условия начисления неустойки (пени) за несвоевременную передачу объекта, отнесенного Градостроительным кодексом РФ (ГрК РФ) к уникальным. В таком случае неустойка (пени) начисляется в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, но не более 5% от цены договора.			
Альтернативы для инвестиций	<p>www.banki.ru/news/daytheme/?id=10972161</p> <p>1. Золото: В 2022 году на протяжении нескольких месяцев золото дешевело из-за укрепления доллара к другим мировым валютам, что связано с ускоренным ростом ставки ФРС. Золото в рублях просело на 5% за год. «Пока ситуация на рынке не в пользу золота, в ближайшие год-два цена будет стоять на месте», — считает начальник управления аналитики по рынку ценных бумаг Альфа-Банка Борис Красноженов. По его мнению, цена золота превысит уровень \$2 000 за унцию на горизонте следующих 2–3 лет. Однако, «нарастающая геополитическая нестабильность, пандемические ограничения и нарушения логистических цепочек поддерживают растущий интерес инвесторов к физическому золоту как защитному активу. Мировые ЦБ также наращивают закупки физического золота», — поясняет он.</p> <p>Одним из налоговых стимулов для розничных инвесторов стала отмена НДС при продаже золотых слитков в 2022–2023 гг. То есть теперь граждане могут не платить налоги с доходов от продажи золота (13% или 15% в случае, если доходы превышают 5 млн руб.). Эта мера призвана повысить привлекательность инвестиций в золото как инструмента сбережений граждан. На фоне реализации этих инициатив правительства российские банки сообщали о существенном росте спроса на золото среди населения в 2022 году. Однако, быстро реализовать золото можно только с дисконтом, поэтому вложения в него сопоставимы с рисками в недвижимость.</p> <p><i>по данным copoty.ru</i></p>	Нисходящий	Положительное влияние, но такой актив как золото рассматривается инвесторами в качестве альтернативы вложения денежных средств	3
	<p>2. Финансовый рынок: В целом российский рынок акций (Индекс Мосбиржи) снизился на 44% за год. Отрасли вели себя по-разному. Особенно выделяется химическая промышленность, которая оказалась в плюсе. Это обусловлено резким ростом в марте на фоне высокого курса и цен на удобрения. Наименьшее снижение показали защитные отрасли телекоммуникации и электроэнергетики. В аутсайдерах отрасль IT, падение составило 58,6%. Большинство IT компаний торгуются на Мосбирже через депозитарные расписки, из-за чего возник большой дисконт.</p> <p>Облигации чувствовали себя значительно лучше акций. Совокупный индекс прибавил 4,7% за год. Наиболее доходными оказались корпоративные облигации и ВДО (высокодоходные облигации), 7,9% и 7,6% соответственно.</p> <p>Вложения в валюту за 2022 год не принесли положительной доходности, см. выше описание по курсам валют.</p> <p>Одним из самых доходных инструментов в 2022 года стал обычный вклад. Средняя ставка за год составила в пределах 9,4%.</p>	Нисходящий для акций и валют, восходящий для облигаций и вкладов	Положительное по сравнению с акциями и валютой, отрицательное по сравнению со вкладами и облигациями, так как эти финансовые инструменты оттягивали денежные средства инвесторов на себя в 2022 году, особенно вклады в первой половине года	3
Политический фактор	<p><i>Внешняя политика:</i> Напряженная геополитическая ситуация, введение новых пакетов экономических санкций на РФ со стороны недружественных стран.</p> <p><i>Внутренняя политика:</i> Правительство РФ разрабатывает и внедряет меры по поддержке экономики России и ее населения.</p> <p><i>Источник публикации: ЕРЗ</i> Заместитель председателя Правительства Российской Федерации Марат Хуснуллин: «За четыре года в России восстановлены права более 162 тыс. обманутых дольщиков. За 2022 год общими усилиями удалось решить вопрос 54 тыс. граждан — люди получили либо жилье, либо денежные</p>	Тренд не определяется	Влияние имеет только в долгосрочной перспективе, либо при чрезвычайных обстоятельствах	3
		Тренд определяется	Поддержка государство м всех сфер жизни населения, в особенности по обеспечению жильем, всегда имеет	

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	<p>компенсации).</p> <p>Итоги по жилищному строительству за 2022 год – ввод до 101 млн. кв.м, что превышает показатели всех прошлых лет.</p>		<i>положительный эффект</i>	
Инфляция (мезо)	<p><i>Источник: Пермьстат</i></p> <p>В 4-м квартале 2022 года в Пермском крае индекс потребительских цен (ИПЦ) на товары и услуги составил по месяцам:</p> <ul style="list-style-type: none"> - октябрь 100,05%; - ноябрь 100,98%; - декабрь 101,65%. <p>Итого за 4 квартал – 103,13%.</p> <p>Суммарно за январь-декабрь 2022 года ИПЦ составил 113,11%, это больше, чем в среднем по Российской Федерации на 1,17%.</p> <p>Наибольшее повышение стоимости сложилось в продовольственном секторе потребительского рынка.</p>	<p>Восходящий и в кварталном измерении, и в годовом</p>	<p>Отрицательное для спроса в годовом исчислении, т.к. расходы домохозяйств растут, соответственно, меньше остается возможностей для накопления на приобретение недвижимости</p>	3
Уровень доходов населения (мезо)	<p><i>Примечание: официальные данные за 2022 год по данному показателю не опубликованы, в связи с чем ниже представляем публикации других источников</i></p> <p><i>Источник публикации: bdex.ru</i></p> <p>На 1 января 2023 года средняя зарплата в Пермском крае составляет 45 560 Р в месяц, что меньше среднероссийского уровня. В микро-предприятиях, численностью работников до 15 человек - средняя зарплата составляет 27 330 Р, в малых предприятиях с численностью сотрудников до 100 человек - 41 000 Р, а в средних компаниях с численность от 100 человек - 50 110 Р. В более крупных предприятиях в Пермском крае, численностью от 250 человек, зарплата составляет 63 780 Р.</p> <p><i>Источник публикации: Новый компаньон, 22.12.22, автор Константин Долгановский</i></p> <p>У 26% опрошенных жителей Пермского края в 2022 году уровень доходов снизился. В целом по России этот показатель ниже — 22%. Об этом сообщает служба исследований hh.ru.</p> <p>Ещё 36% жителей Прикамья заявили, что их зарплата в этом году осталась без изменений. И только у 8% опрошенных пермяков доходы выросли (в среднем по России у 15%).</p> <p>Добавим, что согласно данным hh.ru, средняя предлагаемая зарплата в Пермском крае составляет 46 450 руб.</p> <p><i>По опубликованным данным Пермьстат за 1 п/г 2022 года рост среднемесячной номинальной начисленной зарплаты работников по полному кругу организаций в Пермском крае составил 8,8%.</i></p> <p>Прожиточный минимум в Пермском крае в 2022 составил 12 122 руб., на 2023 год установлен в размере 13 225 руб., т.е. с увеличением на 9%.</p> <p>Если рассматривать в реальном исчислении, доходы населения не возрастают, т.к. рост номинальной заработной платы нивелирует больший уровень ИПЦ.</p>	<p>Если сравнивать все отрасли, где занято экономически активное население Пермского края и в реальном выражении, динамика доходов населения находится в боковом тренде</p>	<p>Отрицательное, так как заметно стремление населения удержать свои доходы на «плаву», вводя экономии в такие важные статьи своих расходов, как питание, одежда, образование и отдых</p>	3
Законодательная и нормативная база (мезо)	<p><i>Закон Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края «О бюджете Пермского края на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» принят на Законодательном собрании 22.09.2022 года.</i></p> <p>В соответствии с представленным Законом субсидии, передаваемые МО на формирование и развитие современной городской среды, составят: всего по Пермскому краю в 2022 году 1 062 257, 7 тыс. рублей; в 2023 году – 746 468,2 тыс. рублей; в 2024 году – 829 409,2 тыс. руб. При этом для города Перми субсидии составят в 2022 году 546 309,9 тыс. руб. (51,4% от всего объема субсидий по Пермскому краю), в 2023 году 230 520,4 тыс. руб. и в 2024 году 256 133,8 тыс. руб. (30,9% от всего объема в каждом указанном году).</p> <p>Согласно данному Закону субвенции, которые пойдут бюджетам МО Пермского края на строительство и приобретение жилых помещений для формирования специализированного жилищного фонда по обеспечению детей-сирот, составят: всего по Пермскому краю в 2022 году 452 804,4 тыс. руб., в 2023 и 2024 гг. 423 661,5 тыс. руб. и 426445,7 тыс. руб. соответственно.</p> <p><i>Проект закона Пермского края «О бесплатном предоставлении земельных участков отдельным</i></p>	<p>Тренд не определяется</p>	<p>Положительное в сфере поиска путей сохранения устойчивого развития регионального рынка</p>	1

	<p>категориям граждан в собственность для индивидуального жилищного строительства на территории Пермского края» (второе чтение)</p> <p>Законопроект, принятый в первом чтении на пленарном заседании Законодательного Собрания Пермского края в августе текущего года, предусматривает регулирование отношений, связанных с предоставлением с 1 января 2023 года земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельный участок), отдельным категориям граждан (медицинским работникам и работникам образования) в собственность бесплатно для индивидуального жилищного строительства на территории городских и сельских населенных пунктов с численностью населения до 10 тыс. человек.</p> <p>Источник: https://finance.rambler.ru/realty/50044466/?utm</p> <p>По вопросу защиты прав обманутых дольщиков губернатор Пермского края Д.Н. Махонин сообщил, что в 2022 году в регионе достроили и ввели в эксплуатацию три многоквартирных дома. Сейчас в стадии строительства региональным фондом защиты прав дольщиков находится еще девять домов. Кроме того, гражданам выплачиваются компенсации. За прошедший год из единого реестра долгостроев исключили 23 проблемных объекта, в целом с 2019 года в регионе восстановили права свыше 2,1 тыс. человек.</p> <p>Губернатор Пермского края также рассказал, что в регионе началась масштабная работа по строительству новых домов для переселения граждан из ветхого и аварийного жилья не только в Перми, но и на других территориях. Так, в 2022 году такие объекты уже возвели в Краснокамске, Губахе, Барде и Кудымкаре. "Всего планируется вести такое строительство в 20 муниципалитетах: у застройщиков для расселения будет выкуплено более 120 тыс. кв. м жилья", - отметил Махонин.</p> <p>Кроме того, благодаря федеральному проекту «Формирование комфортной городской среды», завершены работы по благоустройству 244 территорий.</p>			
<p>Развитость банковской системы (мезо)</p>	<p>Источник: svr.ru (раздел финансирование долевого строительства)</p> <p>На 01.12.2022 всего кредитных Договоров проектного финансирования с Застройщиками Пермского края заключено 144 ед. на сумму 88 853,3 млн. руб., что на 12 Договоров и на 9084,7 млн. руб. больше, чем было зафиксировано на 01.09.2022 г. Средняя ставка по кредитным Договорам по Приволжскому ФО составляет 4,25%, что на 1,17% выше аналогичного сентябрьского показателя.</p> <p>В целом поквартально за 2022 год в Пермском крае отмечен рост Договоров проектного финансирования (в конце 1-квартала 2022 года было 105 ед.).</p> <p>В 2022 году ДОМ.РФ и Госдума предложили предоставить льготное кредитование участникам рынка малоэтажного строительства. Этот процесс в РФ уже «пошел», банк ВТБ первым начал выдавать такие кредиты, но по пермскому рынку ИЖС информация пока отсутствует.</p>	<p>Восходящий</p>	<p>Положительное влияние для Покупателя, рост проектов – большой выбор по предложению.</p> <p>Отрицательное влияние для Застройщиков, т.к. растут количество конкурентных объектов и процентная ставка по проектному финансированию, т.е. увеличивается стоимость строительства и это при снижении спроса</p>	<p>3</p>

► **Вывод**

ЖЕНЕВА, 25 янв 2023 – РИА Новости.

Доклад ООН: «Российская экономика в 2022 году показала лучшие результаты, чем ожидалось. После начала СВО первоначальные ожидания сводились к сокращению российской экономики примерно на 10-15% в 2022 году. По факту сокращение составило всего около 3%», - отмечается в документе.

ООН добавляет, что высокий уровень запасов позволил многим фирмам поддерживать производство в течение некоторого периода, в то время как действия Центрального банка поддерживали финансовую стабильность. Сильное укрепление российской валюты из-за значительного профицита счета текущих операций и контроля за движением капитала способствовало стабилизации инфляции и отмене первоначального ужесточения денежно-кредитной политики, восстановлению кредитных потоков в частном секторе.

Официальной статистики по динамике российской экономики по итогам 2022 года пока нет. Между тем президент [РФ Владимир Путин](#) озвучивал ожидания по снижению ВВП лишь на 2,5%. По итогам января-ноября, по оценке [Минэкономразвития](#), ВВП страны снизился на 2,1%. Официальный прогноз министерства на 2023 год по динамике ВВП - спад на 0,8%. Первый вице-премьер [Андрей Белоусов](#) в конце декабря говорил, что ожидает динамику "около нуля".

Ввод в эксплуатацию жилья в Пермском крае за 2022 год превысил объемы 2021 года в 1,5 раза, но это в основном, за счет ИЖС, построенного физическими лицами. Строительство многоквартирного жилья, по сути, ведется только в Пермском и Березниковском ГО и Пермском МО. Соответственно, земельный рынок в Пермском крае в целом развивается больше в сегменте ИЖС и дачного строительства. В указанных выше МО есть спрос и на другие сегменты земельного рынка, но как видно, такие территории в крае единичны.

Микроэкономический уровень

Третий уровень подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, класса качества, состояния оцениваемого объекта и т.д.

Земельным участкам, как и рынку недвижимости в целом, присущи некоторые специфические свойства, в частности: большая дифференциация цен в зависимости от местоположения, развития инженерной инфраструктуры и экологических условий, сезонные колебания цен и др.

Основным критерием спроса выступает местоположение земельного участка. Например, при приобретении земли для осуществления целей рекреации или сельскохозяйственного использования наличие водоема или близость к лесному массиву увеличивают стоимость земельного участка и рождают заинтересованность его получения. По-прежнему важным фактором является инфраструктура: наличие подведенных коммуникаций, транспортная доступность и т. д. Любые улучшения в виде зданий, строений и сооружений могут рассматриваться двояко: если они должны подлежать сносу, соответственно стоимость земельного участка несколько снижается; и наоборот, если имеющиеся строения не входят в противоречие с планом развития территории и могут быть в дальнейшем использованы, то их стоимость увеличивает стоимость самого земельного участка.

Таким образом, для оценки конкретного земельного участка к **ценообразующим факторам** можно отнести следующие:

- категория и вид разрешенного использования;
- местоположение;
- транспортная доступность;
- обеспеченность инженерными коммуникациями;
- форма собственности (частная, государственная / муниципальная);
- размер участка;
- вид сделки (купля-продажа, аренда, земельный пай);
- величина операционных расходов в процессе осуществления сделки;
- наличие объектов незавершенного строительства;

другие.

Объект оценки относится к сегменту рынка земель населенных пунктов, далее представлен анализ.

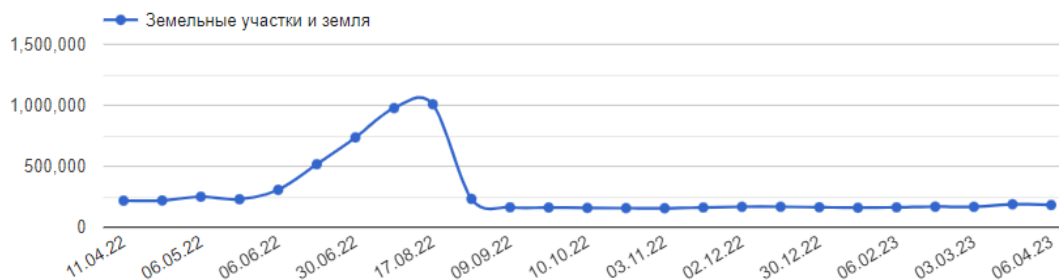
Анализ рынка земельных участков населенных пунктов

Цена продажи участков в Самарской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Самарской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Рассчитываем по параметрам: Самарская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
06 апреля 2023	182301.8	-3.41%
23 марта 2023	188519.18	+11.02%
03 марта 2023	167735.25	-0.52%
17 февраля 2023	168614.37	+3.23%
06 февраля 2023	163167.6	+2.02%
18 января 2023	159875.6	-2.64%
30 декабря 2022	164095.9	-2.4%
15 декабря 2022	168036.77	+0.14%
02 декабря 2022	167793.13	+3.66%
17 ноября 2022	161660.27	+3.61%
03 ноября 2022	155827.4	-0.69%
20 октября 2022	156900.5	-0.9%
10 октября 2022	158315.43	-2.17%
23 сентября 2022	161757.8	-1.07%
09 сентября 2022	163489.73	-42.47%
25 августа 2022	232917	-333.21%
17 августа 2022	1009016.15	+3.19%
21 июля 2022	976841.9	+24.6%
30 июня 2022	736575.1	+29.86%
17 июня 2022	516650.8	+40.61%
06 июня 2022	306849.9	+25.15%
20 мая 2022	229664.05	-9.01%
06 мая 2022	250364.2	+12.41%
21 апреля 2022	219304.3	+0.65%
11 апреля 2022	217882.5	

Источник информации: <https://samarskaya-oblast.reststate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

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

Основные ценообразующие факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости – это передаваемые права, условия финансирования, время продажи, категория земель и вид разрешенного использования, местоположение объекта, его площадь, имеющиеся коммуникации. Диапазон значений степени влияния этих факторов на рыночную стоимость объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 9.6

Ценообразующие факторы⁴

⁴ Источник: Лейфер Л.А., Карайникова, Т.В., «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Нижний Новгород, 2017.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)
1. Передаваемые права	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта	до 15%
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	до 10%
3. Время продажи	3.1. Сроки экспозиции аналогов 3.2. Изменение цен во времени	до 30%
4. Категория земель и вид разрешенного использования	4.1. Категория земель 4.2. Вид разрешенного использования	от 5% до 30%
5. Условия продажи (торг)	5.1. Отличие цены предложения от цены сделки	от 5% до 30%
6. Местоположение	6.1. Престижность района 6.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 6.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 6.4. Качество окружения (рекреация и экология)	до 15%
7. Общая площадь	7.1. Размер общей площади	до 30%
8. Коммуникации	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие набора компонентов необходимых коммуникаций	до 50%
9. Наличие железнодорожной ветки	9.1. Наличие железнодорожной ветки	До 15%

Источник информации:

- Обзоры рынка недвижимости, которые были представлены ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», 614 087 г.Пермь, Рабочая, 7, оф. 17, тел. +7(342) 201-79-89, <http://kdconsulting.ru/> www.facebook.com/groups/kd.analitika, директор Епишина Э.Д., к.э.н., сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости);
- Лейфер Л.А., Карайникова, Т.В, «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Нижний Новгород, 2017.

10. Анализ наиболее эффективного использования (ФСО 1 п.10, ФСО 7 ч. IV)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка);
- путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых - по данным анализа - может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект; - местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте; - наличие захоронений и необходимость археологических раскопок; - возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа остаются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности - с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Анализ НЭИ не производился, предполагается, что вид разрешенного использования земельного участка совпадает с наиболее эффективным использованием.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (ФСО 1 ч.III, ФСО 7 пп. 22-24, ч.VIII)

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Согласно документу «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р) методами расчета стоимости земельных участков являются:

1. Метод сравнения продаж.
2. Метод выделения.
3. Метод распределения.
4. Метод капитализации земельной ренты.
5. Метод остатка.
6. Метод предполагаемого использования.

Расчет стоимости с применением каждого из методов производится в рамках традиционных подходов к оценке: затратного, сравнительного, доходного.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Напрямую затратный подход при оценке земельных участков не используется: как было сказано выше, земля – первичный продукт, она не является продуктом человеческого труда, то есть воспроизводимым объектом.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

На сравнительном подходе основаны методы:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход основан на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

На доходном подходе основаны методы:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условием применения метода предполагаемого использования является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. При этом источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или продажа в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Таким образом, данный метод применим практически всегда.

Результат определения стоимости, основанный на доходном подходе, прежде всего, интересует инвестора, поскольку показывает экономическую эффективность проекта, хотя сам метод предъявляет высокие требования к обоснованию исходных данных. Недостатком метода является высокая чувствительность результата от входных расчетных параметров.

Какому методу отдать предпочтение при согласовании результатов – зависит от исходной информации, позволяющей наиболее адекватно в существующей рыночной ситуации учесть специфические особенности оцениваемого объекта.

Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов при определении рыночной стоимости Объекта оценки

Оценщик пришел к выводу, что использование затратного и доходного подходов является некорректным.

Отказ от затратного подхода основан на том, что этот подход в принципе не применим к земельным участкам, так как земля – первичный продукт, она не является продуктом человеческого труда, то есть воспроизводимым объектом.

Отказ от доходного подхода основан на том, что при применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Максимальную стоимость дает максимально эффективно застроенный земельный участок, однако Заказчиком не предоставлены документы по предполагаемой застройке земельного участка. Составление сметы выходит за рамки оценочной деятельности, а расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат приведет к большой погрешности при вычислениях. Таким образом, применение доходного подхода приведет к большому количеству допущений и предположений, и, в конечном итоге, к недостоверному результату.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке земельного участка можно считать сравнительный подход.

Согласование результатов оценки

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

12. Сравнительный подход (ФСО 1 пп.12-14, ФСО 3 пп.13,14, ФСО 7 п.22)

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи, то есть при наличии развитого сегмента рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

В целях оценки нами анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Выбор объектов для сравнения обусловлен физическими характеристиками оцениваемого объекта, близкими к характеристикам объектов. Цены продаж и предложений достаточно доступны и широко представлены в прайс-листах и интернет-сайтах риэлтерских фирм.

При подборе объектов аналогов для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода оценщик руководствовался тем, что основной характеристикой любого объекта недвижимости является местоположение. В качестве объектов аналогов преимущественно рассматривались земельные участки, удовлетворяющие следующим требованиям:

- аналогичное местоположение;
- сопоставимая площадь земельного массива;
- категория земель;
- назначение участков.

Выбор объектов аналогов

Из проведенного анализа фактических предложений земельных участков (см. раздел 9 Отчета), были подобраны 3 объекта аналога, наиболее схожих с объектом оценки (по площади, зоне престижность: 2 зона) и максимально приближенных к средней стоимости рынка купли-продажи, согласно фактическим предложениям.

Таблица 12.1

Описание объектов-аналогов для земельных участков

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)			
		1	2	3	4
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Время продажи	дата оценки	05 апреля 2023 г.	05 апреля 2023 г.	05 апреля 2023 г.	05 апреля 2023 г.
Вид имущественных прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 7	Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка, Степная ул	Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка	Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка, Карьерная ул.	Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка
Категория престижность	Зона II	Зона II	Зона II	Зона II	Зона II

и (Зона)					
Площадь общая, кв.м.	800	1 500	1 500	1 500	1 500
Инженерные коммуникаци и	Электричество	Электричеств о	Электричество	Электричество	Электричество
Цена, руб.		500 000	500 000	450 000	400 000
Источник информации		https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_krasnyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2370632200	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_krasnyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_972704817	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_krasnyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_971520010	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_krasnyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2128358784
Контактные телефоны		8-958-730-39-40	8-987-167-57-21	8-917-112-44-98	8-919-805-32-25

Выбор единицы сравнения

Так как предложения на рынке продажи представлены за 1 кв.м. общей площади, в качестве единицы сравнения используется величина цены предложения за 1 кв.м. общей площади объекта.

Определение элементов сравнения

Выбор элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом анализа рынка исследуемого объекта, а также сопоставления характеристик оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Стандартными для любого типа недвижимости элементами сравнения являются: передаваемые имущественные права, условия финансирования, динамика сделок на рынке (дата продажи, условия рынка).

Кроме того, согласно обзору рынка, а также с учетом позиционирования оцениваемого объекта, наиболее важными ценообразующими факторами являются: местоположение, общая площадь, коммуникации.

Таким образом, Оценщик выделил 2 группы элементов сравнения, влияющие на стоимость оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- местоположение;
- общая площадь;
- коммуникации.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки по первой группе элементов сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

- корректировки по второй группе элементов сравнения могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты определяются исходя из ранга доверия, величина которого обратно пропорциональна сумме всех корректировок по модулю.

Корректировки по элементам сравнения и расчет рыночной стоимости

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права

Качество прав для объектов-аналогов и Объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Аналоги предлагаются на праве собственности, как и объект оценки, корректировка не применялась.

Условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для Объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

В нашем случае сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом предполагают платеж денежными средствами, таким образом, корректировка на условия финансирования не требуется.

Условия продажи

Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта. Ликвидность, в свою очередь, зависит от типа объекта. Размер корректировки определялся на основе справочника⁵, для земельных участков промышленного назначения корректировка составляет **-9,3%**.

⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2018» под редакцией Лейфера Л.А., «Земельные участки часть 2», Нижний Новгород, 2018 г., стр. 253, таб. 121.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 121

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

Условия рынка

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Объявления о продаже подобранных аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не применялась.

Корректировки по второй группе элементов сравненияМестоположение

Объект оценки расположен в 2 категории престижности, как и подобранные аналоги. **Корректировка не применялась.**

Корректировка на площадь

В практике оценки в рамках сравнительного подхода довольно часто встречаются случаи сравнения объекта оценки с аналогами, существенно, либо не очень, отличающимися по масштабу. Предлагаемые к продаже объекты недвижимости, используемые в качестве аналогов, обычно имеют большую либо меньшую общую площадь в сравнении с объектом оценки. Размер корректировки определялся на основе следующей таблицы⁶.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Объект оценки имеет площадь менее 1 500 кв.м., площади выбранных для расчета объектов-аналогов относятся к той же категории, **корректировка не применялась.**

Поправка на наличие коммуникаций

Необходима в том случае, если обеспечение и состояние инженерных сетей сравниваемых объектов существенно отличается. Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций существенно снижает стоимость земельного участка. По коммуникациям объекты-аналоги не имеют существенных отличий от оцениваемого участка, **корректировка не применялась.**

⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2018» под редакцией Лейфера Л.А., «Земельные участки часть 2», Нижний Новгород, 2018 г., стр. 102, таб. 35.

Корректировка на вид разрешенного использования.

Объект оценки относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: Для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Подобранные аналоги также расположены на землях населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Иными словами, на подобранных сравниваемых земельных участках возможно использование, аналогичное использованию оцениваемого земельного участка. Следовательно, корректировка не требуется.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем корректировки цен подобранных аналогов (с учетом выявленных отличий) представлен в следующей таблице.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путем были присвоены весовые доли, в зависимости от величины введенных корректировок, после чего оценщик определил стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки (земельного участка).

Таблица 12.3

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения		Объекты сравнения (аналоги)			
		1	2	3	4
Общая площадь, кв. м.	800	1 500	1 500	1 500	1 500
Цена предложения, руб.		500 000	500 000	450 000	400 000
Цена продажи за 1 кв.м, руб.		333	333	300	267
Последовательные корректировки					
Передаваемые права, %	собственно	собственность	собственнос	собственнос	собственность
	сть	0%	ть	ть	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		333,3	333,3	300,0	266,7
Условия финансирования, %	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		333,3	333,3	300,0	266,7
Время продажи, %	дата	05 апреля 2023 г.	05 апреля	05 апреля	05 апреля
	оценки		2023 г.	2023 г.	2023 г.
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		333,3	333,3	300,0	266,7
Условия продажи (торг), %	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Величина корректировки, руб.		-31,0	-31,0	-27,9	-24,8
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		302,3	302,3	272,1	241,9
Независимые корректировки					

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

Местоположение, %	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 7	Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка, Степная ул	Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка	Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка, Карьерная ул.	Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка
	Самарская область (Зона II)	Самарская область (Зона II)	Самарская область (Зона II)	Самарская область (Зона II)	Самарская область (Зона II)
		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		302,3	302,3	272,1	241,9
Общая площадь, %	800	1 500	1 500	1500	1500
		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		302,3	302,3	272,1	241,9
Коммуникации (инженерное обеспечение), %	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		302,3	302,3	272,1	241,9
Категория земель и вид разрешенного использования, %	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		302,3	302,3	272,1	241,9
Итоговая скорректированная стоимость, руб./1 кв.м		302,3	302,3	272,1	241,9
Размер всех корректировок по модулю		0,09	0,09	0,09	0,09
Весовой коэффициент аналогов		10,75	10,75	10,75	10,75
		25%	25%	25%	25%

Формула расчета		$C_{сравни} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * k_i}{\sum_{i=1}^n k_i}$
Рыночная стоимость, руб./ 1 кв.м		279,66

Так как все участки относятся к одной категории земель и виду разрешенного использования, то зная рыночную стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка, рассчитаем рыночную стоимость остальных земельных участков:

Расчет рыночной стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение земельного участка	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость всего, руб.
1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3	800	279,66	223 728
2	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4	800	279,66	223 728
3	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5	1200	279,66	335 592
4	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6	1200	279,66	335 592
5	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 21	1200	279,66	335 592
6	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 22	1200	279,66	335 592
7	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 23	800	279,66	223 728
8	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 24	800	279,66	223 728
9	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 26	1200	279,66	335 592
10	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 27	800	279,66	223 728
11	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 28	800	279,66	223 728
12	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 29	1200	279,66	335 592
13	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 30	1200	279,66	335 592
14	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 31	800	279,66	223 728
15	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 33	1200	279,66	335 592
16	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 6	1642	279,66	459 202
17	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 7	800	279,66	223 728
18	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 13	1200	279,66	335 592

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

19	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 14	1585	279,66	443 261
20	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 15	800	279,66	223 728
21	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 18	1556	279,66	435 151
22	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 19	1040	279,66	290 846
23	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 20	1331	279,66	372 227
24	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 22	1516	279,66	423 965
25	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 23	800	279,66	223 728
26	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 28	982	279,66	274 626
27	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 32	963	279,66	269 313
28	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 2	998	279,66	279 101
29	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 4	800	279,66	223 728
30	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 8	800	279,66	223 728
31	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 9	1200	279,66	335 592
32	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 10	1200	279,66	335 592
33	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 11	800	279,66	223 728
34	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 12	800	279,66	223 728
35	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 13	1200	279,66	335 592
36	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 14	1200	279,66	335 592
37	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 15	800	279,66	223 728
38	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 16	800	279,66	223 728
39	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 17	1200	279,66	335 592
40	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 1	1647	279,66	460 600
41	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 2	1141	279,66	319 092
42	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 7	800	279,66	223 728
43	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 8	800	279,66	223 728
44	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 9	1200	279,66	335 592
45	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 11	800	279,66	223 728
46	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 12	800	279,66	223 728
47	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 13	1200	279,66	335 592

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

48	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 14	1200	279,66	335 592
49	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 15	800	279,66	223 728
50	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 16	800	279,66	223 728
51	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 17	1200	279,66	335 592
52	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 18	1200	279,66	335 592
53	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 19	1040	279,66	290 846
54	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 20	1039	279,66	290 567
55	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 25	1200	279,66	335 592
56	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 32	800	279,66	223 728
57	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 34	1200	279,66	335 592
58	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 35	800	279,66	223 728
59	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	800	279,66	223 728
60	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	900	279,66	251 694
61	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 37	1200	279,66	335 592
62	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 39	784	279,66	219 253
63	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 40	1056	279,66	295 321
64	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 1	938	279,66	262 321
65	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 2	1001	279,66	279 940
66	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 3	800	279,66	223 728
67	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 4	1104	279,66	308 745
68	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 5	1200	279,66	335 592
69	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 8	1085	279,66	303 431
70	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 9	1200	279,66	335 592
71	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 10	1614	279,66	451 371
72	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 11	800	279,66	223 728
73	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 12	1066	279,66	298 118
74	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 16	1047	279,66	292 804
75	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 17	1200	279,66	335 592
76	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 21	1200	279,66	335 592

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

77	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 24	1001	279,66	279 940
78	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 25	1200	279,66	335 592
79	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 26	1487	279,66	415 854
80	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 27	800	279,66	223 728
81	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 29	1200	279,66	335 592
82	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 30	1459	279,66	408 024
83	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 31	800	279,66	223 728
84	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 33	1200	279,66	335 592
85	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34	1430	279,66	399 914
86	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35	800	279,66	223 728
87	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36	1477	279,66	413 058
88	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1	1004	279,66	280 779
89	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3	800	279,66	223 728
90	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5	1200	279,66	335 592
91	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6	1200	279,66	335 592
92	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 7	800	279,66	223 728
93	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10	1200	279,66	335 592

13. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (ФСО 3, п.8 и,к и ФСО 1, п 23г, 25, 26, ФСО 7 ч. VIII)

В соответствии с ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом»

Так как в оценке применен только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Таблица 13.1

Согласованная величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Кадастровый №	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. ⁷	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления
1	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 3	63:26:1902006:1260	800	223 728	224 000
2	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4	63:26:1902006:1302	800	223 728	224 000
3	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5	63:26:1902006:1261	1200	335 592	336 000
4	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6	63:26:1902006:1303	1200	335 592	336 000
5	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 21	63:26:1902006:1269	1200	335 592	336 000
6	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 22	63:26:1902006:1249	1200	335 592	336 000
7	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 23	63:26:1902006:1270	800	223 728	224 000
8	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 24	63:26:1902006:1250	800	223 728	224 000
9	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 26	63:26:1902006:1251	1200	335 592	336 000
10	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 27	63:26:1902006:1272	800	223 728	224 000
11	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 28	63:26:1902006:1252	800	223 728	224 000

⁷ Рыночная стоимость земельного участка не включает величину НДС. Согласно п.п.6 п.2 ст.146 главы 21 («Налог на добавленную стоимость») ч.2 Налогового кодекса Российской Федерации – не признаются объектом налогообложения «операции по реализации земельных участков (долей в них)» (пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 № 109-ФЗ).

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

12	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 29	63:26:1902006:1273	1200	335 592	336 000
13	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 30	63:26:1902006:1253	1200	335 592	336 000
14	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 31	63:26:1902006:1274	800	223 728	224 000
15	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 33	63:26:1902006:1275	1200	335 592	336 000
16	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 6	63:26:1902006:1190	1642	459 202	459 000
17	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 7	63:26:1902006:1209	800	223 728	224 000
18	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 13	63:26:1902006:1212	1200	335 592	336 000
19	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 14	63:26:1902006:1194	1585	443 261	443 000
20	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 15	63:26:1902006:1213	800	223 728	224 000
21	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 18	63:26:1902006:1196	1556	435 151	435 000
22	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 19	63:26:1902006:1215	1040	290 846	291 000
23	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 20	63:26:1902006:1197	1331	372 227	372 000
24	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 22	63:26:1902006:1198	1516	423 965	424 000
25	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 23	63:26:1902006:1217	800	223 728	224 000
26	Самарская область,	63:26:1902006:1201	982	274 626	275 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 28				
27	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 32	63:26:1902006:1203	963	269 313	269 000
28	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 2	63:26:1902006:1225	998	279 101	279 000
29	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 4	63:26:1902006:1226	800	223 728	224 000
30	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 8	63:26:1902006:1228	800	223 728	224 000
31	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 9	63:26:1902006:1285	1200	335 592	336 000
32	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 10	63:26:1902006:1229	1200	335 592	336 000
33	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 11	63:26:1902006:1286	800	223 728	224 000
34	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 12	63:26:1902006:1230	800	223 728	224 000
35	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 13	63:26:1902006:1287	1200	335 592	336 000
36	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 14	63:26:1902006:1231	1200	335 592	336 000
37	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 15	63:26:1902006:1288	800	223 728	224 000
38	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 16	63:26:1902006:1232	800	223 728	224 000
39	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка,	63:26:1902006:1289	1200	335 592	336 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	ул. Центральная, участок 17				
40	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 1	63:26:1902006:1259	1647	460 600	461 000
41	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 2	63:26:1902006:1301	1141	319 092	319 000
42	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 7	63:26:1902006:1262	800	223 728	224 000
43	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 8	63:26:1902006:1304	800	223 728	224 000
44	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 9	63:26:1902006:1263	1200	335 592	336 000
45	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 11	63:26:1902006:1264	800	223 728	224 000
46	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 12	63:26:1902006:1244	800	223 728	224 000
47	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 13	63:26:1902006:1265	1200	335 592	336 000
48	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 14	63:26:1902006:1279	1200	335 592	336 000
49	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 15	63:26:1902006:1266	800	223 728	224 000
50	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 16	63:26:1902006:1246	800	223 728	224 000
51	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 17	63:26:1902006:1267	1200	335 592	336 000
52	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 18	63:26:1902006:1247	1200	335 592	336 000
53	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 19	63:26:1902006:1268	1040	290 846	291 000
54	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 20	63:26:1902006:1248	1039	290 567	291 000
55	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 25	63:26:1902006:1271	1200	335 592	336 000
56	Самарская область,	63:26:1902006:1254	800	223 728	224 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 32				
57	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 34	63:26:1902006:1255	1200	335 592	336 000
58	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 35	63:26:1902006:1276	800	223 728	224 000
59	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1256	800	223 728	224 000
60	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 36	63:26:1902006:1257	900	251 694	252 000
61	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 37	63:26:1902006:1277	1200	335 592	336 000
62	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 39	63:26:1902006:1278	784	219 253	219 000
63	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 40	63:26:1902006:1258	1056	295 321	295 000
64	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 1	63:26:1902006:1206	938	262 321	262 000
65	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 2	63:26:1902006:1188	1001	279 940	280 000
66	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 3	63:26:1902006:1207	800	223 728	224 000
67	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 4	63:26:1902006:1189	1104	308 745	309 000
68	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 5	63:26:1902006:1208	1200	335 592	336 000
69	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 8	63:26:1902006:1191	1085	303 431	303 000
70	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 9	63:26:1902006:1210	1200	335 592	336 000
71	Самарская область,	63:26:1902006:1192	1614	451 371	451 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 10				
72	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 11	63:26:1902006:1211	800	223 728	224 000
73	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 12	63:26:1902006:1193	1066	298 118	298 000
74	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 16	63:26:1902006:1195	1047	292 804	293 000
75	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 17	63:26:1902006:1212	1200	335 592	336 000
76	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 21	63:26:1902006:1216	1200	335 592	336 000
77	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 24	63:26:1902006:1199	1001	279 940	280 000
78	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 25	63:26:1902006:1218	1200	335 592	336 000
79	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 26	63:26:1902006:1200	1487	415 854	416 000
80	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 27	63:26:1902006:1219	800	223 728	224 000
81	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 29	63:26:1902006:1220	1200	335 592	336 000
82	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 30	63:26:1902006:1202	1459	408 024	408 000
83	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 31	63:26:1902006:1221	800	223 728	224 000
84	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка,	63:26:1902006:1222	1200	335 592	336 000

ООО «Капитал-оценка»

Оценка бизнеса и любых видов собственности

	ул. Солнечная, участок 33				
85	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 34	63:26:1902006:1204	1430	399 914	400 000
86	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 35	63:26:1902006:1223	800	223 728	224 000
87	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 36	63:26:1902006:1205	1477	413 058	413 000
88	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 1	63:26:1902006:1281	1004	280 779	281 000
89	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 3	63:26:1902006:1282	800	223 728	224 000
90	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 5	63:26:1902006:1283	1200	335 592	336 000
91	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 6	63:26:1902006:1227	1200	335 592	336 000
92	Самарская область, Красноярский район, с.Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 7	63:26:1902006:1284	800	223 728	224 000
93	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 10	63:26:1902006:1245	1200	335 592	336 000
Итого:					27 689 000

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины стоимости на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

14. Заявление о проведенной оценке (Сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

- Исполнитель по Договору № 144 на проведение оценки от 30 марта 2023 г. (юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

С уважением,
Оценщик ООО «Капитал-оценка»



Лялин Ю.Ю.

15. Перечень данных, используемых при проведении оценки, с указанием источников их получения

15.1. Нормативно-правовые материалы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. I – IV
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 - ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей редакции)
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
6. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.

15.2. Методические материалы

7. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М. 2004г.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие / Под ред. В. Рутгайзера. М., изд-во «Дело», 1998г.

15.3. Ресурсы СМИ

9. ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг». (614087, Пермь, ул. Рабочая, 7 тел (342) 201-79-89)
10. Интернет источники:

<http://www.economy.gov.ru>

<https://economy.gov.ru/>

<http://www.ocenchik.ru>

www.gorodperm.ru

<https://www.avito.ru/perm>

<https://ru.wikipedia.org>

<https://ruads.org/>

<http://polpred.com>

16. Термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки выделяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда

стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой 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. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Копии документов, предоставленные Заказчиком оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Лист 1

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

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

22.09.2022г.

№ КУВИ-001/2022-166338162

На основании запроса от 22.09.2022, поступившего на рассмотрение 22.09.2022, сообщаем, что правообладателю Милохова Анастасия Вадимовна; дата рождения: 10.10.2011; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 3611 № 521201 от 16.11.2011 выдан: УФМС России по Самарской области в Кинельском районе, по состоянию на 22.09.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	63:01:0637003:2464
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, ул. Советской Армии, д. 240Б, Квартира 28
		Площадь:	104
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.10.2011
		номер государственной регистрации:	63-63-01/258/2011-282
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, выдан 14.10.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:01:0637003:2464-63/460/2021-12
	1.3.2	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	63-63-01/258/2011-282
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1209
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 7
		Площадь:	800 +/- 10

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ КОДВИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6457512740043383109200328139839300300 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 до 10.08.2023			

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-474	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1209-63/460/2021-11
		2.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-919/1
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1203	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 32	
		Площадь:	963 +/- 11	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-481	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1203-63/460/2021-11
		3.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-944/1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6457512749041381109280328179833986368 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2024			

4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1190	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 6	
		Площадь:	1642 +/- 14	
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-499	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1190-63/460/2021-11
		4.3.2	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-918/1			
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1224	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 37	
		Площадь:	1175 +/- 12	
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-457	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 04575127490413813109280328179833906308 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 18.08.2021			

	5.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1224-63/460/2021-12
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1196
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 18
		Площадь:	1556 +/- 14
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-493
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1196-63/460/2021-11
	6.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-930/1
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1217
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 23
		Площадь:	800 +/- 10
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-465
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 04375127490433833109280328319833906300 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2024			

	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	7.3.1	вид:		Арест
		номер государственной регистрации:		63:26:1902006:1217-63/460/2021-11
	7.3.2	вид:		Ипотека
		номер государственной регистрации:		63-63/026-63/026/424/2015-935/1
8	8.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		63:26:1902006:1194
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 14
		Площадь:		1585 +/- 14
	8.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		01.07.2013
		номер государственной регистрации:		63-63-26/608/2013-495
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	8.3.1	вид:		Арест
		номер государственной регистрации:		63:26:1902006:1194-63/460/2021-11
	8.3.2	вид:		Ипотека
		номер государственной регистрации:		63-63/026-63/026/424/2015-926/1
9	9.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		63:26:1902006:1197
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:		Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 20
		Площадь:		1331 +/- 13

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 8407512249843343320020032433983896386 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2024			

	9.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-492	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	9.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		9.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1197-63/460/2021-11
		9.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-932/1
10	10.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1213	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 15	
		Площадь:	800 +/- 10	
	10.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-469	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	10.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		10.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1213-63/460/2021-11
		10.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-927/1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127490413813109280328179833906308 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2024			

11	11.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1212	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 13	
		Площадь:	1200 +/- 12	
	11.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-470	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	11.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		11.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1212-63/460/2021-11
		11.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-925/1	
12	12.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1225	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 2	
		Площадь:	998 +/- 11	
	12.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-456	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	12.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДВИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127490413813109280328179833906308 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2023			

	12.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1225-63/460/2021-11
	12.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-950/1
13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1201
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 28
		Площадь:	982 +/- 11
	13.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-487
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012.
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	13.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	13.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1201-63/460/2021-11
	13.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-940/1
14	14.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1215
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 19
		Площадь:	1040 +/- 11
	14.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-467

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДВИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 04375127490413813109280328319833986388 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.08.2021			

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	14.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	14.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1215-63/460/2021-11
	14.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-931/1
15	15.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1198
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Солнечная, участок 22
		Площадь:	1516 +/- 14
	15.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-491
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	15.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	15.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1198-63/460/2021-11
	15.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-934/1
16	16.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1226
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 4
		Площадь:	800 +/- 10

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---	-------------------

Сертификат: 64375127490433833109280328319833906308
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2023

	16.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-455	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	16.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		16.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1226-63/460/2021-11
		16.3.2	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-966/1			
17	17.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1229	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 10	
		Площадь:	1200 +/- 12	
	17.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-452	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	17.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		17.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1229-63/460/2021-11
		17.3.2	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-957/1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6457512749041381109280328179833986368 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2024			

18	18.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1232	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 16	
		Площадь:	800 +/- 10	
	18.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-448	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	18.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		18.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1232-63/460/2021-11
		18.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-964/1	
19	19.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1231	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 14	
		Площадь:	1200 +/- 12	
	19.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-449	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	19.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127490433833109280328379833986368 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 18.06.2023			

	19.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1231-63/460/2021-11
	19.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-962/1
20	20.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1228
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 8
		Площадь:	800 +/- 10
	20.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-453
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	20.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	20.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1228-63/460/2021-11
	20.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-955/1
21	21.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1230
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 12
		Площадь:	800 +/- 10
	21.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-451

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127490413833109280328319833986368 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 18.08.2021			

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	21.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	21.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1230-63/460/2021-11
	21.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-960/1
22	22.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1303
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 6.
		Площадь:	1200 +/- 12
	22.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/048/2012-500
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	22.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	22.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1303-63/460/2021-11
	22.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-866/1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6457512749041381109280328179833906308 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2023			

23	23.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1289	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, 17.	
		Площадь:	1200 +/- 12	
	23.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-565	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	23.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		23.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1289-63/460/2021-11
		23.3.2	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-965/1			
24	24.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1302	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 4.	
		Площадь:	800 +/- 10	
	24.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-580	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127490413813109280328319833986368 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.08.2023			

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	24.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	24.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1302-63/460/2021-11
	24.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-863/1
25	25.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1250
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул.Садовая, участок 24.
		Площадь:	800 +/- 10
	25.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-525
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	25.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	25.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1250-63/460/2021-11
	25.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-890/1


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6457512749041381109280324319833986368 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.09.2022 по 08.06.2023			

26	26.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1288
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 15.
		Площадь:	800 +/- 10
	26.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-564
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	26.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	26.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1288-63/460/2021-11
	26.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-963/1
27	27.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1253
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 30.
		Площадь:	1200 +/- 12
	27.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-528
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---	-------------------

Сертификат: 64575127490433833109280328379833986368
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2023

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	27.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	27.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1253-63/460/2021-11
	27.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-899/1
28	28.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1251
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул.Садовая, участок 26.
		Площадь:	1200 +/- 12
	28.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-526
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	28.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	28.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1251-63/460/2021-11
	28.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-892/1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64375127490413833109280324319833396368 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.09.2022 по 08.06.2023			

29	29.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1249
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Саловая, участок 22.
		Площадь:	1200 +/- 12
29.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	01.07.2013	
	номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-524	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
29.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	29.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1249-63/460/2021-11
	29.3.2	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		63-63/026-63/026/424/2015-888/1	
30	30.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1285
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 9.
		Площадь:	1200 +/- 12
30.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	01.07.2013	
	номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-561	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 64575127490433833109280328379833986368
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.07.2022 по 18.06.2023

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	30.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	30.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63-26:1902006:1285-63/460/2021-11
	30.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-956/1
31	31.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1286
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 11.
		Площадь:	800 +/- 10
	31.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-562
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	31.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	31.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63-26:1902006:1286-63/460/2021-11
	31.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-959/1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДВИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64375127490433833109280328319833396368 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2023			

32	32.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1287
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Центральная, участок 13.
		Площадь:	1200 +/- 12
32.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	01.07.2013	
	номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-563	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
32.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	32.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1287-63/460/2021-11
	32.3.2	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		63-63/026-63/026/424/2015-961/1	
33	33.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1252
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 28.
		Площадь:	800 +/- 10
33.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	01.07.2013	
	номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-527	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127490413813109280328319833986368 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2024			

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	33.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	33.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1252-63/460/2021-11
	33.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-897/1
34	34.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1269
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Саловая, участок 21.
		Площадь:	1200 +/- 12
	34.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-545
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	34.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	34.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1269-63/460/2021-11
	34.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-887/1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127490413833109280324319833906308 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.09.2022 по 18.08.2023			

35	35.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1275	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 33.	
		Площадь:	1200 +/- 12	
35.2		вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-551	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
35.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		35.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1275-63/460/2021-11
		35.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-902/1	
36	36.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1270	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 23.	
		Площадь:	800 +/- 10	
36.2		вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-546	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127490413813109280328319833986368 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2023			

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	36.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	36.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63-26:1902006:1270-63/460/2021-11
	36.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-889/1
37	37.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1274
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 31.
		Площадь:	800 +/- 10
	37.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-550
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	37.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	37.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1274-63/460/2021-11
	37.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-900/1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДВИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64375127490413833109280328319833396368 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 18.06.2023			

38	38.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1272
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 27.
		Площадь:	800 +/- 10
38.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	01.07.2013	
	номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-548	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
38.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	38.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1272-63/460/2021-11
	38.3.2	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		63-63/026-63/026/424/2015-893/1	
39	39.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1261
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Садовая, участок 5.
		Площадь:	1200 +/- 12
39.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	01.07.2013	
	номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-537	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 64575127490433833109280328319833986368
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2023

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	39.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	39.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63-26-1902006:1261-63/460/2021-11
	39.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-865/1
40	40.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1273
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, ул. Саловая, участок 29.
		Площадь:	1200 +/- 12
	40.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-549
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	40.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	40.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1273-63/460/2021-11
	40.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-898/1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64375127490413833109280328319833986368 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 18.06.2023			

41	41.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	63:26:1902006:1260	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, с. Нижняя Солонцовка, уз. Садовая, участок 3.	
		Площадь:	800 +/- 10	
	41.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2013	
		номер государственной регистрации:	63-63-26/608/2013-536	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.12.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	41.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		41.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	63:26:1902006:1260-63/460/2021-11
		41.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	63-63/026-63/026/424/2015-862/1
42	Получатель выписки	Зырянов Аркадий Валерьевич		

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127490413813109280328179833906308 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.07.2022 по 08.06.2023			

Распечатки источников информации

Участок 15 сот. (ИЖС)

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



500 000 Р

33 333 Р за сотку

Реклама [alibank.ru](#)

Деньги сверху от Альфа-Банка
[Подробнее](#)



8 958 730-39-40

[Написать сообщение](#)
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр Недвижимости и Права
«Огни Самары»



Агентство

На Авито с июля 2012

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка,
Степная ул.

[Показать карту](#)

Описание

Самарская область, Красноярский район, село Нижняя Солонцовка.

Участок 15 соток(50на 30) ровный.

Новая улица, электричество,Возможность проведения воды и газа. Отличные соседи (активно строятся).

Земли населенных пунктов для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В селе Красный Яр, до которого 4км, заложена вся необходимая для комфортного проживания инфраструктура: детские сады, школа, центры развития детей, медицинские учреждения. магазины.

В непосредственной близости от населенного пункта протекает река Сок.

№ 2370632200 - 15 марта в 16:10 · 323 просмотра (+0 сегодня)

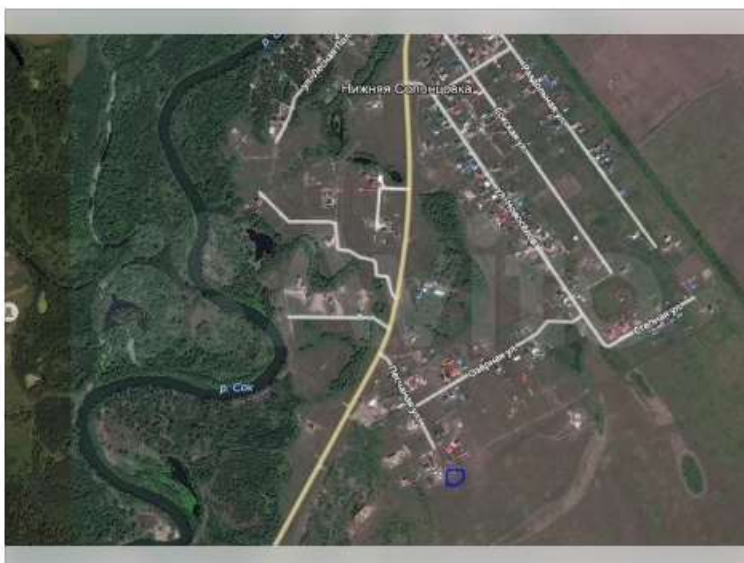
[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_krasnyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2370632200

Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

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



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 45 км

Расположение

Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок 15 соток в коттеджном поселке Нижняя Солонцовка, пос. Дачный, участок 25. Рядом живут соседи, участок ровный, идеально подходит для строительства загородного дома. Подведено электричество, река в 10-ти минутах ходьбы. Кадастровый номер 63:26:1902006:717

№ 972704817 · 4 апреля в 23:34 · 752 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

500 000 ₽

33 333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [atbank.ru](#)

Регистрация и счёт для бизнеса за 0 ₽
[Подробнее](#)



8 987 167-57-21

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Любовь

Частное лицо

На Авито с ноября 2018

Экологический вклад -31 кг CO₂



10 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_krasnyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_972704817

Участок 15 сот. (ИЖС)

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



450 000 Р

30 000 Р за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)

Деньги сверху от Альфа-Банка
[Подробнее](#)



8 917 112-44-98

Вадим

Частное лицо

На Авито с июля 2013



[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 35 км

Расположение

Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка,
Карьерная ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продажа участка земли в селе Нижняя Солонцовка Красноярского р-на Самарской области, прямоугольный, ровный, без строений 15 соток под ИЖС, 35 км от города, до Красного Яра 2км. Дорога асфальтированная, свет, газ рядом по границе участка. До Сока 200 метров, Рядом лес. Соседи строятся. Красноярский р-н, село Нижняя Солонцовка, ул. Карьерная, уч.9 Назначение: Земли населенных пунктов.

№ 971520010 · 19 марта в 20:51 · 3002 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_krasnyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_971520010

Участок 15 сот. (ИЖС)

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



400 000 Р

26 667 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [atpabak.ru](#)
Регистрация и счёт для бизнеса за 0 Р
[Подробнее](#)

8 919 805-32-25

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Елена
Частное лицо
На Авито с июня 2014



[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Самарская область, Красноярский р-н, с. Нижняя Солонцовка [Показать карту](#)

Описание

Продаётся участок, Нижняя Солонцовка, ул. Степная, 25б, ровный, соседи впереди и позади построились и живут круглый год. Дорога в посёлке насыпная, до участка проселочная, но твёрдая, не застревали.

В посёлке электричество, газ, магазин, до красного яра 5-7 минут на машине (магазины, районная больница, школа, детский сад, спортивный комплекс). Через дорогу в пешей доступности река и лес.

№ 2128358784 · 27 марта в 17:43 · 788 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_krasnyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_15сот_izhs_2128358784

Копии документов на оценщика и исполнителя

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
закрывающей договоры на проведение оценки № 922/2271443005

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 « 31 » октября 2022г.
рубли

Валюта страхования: Российские

Страхователь:	Наименование организации / ООО «Капитал-Оценка» Юридический адрес: 614000 Пермский край, г.Пермь, ул.Монастырская, д.61, оф.501. ОГРН. 1045900494090 ИНН: 5904107003 тел. 8(342)2179-333 р/с40702810300040000141 в Филиал АКБ «ФОРА-Банк»(АО) в г.Перми г.Пермь БИК 045773713
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2022г. по 24 часа 00 минут 12.11.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.11.2022года.
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 третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20.000 (Двадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2271443005 от 31 октября 2022 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Богданович Нина Евстафьевна	Код 139199

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



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 5
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
5, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2274099778

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

Дата выдачи полиса «02» ноября 2022 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Левин Юрий Юрьевич Адрес по месту регистрации: Пермский край, Пермский район, село Платошино, ул.Владимира, д.9, кв.5. Паспорт: №5704 601078 выдан: ОВД Пермского р-на Пермской области 29.12.2004 г. тел. 8(342)2-179-333, 89027910912
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2022г. по 24 часа 00 минут 12.11.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 13.11.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10 000 000.00 (Десять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5 200 .00 (Пять тысяч двести) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2274099778 от 02.11.2022 года. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Богданович Нина Евстафьевна	Код 139199

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Этот документ выдан №922/2274099778 от 02.11.2022 г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 089888

Настоящий диплом выдан А.И.Ивану (фамилия, имя, отчество)
Юрченко Юревичу
 в том, что он(а) с 13 апреля 2009 г. по 21 января 2010 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ДПО
«Институт повышения квалификации дополнительного профессионального образования
РМЦПК»
 по программе «Оценка собственности»
специализации «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 января 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ю.И. (фамилия, имя, отчество)

на ведение деятельности (наименование)
специализации «Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)»
 в сфере «Оценка
специализации «Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)»
 государственной
 аттестационной комиссии
 Ректор (директор) Ю.И.Иванов

Город Пермь № 2010

МРО Пермь, 2010

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 5681

Настоящее свидетельство подтверждает, что

**ЛЯЛИН
ЮРИЙ ЮРЬЕВИЧ**
повышал(а) свою квалификацию в (на)
ГОО ДПО «Институт повышения квалификации – РМШПК»
по программе «Оценочная деятельность»
с «21» октября 2013 г. по «31» октября 2013 г.
в объеме

104 академических часов

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены
по основным дисциплинам программы.

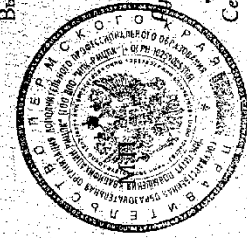
Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	отлично
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		

Прошел(а) стажировку в (на)

нет

Выполнил(а) работу на тему

нет



Директор

Секретарь

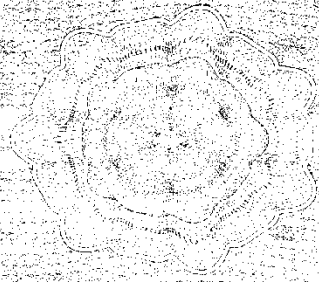
Лист № 09

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

240049970



Свидетельство

является документом о повышении квалификации
установленного образца

Регистрационный номер

57/13

Город

Пермь

« 31 » октября 2013 г.

ООО «К», г. Пермь, 2013 г., 4б

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

592402532228

Документ о квалификации

Регистрационный номер

20/16
Города

ПЕРМЬ
Дата выдачи

31 октября 2016г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**ЛЯЛИН
ЮРИЙ ЮРЬЕВИЧ**

с 20 октября 2016г. по 31 октября 2016г.
прошел(а) повышение квалификации в (на)

Государственной автономной образовательной организации
дополнительного профессионального образования
«Институт повышения квалификации – РМЦПК»

по программе
«**Оценочная деятельность**»

в объеме 104 часов
за время обучения с/ауд(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

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

Итоговая работа на тему:



Руководитель

Секретарь

