

УТВЕРЖДАЮ:
Вице-президент
Союза «ТПП Оренбургской области»



/Желанов В.С./

29 февраля 2024 г.

ОТЧЕТ

№ 092-09-00163

**ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ: 56:21:1909007:282**

Адрес объекта оценки: Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет, п. Пригородный, ул. Ахматовой, №8

Дата оценки: 29.02.2024 г.

Дата составления отчёта: 29.02.2024 г.

Заказчик: Киселева Татьяна Геннадьевна

Исполнитель: Союз «ТПП Оренбургской области»

Оценщик: Желанов Вячеслав Сергеевич



Система менеджмента качества соответствует требованиям ГОСТ Р ISO 9001-2015 (ISO 9001:2015)



Союз «Торгово-промышленная палата Оренбургской области»



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Описание земельного участка	Категория земель		Площадь кв.м.	Разрешенное использование		Наличие обременений	Характер обременений	Кадастровый номер
	Земли населенных пунктов		732	земельные участки, предназначенные для размещения домов мало-этажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой за-стройки; для строительства отдельно стоящего односемейного дома с участком		Нет	Не зарегистрировано	56:21:1909007:282
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт		улица, № дома(доп. информация для идентификации при наличии)		
	Оренбургская область		Оренбургский район	п. Пригородный		ул. Ахматовой, №8		
Цель оценки	определение рыночной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для суда							
Заказчик оценки	Киселева Татьяна Геннадьевна (паспорт серия 53 15 №558548 выдан 12.01.2016 г. Отдел УФМС России по Оренбургской обл. в Ленинском р-не гор. Оренбурга)							
Основание оценки	Договор №129/5 от «29» февраля 2024 г.							
Исполнитель оценки	Форма		Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата при-своения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственно-сти юридического лица	
	Союз		Союз «Торгово-промышленная Палата Оренбургской области»	460000, г. Оренбург, пер. Свободина, 4 тел. 8(3532)77-73-29, 91-33-78		1025600001899 от 04.12.2002 г.	Ответственность исполнителя застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» на 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Страховой полис №922/2437936080 от 11.09.2023 г. Срок действия с «22» сентября 2023 г. по «21» сентября 2024 г.	
Сведения об оценщиках, выпол-нивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:				
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответствен-ности		о получении профессиональных знаний	
Желанов Вячеслав Сергеевич	25	1381	СМАО	Свидетельство о членстве в СМАО № 1381 от 29.12.2007 г.	Ответственность Оценщика застрахована в САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Полис № 922/2502702863 страхования ответ-ственности оценщиков от 14.12.2023 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей. Франшиза не установлена. Период страхова-ния с 19.12.2023 по 18.12.2024 г.		Диплом о профессиональной переподготовке ПП №026152 от 27.04.2002 г., выдан Оренбургским Госу-дарственным Университетом от 27.04.2002г. Удосто-верение о повышении квалификации № 22707 от 26.02.2016 г.	
Даты	Осмotra объекта			Оценки			Составления отчета	
	29.02.2024 г.			29.02.2024 г.			29.02.2024 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости объекта при приме-нении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)		
	5 353 116 рублей			Не применялся		Не применялся		
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)							
	5 350 000 рублей (пять миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей							
Ограничения и пределы при-менения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и предполагаемым использованием, определенными Заданием на оценку. Итоговая стои-мость является действительной исключительно на дату оценки.							

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик _____ (Желанов В.С.)

Отчет утвердил руководитель _____ (Желанов В.С.)



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, общей площадью 732 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки; для строительства отдельно стоящего односемейного дома с участком
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<i>Местоположение</i>
	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет, п. Пригородный, ул. Ахматовой, №8
	<i>Собственник</i>
	Киселева Татьяна Геннадьевна Выписка из ЕГРН от 10.01.2018 г.
	<i>Коммуникации</i>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	По границе участка
	<i>Имущественные (оцениваемые) права</i>
	Право собственности
	<i>Ограничения (обременения) этих прав</i>
Заказчик объекта оценки	Не зарегистрировано
Основание проведения оценки	Киселева Татьяна Геннадьевна (паспорт серия 53 15 №558548 выдан 12.01.2016 г. Отдел УФМС России по Оренбургской обл. в Ленинском р-не гор. Оренбурга)
Дата оценки	Договор №129/5 от «29» февраля 2024 г.
Цель оценки	29.02.2024 г.
Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с п. 17,22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., №200	Определение рыночной (без указания границ интервала рыночной стоимости) стоимости имущества для суда
Срок проведения оценки	<u>Рыночная стоимость</u> ¹ Рыночная стоимость основана на предпосылках 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.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	7 (семь) рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, при условии предоставления всех необходимых документов.
Используемые в отчете стандарты оценки	Определение рыночной стоимости имущества для суда. Использование результатов оценки для иных целей не допустимо.
	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО I); Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО II); Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО III); Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО IV); Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

¹ В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона

	(далее - ФСО V); Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО VI); Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития № 327 от 01.06.2015г.; Стандарты и правила оценочной деятельности (СМАО), в редакции, действующей на дату заключения договора
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Без проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы Без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки.
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами – для рыночной стоимости. С учетом ограничивающих факторов по сроку экспозиции (срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества) – для ликвидационной стоимости. Иные специальные допущения отсутствуют.
Форма составления отчета об оценке* * В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона.	Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
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
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Заказчик, кредитные организации
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в последней редакции на дату оценки	

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
ФИО, паспортные данные	Киселева Татьяна Геннадьевна (паспорт серия 53 15 №558548 выдан 12.01.2016 г. Отдел УФМС России по Оренбургской обл. в Ленинском р-не гор. Оренбурга)

Исполнитель по договору на оказание услуг по оценке²	
Организационно-правовая форма	Союз
Полное наименование	Союз «Торгово-промышленная палата Оренбургской области»
ОГРН, дата присвоения	1025600001899 от 04.12.2002 г.
Юридический адрес	г. Оренбург, пер. Свободина, 4
Сведения о страховании ответственности	Ответственность исполнителя застрахована в САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» на 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Страховой полис № 922/2437936080 от 11.09.2023 г. Срок действия с «22» сентября 2023 г. по «21» сентября 2024 г.
Сведения о независимости юридического лица	Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Исполнителя с негативным влиянием на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничением круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не осуществлялось. Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Оценщик	
ФИО	Желанов Вячеслав Сергеевич
Информация о членстве в СРО	Свидетельство № 1381 от 29.12.2007 г. Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, зарегистрированного Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 28 июня 2007 года, регистрационный № 0001. Месторасположение СМАО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХІІІ (7 этаж). тел./ факс (495) 604-41-69
Сведения о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №026152 от 27.04.2002 г., выдан Оренбургским Государственным Университетом от 27.04.2002г. Удостоверение о повышении квалификации № 22707 от 26.02.2016 г. выдан ФГБОУДПО «Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова» от 26.02.2016 г.
Сведение о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №028540-1 от 25.08.2021 г. Выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25.08.2021 г. (018375-КА1)
Сведения о страховании ответственности	Ответственность Оценщика застрахована в САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Полис № 922/2502702863 страхования ответственности оценщиков от 14.12.2023 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей. Франшиза не установлена. Период страхования с 19.12.2023 по 18.12.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	25 лет
Основание проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор б/н от 30.04.2003 г.
Номер контактного телефона	Тел. 8 (3532) 23-46-23, 91-33-70
Почтовый адрес	460052, Оренбургская область, г. Оренбург, мкр. 70 лет ВЛКСМ, д. 10/1, кв. 126
Адрес электронный почты	zvs@orenburg-cci.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика. Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Не привлекались	

² Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор

4. ЗАЯВЛЕНИЕ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. факты, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика (оценщиков);
2. проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
3. оценщик (оценщики), а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
4. вознаграждение оценщика (оценщиков), равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
5. образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующему на дату составления отчета требованиям;
6. оценщик (оценщики) имеет опыт оценки аналогичного имущества;
7. никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный отчет (далее – «Отчет»), является полномочным представителем Союза «ТПП Оренбургской области», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оценщик не производил обмер комнат, лоджий и др. полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

8. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Отчет об оценке действителен в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

10. В соответствии с заданием на оценку, после проведения процедуры согласования результатов, оценщик указывает в отчете об оценке итоговый результат стоимости объекта оценки, без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки – 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:

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

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 пред-

полагаемое 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

Иные виды стоимости, предусмотренные 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)

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

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

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

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

Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Подходы к оценке: Значения подходов к оценке используется в настоящем отчете согласно определениям, указанным в федеральном стандарте оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V).

- **Затратный подход** – представляет собой 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.
- **Сравнительный подход** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
- **Доходный подход** - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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.

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

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

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.

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

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.

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

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

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

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последующими изменениями) в отчете в обязательном порядке указываются используемые стандарты оценки. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Оценка объекта оценки произведена с использованием следующих стандартов оценочной деятельности:

- Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО I);
- Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО II);
- Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО III);
- Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО IV);
- Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО V);
- Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО VI);
- Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014г.;
- Федерального стандарта оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития № 327 от 01.06.2015г.;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности (СМАО), в редакции, действующей на дату заключения договора.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) применены в силу того, что оценщик, выполнивший данный отчет является членом СМАО.

8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление и написание Отчета об оценке.

9. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 4 - Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание показателя
Область, район/город	Оренбургская область, Оренбургский район
Местоположение в районе	с/с Пригородный, п. Пригородный, ул. Ахматовой, №8
Преобладающая застройка микрорайона	Частный сектор
Транспортная доступность	Ост. общ. транспорта, автобусные маршруты 156
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Близость к скоростным магистралям (магистрали общегородского значения)	Около 1000 м до Нежинского шоссе
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 3 км).	Школа, детский сад, магазины, предприятия быта, ФАП и др.
Природные объекты	р. Урал, озера, лесной массив
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусные маршруты.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

10. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5 – Общая характеристика объекта оценки³

Показатель	Наличие и описание показателя
Размер участка, кв.м.	732 кв.м.
Кадастровый номер	56:21:1909007:282
Кадастровая стоимость, руб	530 157,56
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки; для строительства отдельно стоящего односемейного дома с участком
Текущее использование	Под строительство жилого дома
Право на земельный участок	Право собственности
Описание территории участка (наличие деревьев, газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Участок огорожен с 3 сторон
Форма участка	Прямоугольный
Постройки на участке	отсутствуют
Коммуникации	По границе участка
Возможность круглогодичного подъезда к участку	Имеется

³ Сведения из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2023 г.

Показатель	Наличие и описание показателя
Качество подъездных путей	Асфальтированные
Собственник объекта оценки	Киселева Татьяна Геннадьевна Выписка из ЕГРН от 10.01.2018 г.
Степень ликвидности	Средняя ⁴

11. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Выписка из ЕГРН от 10.01.2018 г.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

12. АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

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

Все копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, предоставленные Заказчиком, сверены Оценщиком с оригиналами и считаются достоверными.

13. АНАЛИЗ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ И ВЫБОР ЛИКВИДАЦИОННОЙ СКИДКИ

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности с понятием ликвидационной стоимости — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методов оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В работе М.А. Федотовой «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (табл. 6).

Таблица 6.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1 – 2	2 – 4	4 – 6	Более 6

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый Дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество. В качестве показателей ликвидности используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

⁴ в соответствии с п. 12 «Анализ степени ликвидности и выбор ликвидационной скидки» данного отчета.

По данным риэлторских агентств г. Оренбурга («Авантаж», тел. 21-55-59; ООО «Азимут», тел. 31-97-04; ООО «Милана», тел. 92-53-69) средний срок экспозиции для жилых объектов составляет:

- 1-комнатные – 1-1,5 месяца;
- 2-хкомнатные – 2 месяц;
- 3-хкомнатные – 4 месяца;
- 4 и более комнат – 4 месяца;
- Земельный участок – 4-6 мес.;
- Жилые дома – 6-8 месяцев.

Величина ликвидационной скидки в зависимости от степени ликвидности, полученная эмпирическим путем, и описанная в работе М.А. Федотовой «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», приведена в табл.7.

Таблица 7

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Величина ликвидационной скидки, %	5 – 10	10 – 15	15 – 20	20 – 30	30 и более

В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте.

Корректное формирование вывода о степени ликвидности объекта недвижимости позволяет получить обоснованное мнение о его стоимости, принять решение о величине залогового дисконта и, как следствие, определить залоговую стоимость объекта.

Объектом оценки является земельный участок, примерный срок реализации которого составляет 4-6 месяцев. На основе Таблицы 6, такому сроку реализации соответствует средняя и ниже средней ликвидность. Так как, объект оценки расположен в коттеджном поселке, близко к городской инфраструктуре, поэтому объект оценки имеет среднюю ликвидность и величина ликвидационной скидки составляет 20%.

14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее использование обычно определяется как разумное и возможное использование, при котором достигается максимальная стоимость недвижимости на дату оценки с учетом всех градостроительных ограничений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется

- а) для участка земли, как свободного;
- б) для участка земли с существующими улучшениями.

На практике анализ наилучшего наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Законодательная разрешенность
2. Физическая осуществимость
3. Финансовая целесообразность
4. Максимальная целесообразность

- Законодательная разрешенность – в первую очередь определяется, какие варианты использования соответствуют действующим в данной местности законодательным, правительственным и муниципальным актам. Характер использования может быть ограничен долгосрочными договорами аренды, могут иметь место частичные или временные ограничения, связанные со статусом объекта, как памятника культурно-исторического наследия. Кроме законодательных ограничений могут иметь место негативные настроения местного населения, что также может сделать невозможным определенный вариант использования.

- Физическая осуществимость – при рассмотрении вариантов использования следует учитывать физически реальные способы использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.).

- Финансовая целесообразность – критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат, равный или превышающий расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

- Максимальная продуктивность – из всех финансово целесообразных вариантов, использование, которое обеспечивает максимальный возврат капитала, является наилучшим и наиболее эффективным. В качестве измерителя возврата капитала обычно применяют чистую настоящую стоимость или внутреннюю норму прибыли.

Законодательно разрешенные варианты использования. В данном случае предусмотрено использование земельного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления, то есть для индивидуального жилищного строительства. С учетом данного факта имеется законодательное ограничение на использование оцениваемого объекта.

Физические показатели оцениваемого объекта позволяют использовать его под строительство жилого дома.

С учетом законодательного ограничения по оцениваемому объекту наиболее эффективное использование (единственно возможное) оцениваемого объекта недвижимости – размещение индивидуального жилого дома. Далее в отчете будет рассмотрен анализ рынка недвижимости г. Оренбурга и Оренбургского района.

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

15.1 Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

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

находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

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

Социально-экономическая обстановка в России

Таблица 8 – Основные экономические показатели России (по данным Росстата)
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~73830 руб. +13,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,7

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+26,5

	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-7,1
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		+6,1
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-6,8
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		+42,2
	- одежды		+24,7
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-0,7
	- химические производства (около 2,9%)		-56,1
	- металлургическое производство (около 4,7%)		-20,1
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		в 3,3р
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		в 2,1р
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		+85,7
	- строительство зданий,		+71,5
	- строительство инженерных сооружений		+53,5
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		+13,8
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		-8,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		+29,9
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	+3,3	+23,2
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	+10,0	+24,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+30,5
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	-7,7	+2,0
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	-18,8	+17,5
21.	Государственный внешний долг, на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	-3,9	-7,2

	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	89,92
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	78,14

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического

роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закрединованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправочных станций, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Выводы

1) Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2) На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

3) В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.⁵

Анализ социально-экономического состояния муниципального образования город Оренбург за 9 месяцев 2023 г.

Административным центром Оренбургской области является город Оренбург, первый камень в основание которого был заложен ещё при императрице Анне Иоанновне 19 (30) апреля 1743 года в междуречье Яика и Сакмары. Особенным Оренбург можно назвать и потому, что располагается он одновременно в двух частях света: Европе и Азии. Сегодня Оренбург является крупнейшим политическим, промышленным центром не только Оренбургской области, но и всего Урало-Поволжского региона.

Весомый вклад не только в экономику города, области, но и страны в целом вносят такие крупные промышленные предприятия, как Оренбургский Гелиевый и Газоперерабатывающий заводы, ОАО «Нефтемаслозавод», ЗАО «Уралнефтегазпром», ОАО «Завод «Инвертор», ОАО «Гидропресс», ОАО ПО «Стрела», ОАО «Завод бурового оборудования» и другие предприятия.

Основные показатели социально-экономического развития МО город Оренбург за 9 месяцев 2023 года представлены в таблице 9.

Таблица 9 – Основные показатели социально-экономического развития МО город Оренбург за 9 месяцев 2023 года

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Факт 9 мес. 2023 г.	В сравнении с 9 мес. 2022 г.
1.	Индекс потребительских цен по Оренбургской области (сентябрь 2023 к декабрю 2022)	%	104,1	x
2.	Численность постоянного населения (среднегодовая за 2022 год)	тыс.чел.	554,602	94,5%

⁵ Источники: Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>, <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchethnost/>, <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2024 года.

3.	Отгружено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами организациями по фактическим видам деятельности (в действующих ценах), в т.ч.:	млрд руб.	272,4	100,4%
3.1.	добыча полезных ископаемых	млрд руб.	187,2	90,8%
3.2.	обрабатывающие производства	млрд руб.	51,5	140,1%
3.3.	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд руб.	28,9	129,9%
3.4.	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд руб.	4,8	77,3%
4.	Ввод в действие жилых домов	тыс. кв.м	294,3	110,8%
5.	Оборот розничной торговли (по крупным и средним предприятиям)	млрд руб.	78,1	109,3%
6.	Объем платных услуг (в сопоставимых ценах)	млрд руб.	26,9	103,4%
7.	Уровень официально зарегистрированной безработицы	%	0,49	-0,22 п.п.
8.	Среднемесячная начисленная заработная плата 1 работника (по полному кругу предприятий)	тыс.руб.	60,1	118,2%
9.	Средний размер назначенной пенсии	руб.	18 959,4	105,9%
10.	Недоимка по налогам и сборам в бюджет города (на 01.10.2023)	млн руб.	302,6	161,5%
11.	Исполнение бюджета города:			
11.1.	по доходам	млрд руб.	16,7	122,4%
11.2.	по расходам	млрд руб.	16,3	122,3%

Промышленное производство.

За 9 месяцев 2023 года промышленными предприятиями города (по крупным и средним хозяйствующим субъектам) отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 272,4 млрд руб., рост к 9 месяцам 2022 года на 0,4% в действующих ценах, в т.ч. по видам экономической деятельности:

добыча полезных ископаемых – 187,2 млрд руб. (90,8%);

обрабатывающие производства – 51,5 млрд руб. (140,1%);

обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 28,9 млрд руб. (129,9%);

водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 4,8 млрд руб. (77,3%).

В структуре промышленного производства основная доля (69%) приходится на предприятия по добыче полезных ископаемых. Наибольший удельный вес в объеме отгруженных товаров организаций, имеющих вид экономической деятельности «Обрабатывающие производства», приходится на организации по производству готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования составил – 36%.

По сравнению с показателями аналогичного периода прошлого года в натуральных показателях снизилась добыча газа горючего природного (газа естественного) – на 4,5%.

В производстве пищевых продуктов по сравнению с показателями аналогичного периода прошлого года в натуральных показателях увеличилось производство полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных – на 27,8%, молока жидкого обработанного – на 40,2%, продуктов кисломолочных (кроме творога) – на 37,6%. Снизилось производство кондитерских изделий – на 26,0%, хлебобулочных изделий недлительного хранения – на 5,5%, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур; смесей из них – на 5,7%.

Снизилось производство спецодежды на 35,5% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. В производстве прочей неметаллической минеральной продукции увеличилось производство бетона, готового для заливки (товарный бетон), в 1,8 раза, снизилось производство блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений – на 0,5%.

В производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, увеличился выпуск кузнечно-прессовых машин в 5,6 раз.

По сравнению с показателями аналогичного периода прошлого года в натуральных показателях увеличилось производство электроэнергии на 3%, производство пара и горячей воды на 3,6%. Предприятиями отрасли обеспечено бесперебойное снабжение ресурсами городского хозяйства и жителей города.

Сельское хозяйство.

Растениеводство.

Агропромышленный комплекс города Оренбурга представлен сельскохозяйственными производителями различных форм собственности.

В ведении землепользователей, находящихся на территории муниципального образования «город Оренбург» и занимающихся сельскохозяйственным производством, находится 58,1 тыс. га, в том числе: пашни – 39,7 тыс. га, сенокосы – 2,5 тыс. га, пастбища – 14,8 тыс. га, многолетние насаждения – 1,1 тыс. га.

Весенне-полевые работы по всем категориям хозяйств проведены на площади 33,6 тыс. га, в том числе яровые зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 19,5 тыс. га, кормовые культуры – 1,7 тыс. га, подсолнечник – 11,6 тыс. га, овощи – 0,8 тыс. га.

На 01.10.2023 убрано зерновых и зернобобовых культур 17,1 тыс. т на площади 21,6 тыс. га при урожайности 7,9 ц/га, овощей (капуста ранняя и средняя, кабачки) – 18,1 тыс. т на площади 0,62 тыс. га при урожайности 292 ц/га. Произведено овощей закрытого грунта – 3,6 тыс. т, в том числе: огурцов – 3,3 тыс. т, зеленых культур – 12,5 т, томатов – 28 т. Убрано подсолнечника 4,6 тыс. га, намолочено 3,1 тыс. т. Заготовлено 1,7 тыс. т сена, 3,0 тыс. т зернофуража, 1,0 тыс. т соломы. Приобретено минеральных удобрений – 1,6 тыс. т (100%).

Под урожай 2024 года посеяно озимых культур 3,2 тыс. га, вспахано более 18 тыс. га пашни.

Животноводство.

Производство молока в натуральном выражении снизилось на 11,3% к аналогичному периоду прошлого года и составило 0,72 тыс. т, надой молока на фуражную корову снизился на 5,7% к аналогичному периоду прошлого года и составил 4,0 тыс. кг, производство скота и птицы по сельскохозяйственным предприятиям по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось на 0,2% и составило 0,105 тыс. т. В целом, поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 0,8% и составило 0,905 тыс. голов, в т.ч. коров – на 2,9% (0,214 тыс. голов). Поголовье свиней снизилось на 1,1% и составило 1,82 тыс. голов.

Сельскохозяйственные предприятия осуществляют техническое перевооружение, закупают энергосберегающую почвообрабатывающую и уборочную технику. С начала года в п. Бердянка введен в эксплуатацию механизированный комплекс по очистке зерна, в с. Городище построен зерносклад на 3 тыс.т., ведется строительство современного высокотехнологичного склада для хранения овощей на 1,5 тыс. т.

Финансовая поддержка сельхозтоваропроизводителей осуществляется в виде дотаций на продукцию животноводства, содержание маточного поголовья овец и коз, племенное дело, развитие мясного скотоводства и реализацию товарного молока, на компенсацию части затрат по страхованию животных. В отрасли растениеводства дотации направлены на стимуляцию производственных процессов в виде компенсации части затрат по страхованию посевов, за приобретенные семена элиты и минеральные удобрения, на стимулирование увеличения производства картофеля и овощей, на уход за многолетними насаждениями.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 78,1 млрд руб. (109,3% к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах).

В отчетном периоде отмечено увеличение розничной продажи и потребления товаров местных товаропроизводителей, наблюдается тенденция замещения одних хозяйствующих субъектов в сфере предоставления услуг торговли на другие с аналогичным ассортиментом продовольственных товаров или перепрофилированных на промышленную группу товаров.

Сеть предприятий стационарной торговли состоит из 2196 объектов на 594 203 м² торговых площадей, сфера общепита включает в себя 277 объектов на 9 634 посадочных мест.

Оборот общественного питания города Оренбурга составил 3,3 млрд руб., (119,3% к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах).

В отчетном периоде была продолжена работа по исполнению законодательства, регулирующего оборот алкогольной продукции. Специалистами Администрации города Оренбурга совместно с сотрудниками МУ МВД России «Оренбургское» проводились рейды по соблюдению организациями торговли установленного времени реализации алкогольной продукции, а также мониторинг предприятий общественного питания, осуществляющих розничную продажу алкогольной продукции, на предмет соблюдения условий по сертификации и режиму работы.

Проведены межведомственные рейды в 238 торговых объектах, выявлено 144 нарушения действующего законодательства, составлено 108 протоколов об административных правонарушениях, по 34 объектам собран материал для возбуждения административного производства в отношении виновных лиц.

Наблюдается снижение розничных продаж в связи с ростом потребительских цен. Одним из ограничивающих факторов снижения покупательной способности населения является рост цен на продовольственные товары. В целях оперативного реагирования на рост цен проводился еженедельный мониторинг цен по 68 наименованиям социально-значимых товаров.

Объем платных услуг по крупным и средним предприятиям составил 26,9 млрд руб. (103,4% к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц по г. Оренбургу составила 5 279,1 руб. (104,5% к аналогичному периоду 2022), для сравнения: в г. Орске – 5 298,5 руб., в г. Бузулуке – 5 403,2 руб.

В структуре расходов населения на оплату услуг наибольшую долю составляли коммунальные и телекоммуникационные услуги – 75,4%. Прирост объемов наблюдался по коммунальным услугам – на 8,5%, жилищным – в 1,9 раза, бытовым – на 17,0%, транспортным – на 4,3%, услугам культуры – на 10,6%, гостиниц и аналогичных средств размещения – в 1,5 раза, услугам, предоставляемым гражданам пожилого возраста и инвалидам – на 13,4%. Снижение объема произошло по услугам ветеринарным – на 111,1%, почтовой связи и курьерским – на 5,9%, системы образования – на 3,4%.

Малое и среднее предпринимательство

По данным УФНС по Оренбургской области на 01.10.2023 в городе Оренбурге зарегистрировано 22 972 субъекта МСП (на 01.10.2022 – 22 326 субъектов, увеличение на 2,9%), в т.ч. 8,4 тыс. предприятий малого и среднего бизнеса (снижение на 3,2%) и 14,5 тыс. индивидуальных предпринимателей (рост на 6,8%).

Увеличилось количество граждан в статусе «самозанятый» в 1,6 раз к аналогичному периоду прошлого года и составило 33,15 тыс. ед.

Численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей, составляет 113,57 тыс. чел.

В бюджет города от субъектов малого и среднего предпринимательства в виде налогов поступило 2562,7 млн руб. (за 9 месяцев 2022 года – 2 265,1 млн. руб., увеличение на 13,1%).

Поддержка субъектов предпринимательства осуществлялась в рамках муниципальной программы «Развитие малого и среднего предпринимательства, сельского хозяйства и рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, сферы размещения наружной рекламы и объектов наружной информации в муниципальном образовании «город Оренбург», утвержденной постановлением Администрации города Оренбурга от 02.11.2021 №2119-п, на реализацию мероприятий программы в бюджете города предусмотрены средства в размере 10,2 млн руб. Администрацией города Оренбурга оказана консультативная помощь 905 субъектам предпринимательства, проведены образовательные мероприятия, в формате которых организовано обучение 878 руководителей и работников субъектов предпринимательства в рамках семинаров, лекций, стажировок. Проведено заседание Совета предпринимателей при Главе города Оренбурга, 6 встреч по вопросам ведения деятельности субъектов предпринимательства, проведены мероприятия «Неделя оренбургского бизнеса», организованы 12 ВКС по вопросам ведения предпринимательской деятельности, подготовлено 42 радиопрограммы, 36 публикаций в СМИ о деятельности бизнеса и по вопросам деятельности субъектов МСП. Предприниматели приняли участие в мероприятиях регионального центра «Мой бизнес» и др.

Дополнительно финансовая поддержка оказывалась через Оренбургский областной фонд поддержки малого предпринимательства и Гарантийный фонд для субъектов малого и среднего предпринимательства Оренбургской области. Услугами областного Фонда по программе микрофинансирования воспользовались 52 субъекта предпринимательства в сфере производства, оптовой и розничной торговли, строительства, транспортных услуг, общественного питания, бытовых услуг на сумму 109,6 млн руб. Гарантийным фондом предоставлены поручительства 73 субъектам предпринимательства на сумму 530,1 млн руб.

Инвестиции и строительство

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) за 1 полугодие 2023 года составил 22 728,3 млрд руб.

В общем объеме инвестиций 44,1% направлено на приобретение машин и оборудования, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты, 27,7% – на строительство зданий (кроме жилых) и сооружений, расходы на улучшение земель, 9,9% – на объекты интеллектуальной собственности, 3,8% – на возведение жилых зданий и помещений, 14,5 – прочие инвестиции.

В структуре инвестиций, направленных на развитие различных видов деятельности, наибольший объем занимает добыча полезных ископаемых – 8,5 млрд руб. (37,7% от общего объема), транспортировка и хранение – 3,2 млрд руб. (14,4%), обрабатывающие производства – 1,6 млрд руб. (7,3%), деятельность в области здравоохранения и социальных услуг – 1,5 млрд руб. (6,5%), сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство, и рыбоводство – 1,3 млрд руб. (6,5%).

Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» (без субъектов малого предпринимательства) составил 7,0 млрд руб. (за 9 месяцев 2022 года – 6,7 млрд руб.).

Площадь введенного жилья увеличилась на 10,8% и составила 294,3 тыс. м² (за 9 месяцев 2022 года – 265,7 тыс. м²), на 10,1% увеличились объемы ИЖС – до 147,4 тыс. м² (за 9 месяцев 2022 года – 133,9 тыс. м²). Доля введенного жилья в Оренбурге составила 36,7% от объемов введенного жилья в Оренбургской области.

В 2023 году в рамках муниципальной программы «Формирование современной городской среды» на территории муниципального образования «город Оренбург» осуществляется благоустройство верхней части набережной реки Урал в г. Оренбурге, 1 этап; благоустройство территории пешеходной части ул. Советской в пределах ул. Володарского и ул. Набережной в г. Оренбурге, 1 этап; благоустройство территории пешеходной части ул. Советской в пределах ул. Володарского и ул. Набережной в г. Оренбурге, 2 этап (часть 1); благоустройство озелененной территории по ул. Березке в г. Оренбурге, 2 этап (часть 2).

В рамках национального проекта «Образование» и регионального проекта «Современная школа» в городе Оренбурге в текущем году ведется строительство школ на 1 135 мест в ЖК «Дубки» и на 1135 мест в ЖК «Микрорайон Маршала Рокоссовского». Планируется строительство школы на 1755 мест по ул. Гаранькина.

В рамках регионального проекта «Жилье» продолжается строительство дороги ул. Маршала Рокоссовского, соединяющей ул. Терешковой и пр. Победы, 1, 2 пусковой комплекс; дороги «Магистраль районного значения, соединяющая ул. Степана Разина и Загородное шоссе (дублер ул. Чкалова)», 1,3 этапы.

В рамках национального проекта «Безопасные и качественные дороги» выполнен текущий и капитальный ремонт 31 автомобильной дороги общей протяженностью 48 км.

Муниципальное имущество

Доходы бюджета города Оренбурга от сдачи в аренду муниципального недвижимого имущества составили 160,8 млн руб., из них: от сдачи земельных участков – 22,8 млн руб. и от сдачи имущества – 138,0 млн руб.

В рамках Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключено 14 договоров аренды недвижимого имущества общей площадью 6,6 тыс. м² с суммарной величиной арендной платы 395,0 тыс. руб. в месяц.

В рамках Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» своевременно актуализируется состав имущества, вклю-

ченного в перечень муниципального имущества, предназначенного для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. По состоянию на 30.09.2023 в Перечне муниципального имущества, предназначенного для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденном постановлением Главы города Оренбурга от 04.12.2009 № 912-п, учтено 112 объектов как арендуемых, так и свободных.

В рамках реализации Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Администрацией города Оренбурга заключено 6 договоров купли-продажи объектов недвижимости. По 13 действующим договорам оплата произведена досрочно в сумме 32,5 млн руб. Всего в бюджет города Оренбурга поступило за отчетный период 76,7 млн руб.

На основании данных кадастровых работ в Управлении Росреестра по Оренбургской области за отчетный период поставлено на государственный кадастровый учет в качестве бесхозного недвижимого имущества 74 объекта недвижимости.

В целях решения вопросов местного значения работают 2 предприятия муниципальной формы собственности в сферах общественного транспорта и муниципального имущества.

Продолжается работа по развитию публично-частного партнерства и процесса привлечения дополнительных инвестиций в муниципальный сектор экономики.

Муниципальные финансы.

Доходы в бюджет города поступили в сумме 16 768,3 млн руб., доходная часть исполнена на 71,2% к годовому плану.

Налоговые доходы увеличились на 356,7 млн руб., или на 7,7% по сравнению с 9 месяцами 2022 года. Поступило налогов на совокупный доход – 2 179,6 млн руб. (увеличение на 5,3%), НДФЛ – 2 282,9 млн руб. (увеличение на 15,7%), доходов от уплаты акцизов – 49,5 млн руб. (рост на 3,1%), налога на имущество физических лиц – 30,4 млн руб. (снижение на 18,4%), государственной пошлины – 99,0 млн руб. (снижение на 14,1%), земельного налога – 323,7 млн руб. (снижение на 11,4%).

Неналоговые доходы увеличились на 47,9 млн руб., или на 6,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Поступило доходов от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 493,1 млн руб. (рост на 3,3%), доходов от продажи материальных и нематериальных активов – 182,6 млн руб. (снижение на 7,7%), платежей при пользовании природными ресурсами – 57,4 млн руб. (увеличение в 8 раз), штрафов, санкции, возмещение ущерба – 35,9 млн руб. (снижение на 38,6%), доходов от оказания платных услуг и компенсации затрат государства – 17,9 млн руб. (увеличение в 3,5 раза).

Безвозмездные поступления увеличились на 2 660,2 млн руб., или на 31,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Поступило межбюджетных субсидий 5 178,8 млн руб. (рост на 53,1%), субвенций – 4 580,9 млн руб. (рост на 18,4%), дотаций – 1 056,8 млн руб. (рост на 15,3%), иных межбюджетных трансфертов – 198,4 млн руб. (рост на 10,2%).

Расходы бюджета города составили 16 311,2 млн руб., расходная часть исполнена на 65,6% к годовому плану.

Пассажирский транспорт

В городе Оренбурге действует новая маршрутная сет, утвержденная постановлением Администрации города Оренбурга от 10.03.2023 № 297-п. В сфере городского пассажирского транспорта в Оренбурге работают 22 перевозчика, в том числе 1 муниципальный.

За 9 месяцев 2023 года по маршрутам регулярных перевозок автобусами организаций всех видов деятельности (включая микропредприятия) и индивидуальных предпринимателей перевезено 59,2 млн чел., пассажирооборот – 531,5 млн пасс-км, что составило к аналогичному периоду прошлого года 101,4% и 83,8% соответственно.

Величина нерегулируемого тарифа на пассажирские перевозки в городе варьируется от 25 до 32 руб., регулируемый тариф – 30 руб. за одну поездку.

В целях обеспечения пассажирским транспортом в весенне-летний период для поездок в садово-огородную зону в городе Оренбурге организовано движение на 41 сезонном садоводческом маршруте, из них 14 маршрутов – в границах городского округа, 27 маршрутов – за пределы городского округа. Заключено соглашение с министерством строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области от 07.04.2023 № 1-С

по предоставлении субвенции бюджету города Оренбурга на обеспечение отдельных государственных полномочий по организации транспортного обслуживания населения автомобильным транспортом по межмуниципальным маршрутам в части регулярных перевозок граждан до территорий садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ и обратно. В текущем сезоне, начавшемся 29.04.2023, садоводческие маршруты обслуживали: МКП «ОПП», ООО «Лидерком», ООО «Мастер-ОК», ООО «Оренбурггазтранс».

В городе реализуется комплекс мероприятий, направленных на повышение качества и доступности транспортного обслуживания населения. В общественном транспорте используются микропроцессорные пластиковые карты, в том числе льготные «Социальные транспортные карты». Действует система оплаты за проезд бесконтактными банковскими картами всех основных международных платежных систем, представленных на территории России (Mastercard, Visa), платежной системы «МИР», смартфонами с подключенными специальными сервисами.

В рамках национального проекта «Безопасные и качественные дороги» приобретены 24 низкопольных автобусов большого класса марки ЛИАЗ.

Жилищно-коммунальное хозяйство

На рынке услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных домов по состоянию на 01.10.2023 работают 226 жилищных организаций:

23 жилищно-строительных кооперативов, жилищных компаний (23 МКД⁶);

122 управляющих компаний (2586 МКД);

81 товарищества собственников жилья (91 МКД).

В непосредственном управлении собственников находится 680⁷ МКД.

В 141 многоквартирных домах, расположенных на территории МО «город Оренбург», собственниками помещений не выбран или не реализован способ управления.

В рамках выполнения краткосрочного плана проведения капитального ремонта общего имущества МКД на территории города Оренбурга на 2023-2025 годы, утвержденного постановлением Администрации города Оренбурга от 27.06.2022 № 1204-п, на 2023 год запланировано проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в 239 МКД по 273 видам работ.

В рамках муниципальной программы «Комплексное развитие жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства и реализация жилищной политики на территории муниципального образования «город Оренбург» за отчетный период заключены муниципальные контракты на снос 13 МКД, ограничен доступ в 5 аварийных дома.

В рамках муниципальной программы «Социальная поддержка жителей города Оренбурга», утвержденной постановлением Администрации города Оренбурга от 08.10.2019 № 2872-п, выполнены работы по ремонту 1 квартиры ветерана Великой Отечественной войны, заключены контракты на ремонт 8 квартир инвалидов-колясочников.

В целях формирования «прозрачных» и понятных для населения результатов работы управляющих организаций Администрацией города Оренбурга проводился мониторинг за размещением информации о деятельности управляющих компаний на официальном Интернет-портале города Оренбурга в разделе «Городское хозяйство». В целях наполнения государственной информационной системы «ЖКХ» осуществлялся постоянный контроль за размещением жилищно-коммунальными организациями города необходимой информации в системе. ГИС «ЖКХ» позволяет гражданам получать полную и актуальную информацию об управляющих и ресурсоснабжающих организациях, выполняемых работах по дому. Информация о преимуществах пользования системой ГИС ЖКХ предоставлялась жителям города на обучающих семинарах по программе «Управдом».

В соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» реализуется муниципальная программа энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

С целью бесперебойной работы систем жизнеобеспечения (тепло-, водо-, электро- и газоснабжения), повышения качества услуг, снижения аварийности и потерь на объектах коммунальной инфраструктуры организациями коммунального комплекса (ООО «Оренбург Водоканал», филиал «Оренбургский» ПАО «Т Плюс», филиал ПАО «Россети Волга»-«Оренбургэнерго», ОАО «Газпром газораспределение Оренбург» и др.) выполнялись работы в рамках инвестиционных и производственных программ.

Выполнены работы по содержанию объектов внешнего благоустройства: 18 мест захоронения, проведены работы по благоустройству территории набережной реки Урал, выполнены работы по содержанию и ремонту кортов, расположенных на территории многоквартирных домов и др.

В рамках муниципальной программы «Комплексное развитие жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства и реализация жилищной политики на территории муниципального образования «город Оренбург»

Жилищная сфера

В рамках реализации регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» предусмотрено финансирование в размере 13,2 млн руб., переселению подлежит 144 человека из 70 жилых помещений, площадью 1,7 тыс. м². На 01.10.2023 переселено 139 человек из 61 жилого помещения, площадью 1,6 тыс. м².

В целях реализации мероприятий по переселению граждан из жилых домов, признанных аварийными после 1 января 2017 года, расположенных на территории исторического поселения регионального значения город Оренбург, переселению подлежат граждане из 5 домов (24 жилых помещения).

По состоянию на 01.10.2023: 17 жилых помещений предоставлены гражданам на условиях договоров социального найма и мены, приобретенных за счет средств 2022 года; перечислены средства по 2 жилым помещениям по соглашению об изъятии жилого помещения путем выкупа; заключены контракты на приобретение 2 жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов по ул. Ткачева города Оренбурга (ЖК «Квартет»).

В целях реализации мероприятий по переселению граждан муниципального образования «город Оренбург» из жилых домов, признанных аварийными, с целью предупреждения чрезвычайной ситуации по состоянию на 01.10.2023 переселены граждане из 31 жилого помещения, по 2 жилым помещениям перечислена выкупная стоимость в размере 7,6 млн руб., предоставлены 14 жилых помещений на условиях договоров социального найма и мены, приобретенных за счет средств 2022 года.

В рамках реализации переданных полномочий по обеспечению жильем социального найма отдельных категорий граждан в соответствии с законодательством Оренбургской области на 2023 год предусмотрено приобретение

⁶ МКД – многоквартирный дом

⁷ В 2022 году выполнены уточнения данных ГИС ЖКХ, исключены дома блокированной застройки. Данные работы будут продолжаться в 2023 году.

19 жилых помещений. В апреле 2022 года заключены муниципальные контракты на приобретение 4 жилых помещений для предоставления гражданам путем заключения договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов (с оплатой 50 % стоимости за счет субвенций 2022 года и 50 % – за счет субвенций 2023 года). Срок сдачи жилых помещений – декабрь 2023 года.

За отчетный период приобретено у застройщика путем заключения договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов 11 жилых помещений (срок сдачи – декабрь 2023 года, октябрь 2024 года), из них 8 жилых помещений планируется принять в октябре 2023 года. Также заключены муниципальные контракты на приобретение 5 жилых помещений, которые будут предоставлены в октябре 2023 года.

В рамках осуществления переданных полномочий по предоставлению жилых помещений детям сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа по договорам найма специализированных жилых помещений на 2023 год предусмотрены субвенции для приобретения 178 жилых помещений.

В марте 2022 года заключены муниципальные контракты на приобретение 58 жилых помещений для предоставления детям-сиротам путем заключения договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов (с оплатой 50 % стоимости за счет субвенций 2022 года и 50 % – за счет субвенций 2023 года). Срок сдачи жилых помещений – декабрь 2023 года.

За отчетный период приобретено у застройщика путем заключения договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов 95 жилых помещений, заключены муниципальные контракты на приобретение 29 жилых помещений, вручены сертификаты по выплатам на приобретение (строительство) жилья 6 молодым семьям).

Социальная сфера

Образование. Муниципальная система образования города Оренбурга представлена развитой сетью учреждений, обеспечивающих доступность дошкольного образования, качественного общего и дополнительного образования. В городе функционирует 97 государственных и муниципальных общеобразовательных организаций, в том числе 85 муниципальных с численностью обучающихся 76,37 тыс. чел. (в 2022-2023 учебном году – 74,08 тыс. чел.), Губернаторский многопрофильный лицей-интернат для одаренных детей Оренбуржья, Специализированная школа-интернат (кадетский корпус) первоначальной военно-летной подготовки им. И.И. Неплюева, Дом детства, 2 коррекционные общеобразовательные организации, 6 интернатов для детей с ограниченными возможностями здоровья. Осуществляют деятельность 5 негосударственных частных общеобразовательных организаций.

С 01.09.2023 начались учебные занятия в новом корпусе МОАУ «СОШ № 63» в пос. Южный для 1254 учеников.

37 общеобразовательных организаций закончили учебный год со 100% успеваемостью. 34 726 обучающихся (в 2022 – 33 114) показали уровень знаний выше среднего (на «хорошо» и «отлично»), что составляет 46,9 % от общего количества обучающихся, что выше показателя прошлого года (46,7%).

По итогам 2022-2023 учебного года успеваемость составила 96,6%. По итогам обучения в 10-11 классах 310 выпускников муниципальных и негосударственных общеобразовательных организаций награждены медалью «За особые успехи в учении».

В 16 общеобразовательных организациях открыты 30 классов для 320 детей с ограниченными возможностями здоровья (далее – ОВЗ) (в 2022 году – 23 класса для 246 детей). В образовательной организации № 31 открыты 2 класса очно-заочного обучения для 26 обучающихся в возрасте от 16 до 40 лет и старше.

Средняя наполняемость классов в 2023-2024 учебном году составляет 27 чел. Количество школ с режимом пятидневной учебной недели для обучающихся 2-4 и 5-8 классов – 83.

На основании части 6.5 статьи 12 Федерального закона от 29 декабря 2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» с 01.09.2023 все школы города переходят на Федеральные образовательные программы начального, основного и среднего образования.

В 2023-2024 учебном году в 76 общеобразовательных организациях (в 2022 – 2023 учебном году в 78) сформировано 5 профилей (гуманитарным, технологическим, естественно-научным и социально-экономическим профилем охвачено 2888 обучающихся (76,3%), в том числе универсальный (охвачено 897 обучающихся (23,7%).

В общеобразовательных организациях города работает 5 597 сотрудников (в 2022 году – 5 476 человек). На начало 2023-2024 учебного года количество учителей из числа педагогических работников общеобразовательных организаций составило 3 249 (в 2022 году – 3 154 человека). Доля учителей от общего количества педагогических работников составила 89%, на уровне прошлого учебного года.

В 2023 году 1 979 обучающихся 11 классов школ города Оренбурга были допущены к прохождению государственной итоговой аттестации (далее – ГИА), не допущено 11 человек (0,6%), 1 977 выпускников прошли ГИА в форме ЕГЭ. Проходили ГИА в форме государственного выпускного экзамена (далее – ГВЭ) 4 выпускника с ОВЗ. Высший балл по итогам экзаменационных испытаний 2023 года – 53 максимальных результата – показали 50 выпускников, из них 3 выпускника имеют по 2 стопалльных результата.

За 9 месяцев 2023 года 198 детей особой заботы устроены в коррекционные образовательные организации города Оренбурга.

18.02.2023 состоялся городской Конкурс исследовательских работ и творческих проектов младших школьников «Дебют». На Конкурс было подано 278 работ из 78 общеобразовательных организаций. Победителями и призерами стали 82 работы детей из 43 школ, результативность составила 55% (в 2022 году – 61%).

С 10.01.2023 по 22.02.2023 проведен региональный этап Всероссийской олимпиады школьников среди обучающихся 9-11 классов по 21 общеобразовательному предмету с участием 341 обучающегося из 55 школ города.

Всего по области было 1116 участников (2022 – 1216 участников), от общего количества участников 31% составили школьники из города Оренбурга. Победителями и призёрами стали обучающиеся из 42 (в 2022 году – 38)

общеобразовательных организаций города Оренбурга, включая «Олимп» и Марсово поле, результативность составила 76 % (в 2022 году – 70%).

Со 02.03.2023 по 17.03.2023 состоялась Оренбургская областная олимпиада школьников 5-8 классов – школьный и муниципальный этапы. В школьном этапе приняли участие 15161 обучающийся муниципальных и частных общеобразовательных организаций по 15 предметам, победителями и призёрами стали 4134 обучающихся. Эффективность участия обучающихся в школьном этапе олимпиады составляет 27%. В муниципальном этапе приняли участие 2168 обучающихся, победителями и призёрами стали 412 обучающихся, общий процент эффективности участия составил 19%.

С 16.03.2023 по 30.04.2023 состоялся заключительный этап Всероссийской олимпиады школьников, в котором приняли участие 12 обучающихся из 10 общеобразовательных организаций города Оренбурга, победителями и призёрами стали 5 обучающихся.

Профориентационная работа среди обучающихся 1-11 классов продолжает реализовываться в рамках основной образовательной программы, через внеурочную работу с учащимися, в системе социального партнерства. С целью исполнения в рамках национального проекта «Образование» проекта «Успех каждого ребенка» 68 % от общего числа обучающихся 1-11 классов продолжают участвовать в открытых онлайн-уроках по профессиональной ориентации на портале «ПроеКТОриЯ».

С 20.03.2023 по 31.03.2023 в Оренбургской области состоялся региональный этап Чемпионата по профессиональному мастерству «Профессионалы». В категории «Юниоры» город Оренбург представляли школьники с 14 лет по 31 компетенции, по итогам Чемпионата 29 обучающихся из 10 общеобразовательных организаций города заняли I места.

С 26.04.2023 по 28.04.2023 года на базе средних профессиональных организаций города Оренбурга состоялся VII региональный чемпионат по профессиональному мастерству среди инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья «Абилимпикс», участие приняли 78 обучающихся из 19 общеобразовательных организаций, победителями региональных соревнований стали 17 участников.

В мае 2023 проведены учебные сборы с учащимися (юношами) 10 классов из 73 общеобразовательных организаций города. В сборах приняли участие 509 юношей школ Южного округа и 367 из школ Северного округа, всего 876 чел. (в 2022 году – 949). Средняя оценка по успеваемости граждан, охваченных подготовкой при проведении сборов, составляет 4,2 (в 2022 году – 4,6).

Проводились мероприятия для привлечения обучающихся к здоровому образу жизни, систематическим занятиям физической культурой и спортом: финальные соревнования муниципального этапа спортивных соревнований «Президентские состязания» среди команд 4-х, 5-х и 10-х классов, массовый забег по лыжным гонкам «Лыжня России – 2023», соревнования по волейболу, полуфинальные и финальные игры Школьной баскетбольной лиги.

В целях патриотического воспитания граждан с 23.01.2023 по 23.02.2023 в образовательных организациях города прошел Месячник оборонно-массовой и спортивной работы, посвященный Дню защитника Отечества, с участием более 50 тыс. школьников. В рамках месячника состоялись акции: «Уроки мужества», «День героев», «Героические истории», адресные поздравления и помощь ветеранам и участникам боевых действий «Героям посвящается», возложение цветов к памятным и мемориальным доскам.

Особенностью месячника этого года стали мероприятия, проводимые в поддержку специальной военной операции на Украине. Были проведены акции «Окопная свеча», «Наследники Победы», «Письма Победы», «Герои рядом», «Память поколений», «#НашимГероям» и др.

В дни весенних каникул проводился городской этап Всероссийского конкурса исследовательских краеведческих работ туристско-краеведческого движения обучающихся Российской Федерации «Отечество». В конкурсе приняли участие 94 обучающихся средних и старших классов (в 2022 году – 68) из 35 образовательных организаций города Оренбурга (в 2022 году – 31).

С 10.03.2023 по 08.04.2023 года в общеобразовательных организациях прошел традиционный городской Фестиваль детского и юношеского творчества «Весь этот мир творит Учитель», посвященный Году педагога и наставника, в котором приняли участие все муниципальные школы города.

В период летних школьных каникул 2023 года различными организованными формами занятости и отдыха были охвачены 70 974 детей и подростков города Оренбурга или 96,16 % от общего числа обучающихся (2022 год – 96%). В 68 детских оздоровительных лагерях отдохнули 14 590 детей и подростков (в 2022 году – в 65 лагерях отдохнули 16928 чел.), в том числе: в 53 лагерях дневного пребывания отдохнули 3993 чел. (2022 году – 50/4182 чел.), в 15 загородных лагерях отдохнули 10597 чел. (2022 году – 15/12746 чел.).

Система дошкольного образования включает в себя 146 организаций, обеспечивающих доступность услуг дошкольного образования, в том числе 132 муниципальных дошкольных образовательных организаций, 6 муниципальных средних общеобразовательных школ, имеющих группы дошкольного образования, 8 негосударственных дошкольных образовательных организаций.

Общее количество детей, получивших услуги дошкольного образования, составило 31 398 детей (аналогичный период 2022 года – 33 580 детей) дошкольного возраста.

По данным региональной информационной системы дошкольного образования (на уровне муниципального образования «город Оренбург») доля детей в возрасте 1-8 лет, получающих дошкольную образовательную услугу в муниципальных образовательных учреждениях в общей численности детей в возрасте 1-8 лет составила 80%.

Доля детей, охваченных услугами дошкольного образования составляет 100% в общей численности детей, желающих получить место в текущем году.

2023 год объявлен Президентом страны Годом педагога и наставника в Российской Федерации. В течение всего года в Галерее педагогического успеха размещается информация о педагогах, чьи имена прославили Оренбург, кто своим трудом и идеями развивал систему образования.

С целью совершенствования организационных механизмов повышения профессионального уровня, поощрения и распространения опыта лучших педагогических работников дошкольного образования проводились мероприятия: «Педагогический серпантин»; «Воспитатель: профессия, призвание, искусство»; информационная кампания, включающая публикации и интеграции в печатных средствах массовой информации, на телевидении, радио, в интернете.

В детских садах функционируют клубы родительского сообщества «Все начинается с детства», разработаны образовательные проекты для воспитания любви к родному краю «Моя сторонка», проведен традиционный фестиваль «Венок дружбы», фольклорные обрядовые праздники, музыкально-поэтический салон, посвященный песням военных лет.

На базе 26 дошкольных образовательных организаций реализуется целый комплекс дополнительных образовательных возможностей. Спектр реализуемых дополнительных образовательных программ различной направленности увеличился на 12%, процент охвата воспитанников дополнительным образованием – на 15 %.

Культура и искусство. За 9 месяцев 2023 года с участием домов культуры проведено 853 культурно-массовых мероприятий (81,2% к аналогичному периоду прошлого года), которые посетили 232,5 тыс. чел. (за 9 месяцев 2022 года – 301,7 тыс. чел.). МБУ «Музей истории Оренбурга» проведено 61 мероприятие (из них 26 онлайн), открыто 23 выставки (из них 5 выездных) за аналогичный период 2022 г. было проведено 84 мероприятия (из них 5 онлайн), открыта 21 выставка (из них 6 выездных). Проведено 1 343 экскурсии (рост в 1,5 раза к аналогичному периоду прошлого года).

В библиотеках было проведено 3 891 массовых мероприятий (106,4% к аналогичному периоду прошлого) с участием 138,0 тыс. чел. (107,8 % к аналогичному периоду прошлого). Число читателей составило 118,5 тыс. чел. (102,4% аналогичному периоду прошлого).

Сохранение, возрождение и развитие традиционной народной культуры является одним из важнейших направлений деятельности учреждений культуры, которые активно проводят на своих территориях традиционные праздники, народные гуляния и вовлекают в проведение жителей разных возрастов. В создании условий для развития традиционного народного творчества большую работу проводят муниципальные библиотеки, профессиональные и самодельные творческие коллективы, учреждения клубного типа, Музей истории города Оренбурга.

Работа учреждений культуры города Оренбурга не ограничена проведением массовых мероприятий, она в большей степени направлена на ежедневную занятость жителей города. Растет количество творческих объединений, коллективов, клубов по интересам, которые привлекают в свои ряды горожан различных возрастов.

Численность учащихся 11 детских музыкальных школ, школ искусств и художественной школы на 01.10.2023 составила 4 668 чел. (рост 33,4% к аналогичному периоду прошлого). Увеличение количества обучающихся обусловлено переводом под ведомство управления по культуре и искусству администрации города Оренбурга 2 школ искусств.

Учащиеся приняли активное участие в XVII Детском фестивале искусств «Январские вечера», Международном конкурсе-фестивале «Зимний марафон талантов», XI Всероссийском конкурсе-фестивале классической и современной музыки «Музыкальный подснежник», V Международном конкурсе исполнительского искусства «Music prospect – 2023», концерте, посвященном 150-летию С. Рахманинова. «Духовная музыка Рахманинова», V Региональном конкурсе исполнителей на духовых и ударных инструментах, Всероссийском фестивале народного творчества «Созвездие», III Межрегиональном творческом конкурсе «DINAMIKA: арт-критика и новые векторы исследования музыкального искусства в работах молодых авторов», Международном фестивале искусства «Творческий полет», Всероссийском художественном конкурсе, посвященном 205-летию со Дня рождения И. Айвазовского «Влюблённый в море», Всероссийском интеллектуально-творческом конкурсе «С чего начинается Родина», V международном конкурсе детского творчества «Моя Россия», Международном конкурсе живописи и рисунка «Перспектива», XII Международном фестивале – конкурсе детского и юношеского творчества «Шелковый путь», Всероссийском фестивале-конкурсе детского и юношеского творчества «Золотой сапсан» Межрегиональном конкурсе-фестивале военно-патриотической песни «Долг. Честь. Родина» и др.

Муниципальные творческие коллективы «Оренбургский камерный хор», Ансамбль русской песни «Раздолье», Духовой оркестр «Оренбург» приняли участие в 146 мероприятиях, общее количество зрителей составило 79,5 тыс. человек.

В качестве положительных тенденций, наблюдаемых в муниципальной системе культуры города Оренбурга, выделяются формирование устойчивой системы городских праздников, создание единого культурного пространства в городе и на селе посредством включения концертных площадок каждого микрорайона в общую систему праздничных мероприятий.

С начала года проведено 64 мероприятия, наиболее значимые из них: «Юные таланты Оренбурга», городской концерт и выставка, посвященные Дню защиты детей, выставка художественных работ, посвященная Дню Победы, IV Международный конкурс «Зеленый квадрат», XVII детский фестиваль искусств «Январские вечера», встреча делегации женщин-лидеров Перевальского района ЛНР, областной фестиваль народного творчества «Обильный край, благословенный!», митинг – концерт «День защитника Отечества», торжественная церемония награждения победителей муниципальных конкурсов «Семья года» и «Женщина года»,

День работника культуры, Гала-концерт «Юные таланты Оренбурга», XVI Международный кинофестиваль «Восток&Запад. Классика и Авангард», мероприятия в рамках празднования юбилейного Дня города и др.

Физкультура и спорт. Для организации спортивно-массовой и физкультурно-оздоровительной работы в городе функционирует 858 спортивных сооружений всех типов с учетом объектов городской и рекреационной инфраструктуры (5 стадионов, 2 легкоатлетических манежа, 1 футбольный, 308 плоскостных спортивных сооружений, 176 спортивных залов, 27 плавательных бассейнов, 4 крытых спортивных объекта с искусственным льдом, 2 лыжных базы, 26 стрелковых тиров, 200 других сооружений, 107 объектов городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленных для занятий физической культурой и спортом).

Уровень обеспеченности граждан Оренбурга спортивными сооружениями исходя из единовременной пропускной способности объектов спорта составил 40,2%, в аналогичном периоде прошлого года – 36,7%.

За отчетный период проведено 158 массовых мероприятий по различным направлениям (за аналогичный период прошлого года – 130). Наиболее массовыми и популярными для жителей стали открытая Всероссийская массовая лыжная гонка «Лыжня России», Спартакиада среди жителей сельских населенных пунктов, входящих в состав территории города Оренбурга по зимним видам спорта «Снежинка-2023», открытые чемпионат и первенство города по лыжным гонкам на призы Фракции «Единая Россия» в Оренбургском городском Совете, фестиваль Всероссийского физкультурно-спортивного комплекса «Готов к труду и обороне» (ГТО), Всероссийская массовая велосипедная гонка «Всемирный день велосипедиста», Всероссийский полумарафон «ЗаБег.РФ», акция «Займись спортом! Стань первым!», спортивный праздник, посвященный Всероссийскому олимпийскому дню, Всероссийские массовые соревнования по уличному баскетболу «Оранжевый мяч», Всероссийский день бега «Кросс нации».

Администрацией города Оренбурга реализуется комплекс мер по доступности спортивных сооружений для подготовки и выполнения нормативов Всероссийского физкультурно-спортивного комплекса «Готов к труду и обороне». В отчетном периоде Центр тестирования ГТО города Оренбурга осуществил тестирование 4 992 человека (за 9 месяцев 2022 года – 2 933 чел.), из которых выполнили нормативы на золотой знак отличия 1 443 чел., на серебряный знак отличия – 332 чел.

С начала года были подготовлены 26 мастеров спорта России, 216 кандидатов в мастера спорта России, 367 спортсменов I спортивного разряда и 656 спортсменов II, III спортивных разрядов. Наиболее значимых спортивных результатов наши спортсмены добились в чемпионате России по пауэрлифтингу, легкой атлетике, в чемпионате России по гиревому спорту, в первенстве России по дзюдо, по шахматам, по легкой атлетике.

Меры социальной поддержки предоставлены 2,9 тыс. жителей города на сумму 74,8 млн руб. Ежемесячно отдельным категориям граждан предоставляется 16 видов социальных выплат, в т.ч. компенсация за жилищно-коммунальные услуги, материальная помощь, доплата к пенсиям, выплаты медикам, выплаты по договорам ренты и др.

13 организациям различных форм собственности осуществляется возмещение недополученных доходов за предоставленные ими меры социальной поддержки отдельным категориям граждан.

В целях повышения качества услуг, предоставляемых населению, оперативного взаимодействия между гражданами и различными поставщиками услуг по вопросам оплаты ЖКУ (в т.ч. погашения задолженности) в городе работает межведомственная Комиссия по вопросам оплаты ЖКУ гражданами, имеющими задолженность по оплате за предоставленные услуги. С начала года проведено 18 заседаний, рассмотрены 444 обращения граждан и организаций об общей сумме задолженности 35,7 млн руб.

Осуществляется предоставление дополнительных мер социальной поддержки, направленных на привлечение медицинских работников для работы в государственных организациях здравоохранения, расположенных в городе Оренбурге. В соответствии с решением Оренбургского городского Совета от 01.03.2016 № 96 предусмотрены единовременные выплаты медицинским работникам, имеющим детей (2 вида выплат), на частичную компенсацию по кредиту (займу) на приобретение жилья. Выплата произведена 34 чел. на сумму 2,4 млн руб.

Материальную помощь за счет средств городского бюджета предоставлена 39 чел., оказавшимся в трудной жизненной ситуации.

В период обучения 2091 детей из семей, находящихся в трудной жизненной ситуации и социально-опасном положении, обеспечивались бесплатным горячим питанием в столовых государственных и муниципальных общеобразовательных учреждений. Ежедневно 89 детей-инвалидов в возрасте от 8 месяцев до 18 лет бесплатно получали кислomолочную продукцию МБУ «Центр здорового питания».

На исполнение договоров пожизненного содержания с иждивением на 2023 год предусмотрено 770,0 тыс. руб., за отчетный период израсходовано 409,9 тыс. руб. (53,2%).

В рамках празднования Международного женского дня в городе Оренбурге проведен ежегодный конкурс на присвоение звания «Женщина года», победительницами стали 11 женщин. Осуществлялись мероприятия по повышению уровня и качества жизни в многодетных семьях, воспитывающих 6 и более детей (53 семьи). В рамках благотворительной акции «Соберем ребенка в школу» 18 семьям выделена школьная форма для учащихся детей, подарочные карты на сумму 2 тыс. руб., 101 ребенку подарены ранцы со школьно-письменными принадлежностями.

В целях создания благоприятных условий для реализации интеллектуальных и культурных потребностей многодетных семей, обеспечения условий для полноценного воспитания, развития образования детей 672 чел. из 210 многодетных семей посетили учреждения культуры и отдыха на благотворительной основе.

В соответствии с Законом Оренбургской области от 22.09.2011 №413/90-V-ОЗ «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей» земельные участки бесплатно предоставлены 1738 многодетной семье, 524 многодетные семьи получили единовременную денежную выплату

взамен предоставления земельного участка в собственность, что составляет 48,4% от общего количества нуждающихся семей (4668 семей).

Для жителей города проводились различные мероприятия по повышению грамотности населения по вопросам профилактики заболеваний и формированию здорового образа жизни в рамках мер по борьбе с туберкулезом.

В целях поощрения врачей, работающих в медицинских организациях города Оренбурга, по итогам работы за 2022 год и в рамках празднования Дня медицинского работника 187 сотрудников здравоохранения получили муниципальные награды, проведен конкурс электронного голосования «Спасибо, Доктор!», победителями стали 5 врачей, которые получили денежные премии, в рамках проведения конкурса «Человек года» в номинации «Медицинский работник года» победили 3 чел.

Проведены мероприятия, посвященных празднованию 78-й годовщины Победы в Великой Отечественной войне 1941-1945 годов.

Ежегодную денежную выплату получил 1221 ветеран, совместно с волонтерами проводились субботники по благоустройству дворовой территории жилья ветеранов, Администрацией города Оренбурга организовано возложение цветов к памятнику «Детям войны», к мемориалу «Вечный огонь», мероприятие, посвященное 78-ой годовщине Победы в Великой Отечественной войне. В рамках городской социально-патриотической акции «Они сражались за Родину!» реализовано 67 договоров, заключенных с благотворителями, за счет благотворительных средств 105 ветеранов получали доплату в размере 2 тыс. руб.

В рамках акции «Долг» Администрацией города Оренбурга организован торжественный прием и вручение памятных подарков членам семей ветеранов погибших в «горячих точках», участие в торжественном возложении цветов в мемориальном комплексе воинам – интернационалистам, оформлена подписка ветеранов боевых действий, участников локальных войн и вооруженных конфликтов (инвалидов) и членов семей погибших военнослужащих на газету «Контингент» (177 человек), выплачена ежегодная денежная помощь семьям военнослужащих, погибших при исполнении воинского долга (102 чел.).

Проводилось обследование жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды, для проведения работ по обеспечению доступности жилого помещения и общего имущества МКД. Обеспечена доступность 946 объектов социальной инфраструктуры, для маломобильных категорий граждан, в т.ч. 128 муниципальных (установлены поручни, пандусы, кнопки вызова, обозначены парковочные места для транспорта инвалидов). 193 единицы общественного транспорта имеют оборудование для перевозки пассажиров с ограниченными возможностями, звукового объявления остановок и электронное табло. В режиме «социального такси» функционируют 5 специализированных автомобилей, оборудованных подъемными устройствами. Проводится работа по закупке нового подвижного состава общественного транспорта.

В целях повышения эффективности межведомственного взаимодействия структурных подразделений Администрации города Оренбурга и общественных организаций инвалидов в решении социально-бытовых проблем данной категории граждан действует Межведомственный координационный Совет по делам инвалидов, проблемы которых в масштабе города рассматриваются на регулярных заседаниях. Проводились различные мероприятия по созданию благоприятных условий для проведения социальной реабилитации инвалидов (информационно-разъяснительные встречи, акции, конкурсы, праздничные и спортивные мероприятия).

В рамках муниципальной программы «Укрепление общественного здоровья на территории муниципального образования «город Оренбург» проведены профилактические мероприятия по пропаганде здорового образа жизни для молодежи в рамках реализации проекта «Образовательная платформа «ПроЗдоровье» с участием студентов 12 СУЗов и 9 ВУЗов, IV открытая городская научно-практическая конференция «Современные аспекты формирования здоровьесбережения среди молодежи», проведена акция «Здоровый донор – здоровая Россия!» по пропаганде донорского движения.

Труд и занятость населения.

По данным ГКУ «Центр занятости населения города Оренбурга и Оренбургского района» в органы службы занятости населения по вопросам содействия в трудоустройстве обратились 6 511 жителей города (за аналогичный период прошлого года – 8 949 чел.). При содействии Центра занятости трудоустроены 5 005 чел. (за аналогичный период прошлого года – 5 740 чел.), уровень трудоустройства составил 76,9%, 471 чел. направлены на профессиональное обучение.

По состоянию на 01.10.2023 в Центре занятости состоят на учете в качестве безработных граждан 1330 чел. Уровень официально зарегистрированной безработицы на 01.10.2023 составил 0,49% экономически активного населения (на 01.10.2022 – 0,71%).

Специалистами Центра занятости оказаны услуги по профессиональной ориентации (6 296 чел.), психологической поддержке и социальной адаптации безработных граждан (1 050 чел.), по содействию самозанятости безработных граждан (51 чел.) и др., по трудоустройству граждан на временные работы (75 чел.), на общественные работы (299 чел.), несовершеннолетних от 14 до 18 лет в свободное от учебы время (448 чел.).

На 01.10.2023 в банке вакансий насчитывалось 10,1 тыс. ед., из которых 67,1% по рабочим профессиям.

Информирование населения осуществлялось посредством размещения информации в сети Интернет, социальных сетях, средствах массовой информации, изготовления печатной продукции, в ходе заседаний «круглых столов», семинаров, открытых отборов, дней службы занятости и иных мероприятий.

Численность работников, защищенных коллективными договорами, составила 235258 чел. (100 % от численности работающих). Специальную оценку условий труда провела 375 организаций на 9 161 рабочих местах, что составляет 100% от числа рабочих мест, подлежащих специальной оценке условий труда.

Охрана окружающей среды

В области обращения с отходами проведена работа по инвентаризации 1206 контейнерных мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, расположенных на территории муниципального образования «город Оренбург», на предмет их соответствия сведениям, содержащимся в Реестре мест (площадок) накопления ТКО на территории муниципального образования «город Оренбург».

Осуществлена работа по выгрузке обновленных сведений, содержащихся в Реестре, и размещению данной информации на официальном Интернет-портале города Оренбурга.

Проведены обследования территории города Оренбурга по выявлению несанкционированных мест размещения ТКО, проводились еженедельные объезды площадок ТКО в целях контроля своевременного вывоза мусора, осуществлен мониторинг площадок ТКО на предмет соответствия требованиям законодательства о градостроительной деятельности и земельного законодательства, размещены информационные таблички по платформе ГИС «Активный гражданин» на 45 местах (площадках) накопления ТКО, организована работа по расстановке контейнеров для раздельного накопления ТКО, осуществлен контроль за проведением работ по ликвидации объектов накопленного вреда окружающей среде в границах муниципального образования «город Оренбург» и населенных пунктов, входящих в его состав.

Проведены общественные обсуждения о намечаемой хозяйственной деятельности, которая подлежит экологической экспертизе по объекту государственной экологической экспертизы «Разработка проектно-изыскательских работ на ликвидацию несанкционированной свалки в границах Южного округа города Оренбурга», включая проектную документацию и предварительные материалы оценки воздействия на окружающую среду в форме слушаний.

Проведены мероприятия по экологическому просвещению, воспитанию и формированию экологической культуры: информирование о раздельном накоплении и сборе ТКО на официальном Интернет-портале города Оренбурга, в пресс-релизах Администрации города Оренбурга; размещены информационные материалы (баннеры) в области обращения с ТКО (о раздельном накоплении и сборе ТКО) на 110 местах (площадках) накопления ТКО; информационные беседы с населением по тематике пожарной и санитарной безопасности в лесах.

В целях формирования у подрастающего поколения экологического мировоззрения, бережного отношения к окружающей природной среде: проведен экологический урок «Мы – друзья природы!» в МДОАУ «Детский сад № 189», приняли участие в акции «Хранители пернатых», проведена экологическая эстафета.

В целях сохранения концепции озеленения территорий проведена инвентаризация 62 скверов, парков, садов и бульваров, расположенных на территории муниципального образования «город Оренбург».

В целях сохранения зеленого фонда осуществлялся контроль за вырубкой и высадкой зеленых насаждений, оформлены разрешения на снос деревьев и кустарников, проведение санитарной и омолаживающей обрезки; в отчетном периоде оформлено 344 порубочных билета (за 9 мес. 2022 года – 404).⁸

15.2 Анализ рынка земельных участков в г. Оренбурге и Оренбургском районе

Оценщиком был произведен поиск и анализ предложений на продажу земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

Основными игроками, формирующим предложение на рынке земли для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства являются органы муниципальной власти, физические лица, девелопменты недвижимости.

По состоянию на 4 квартал 2023 г. рынок земель для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства сформирован должным образом. В первую очередь это касается непосредственно г. Оренбурга и пригородных поселков (до 15-20 км. в зависимости от направления от города). В более удаленных населенных пунктах рынок еще продолжает формироваться и систематизироваться.

Типичный срок экспозиции для земельных участков под ИЖС, продавцы которых заинтересованы в продаже и согласные на переговоры с потенциальными покупателями, составляет 6 месяцев.

Анализируемый рынок неоднороден – есть участки, которые пользуются повышенным спросом, а есть площади с низкой ликвидностью.

Поскольку земельная собственность включает различные сочетания юридических прав, то на земельном рынке представлены объекты недвижимости, как с полным правом собственности, так и с правом аренды.

Государственные структуры являются главными «действующими лицами» первичного раздела собственности на землю, за счет фонда перераспределения земель, из которого органы местного самоуправления предоставляют земельные участки гражданам для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства. Предоставление таких участков происходит по рыночной стоимости через торги в открытой форме. Обычно органами власти на торги выставляется право собственности, но встречаются и случаи когда на торгах предлагается право аренды преимущественно на 3 года.

На вторичном рынке земельные участки предлагаются физическими и юридическими (преимущественно девелопментами недвижимости) лицами. Основная масса предложений земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства расположилась в городе Оренбурге и его пригороде, остальная, весьма незначительная масса участков равномерно распределилась по всей территории Оренбургского района.

⁸ <https://orenburg.ru/activity/16027/>

Значительный интерес, проявленный инвесторами и потенциальными покупателями загородной недвижимости к коттеджному строительству, и как следствие инициирование целого ряда проектов по строительству коттеджных посёлков в Оренбургском районе - спровоцировал значительный рост предложений участков.

Рынок земли в Оренбургском районе стал многообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных земельных участков для индивидуального строительства домов (от 3 соток), так и предложения больших земельных массивов (до 16 га) для инвестиционных проектов – строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры.

При выборе участка определяющим фактором является сформированность местности. Так, немаловажно, находится участок на территории многоэтажной жилой застройки, в промышленной зоне или в месте перспективной коттеджной застройки. Поскольку свободных участков в центре города становится всё меньше, покупатели все чаще проявляют интерес к участкам на окраинах города и его пригороде.

Ценовой анализ предложений земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства представлен в таблице 10.

Таблица 10 - Предельные ценовые интервалы по земельным участкам в г. Оренбурге и Оренбургском районе⁹ предлагаемым к продаже

Местоположение		Цена руб./сот.		
		Право собственности		
		min по выборке	сг по выборке	max по выборке
г. Оренбург		140674	510974	1182864
Оренбургский район				
Орское направление	<i>Ростоши</i>	326570	530540	756270
	<i>Пригородный, Солнечный, им. Куйбышева</i>	418870	520630	664000
	<i>Нежинка</i>	148600	241496	386640
	<i>Чебеньки, Яровой и прочие</i>	20056	22644	30228
Беляевское направление	<i>Весенний, Ивановка</i>	272250	327444	406670
	<i>Перовский, Экодолье</i>	288250	336029	396000
	<i>Благословенка, Бердянка, Чкалов</i>	4067	52730	78571
	<i>Паника, Пугачевский, Джеланды, Узловой</i>	16667	32385	45000
	<i>Караванный, Береговой</i>	11000	21722	41667
Соль-Илецкое направление	<i>п. Элеватор, Чистый</i>	20833	42167	60000
	<i>Донгуз, Первомайский, Экспериментальный</i>	14286	55930	94444
Илекское направление	<i>Южный урал</i>	124589	155527	225000
	<i>9 января</i>	100500	164620	236540
	<i>Старица, Пруды, Н. Павлова</i>	28954	44684	67657
	<i>Дедуровка, Никольское, Городище</i>	20181	37951	49520
Уфимское (Сакмарское) направление	<i>к. им. Ленина, Заречье</i>	134670	165694	196800
	<i>Кушкуль</i>	111500	148640	183810
	<i>тат. Каргала, Нижнесакмарский</i>	64658	78629	105000
	<i>Сакмара</i>	26500	36190	45674
Самарское направление	<i>х. Степановский</i>	44674	67640	92560
	<i>П.Покровка</i>	136000	181050	253333
	<i>Зауральный, Черноречье, Соловьевка</i>	40653	59718	87610
	<i>Холодные ключи, Каргала, Горный, Сергиевка, Юный, Мазуровка</i>	23127	41589	84468
	<i>Павловка, Приютово</i>	46400	81619	142850

Основная доля предложений земельных участков под ИЖС приходится на участки от 150000 до 300 000 рублей за сотку.

Среди основных факторов, оказывающих влияние на стоимость, можно отметить местоположение, площадь земельного участка, наличие коммуникаций. Далее проведем анализ по основным ценообразующим факторам.

Фактор «местоположение»

Местоположение земельного участка является основным ценообразующим фактором на рынке земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

Для выявления зависимости цены от местоположения участка необходимо проанализировать такие критерии как: близость к городу и основным развязкам транспортных узлов, уровень развития инфраструктуры населенного пункта, наличие поселкообразующего предприятия.

Указанные критерии могут увеличивать стоимость участков в несколько раз по сравнению с подобными объектами, но расположенными в местах удаленных.

⁹ Источник информации: База Союза «ТПП Оренбургской области» <http://estate.orenburg-cci.ru>, www.domofond.ru, www.avito.ru.

Фактор «площадь земельного участка»

Фактор «площадь земельного участка» является основополагающим в населенных районах с повышенным спросом на участки. По данным риэлторских агентств¹⁰, стандартный размер типичного для рынка участка составляет 6-12 соток. Участки от 3 до 5 соток стоят несколько дороже, чем стандартный участок. Участки в диапазоне 12-30 соток незначительно разнятся от стоимости стандарта – в пределах 3-7%.

Фактор «коммуникации»

Таблица 11 – Корректировка на наличие / отсутствие коммуникаций

Исследование и автор Коммуникации	Учебно-методическое издание «Массовая оценка городских земель в составе работ по городскому кадастру» 2001г. под ред. А.В. Севастьянова	Справочник Шабалина В.Г. «Сделки с недвижимостью» 2008г.	Диапазон значения по указанным источникам	Среднее значение указанного диапазона
газоснабжение	5%	-	5%	5%
электроснабжение	5%	10%	5-10%	7,5%
канализация центральная	10%	5%	5-10%	7,5%
водоснабжение центральное	10%	10%	10%	10%
водоснабжение от скважины	-	5%	5%	5%
центральное отопление	10%	5%	5-10%	7,5%
Итого корректировка в зависимости от набора коммуникаций	5%-40%	5%-30% (без учета газоснабжения)	5% - 45%	5%-42,5

В ходе устных переговоров со строительными компаниями г. Оренбурга за 2021-2022 гг. (ООО «Лист» (тел. (3532) 40-11-60); ОАО «Оренбурггражданстрой» (тел. (3532) 33-55-21); ЗАО «Строительно-инвестиционный холдинг «Ликос» (тел. (3532) 52-88-45)), а также специалистами отдела капитального строительства г. Оренбурга (УКС) (тел. (3532) 68-00-10) и Министерства природных ресурсов, земельных и имущественных отношений Оренбургской области (Адрес: 460015, г. Оренбург, Дом Советов, тел.: 8 (3532) 77-64-17, 78-60-16, факс: 8 (3532) 77-69-74, 78-60-79, <http://www.mpr.orb.ru>; e-mail: office27@gov.orb.ru), было установлено, что затраты на подведение и подключение коммуникаций составляют порядка 10-45% от стоимости участков. Все зависит от удаленности от инженерных магистралей, а так же от района расположения участка. Так в районах с относительно низкими ценами на участки, доля затрат составляет существенную величину, а в районах с высокими ценами, эта доля ниже.

Следует отметить, что данные величины носят вероятностный характер и имеют экономический смысл только при наличии свободных мощностей для подключения к инженерным сетям.

Фактор «рыночные условия»

Данный фактор подразумевает различие цен во времени. За последнее время стало появляться все больше предложений на продажу участков под ИЖС на территории Оренбургского района, в связи с чем, стоимость земель по некоторым населенным пунктам стала снижаться (до -10%), а по некоторым населенным пунктам стал наблюдаться незначительный рост (до +15%). В населенных пунктах удаленных от Оренбурга более 20 км ситуация на рынке земельных участков незначительно изменилась по сравнению с началом 2020 года (в пределах 10%).

Скидка на торг при сделках купли-продажи земельных участков

В процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом, разумность действий сторон означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». По существу, при таком подходе значение скидки на торг определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Отметим, что существование скидок на торг (уторговывание), имеющих место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества отмечалось многими авторами. При этом указывается весьма широкий диапазон их значений.

При установлении корректировки на разницу между ценой предложения и ценой сделки Оценщик опирался на работы Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки. Часть 2» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020), в которых установлено экспертным путем, что скидка на торг для земельных участков под индивидуальное строительство может колебаться в пределах 4,4-15,0%.

16. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

¹⁰ ООО «Азимут», тел. 31-97-04; ООО «Милана», тел. 92-53-69, «Первое городское бюро недвижимости», тел. 76-62-09

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование одного из трёх существующих подходов является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход;

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход традиционно рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, т. е. как объект вложения капитала с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Использование доходного подхода при расчете стоимости в данном случае не целесообразно, так как полученные результаты не отражают реальной ситуации складывающейся на рынке недвижимости Оренбургского района. Доходный подход к оценке в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки не является «доходным» объектом. Доход, который можно было бы получить от сдачи участка в аренду, незначителен по сравнению со стоимостью данного участка на вторичном рынке Оренбургского района, поэтому стоимость, рассчитанная с применением метода капитализации, не будет отражать ценовую ситуацию на рынке земельных участков. Поэтому доходный метод был исключен Оценщиком из расчетов.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта собственности и исходит из того, что инвестор, проявляя должную разумность, не заплатит за объект сумму, превышающую затраты на создание аналогичного объекта.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. При оценке земли, как территории или пространства, применяются только методы сравнительного и доходного подхода. Методы затратного подхода для определения рыночной стоимости земельных участков в чистом виде, как правило, не применяются, а в основном используются для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. К тому же, результаты затратного подхода не дают точных результатов оценки на развитом рынке земельных участков, ввиду того, что принципы, лежащие в основе затратного подхода в меньшей степени, соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка продажи земельных участков, применение затратного подхода к оценке земельных участков неактуально.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

На данный момент рынок недвижимости Оренбургской области и в частности Оренбургского района достаточно хорошо развит. Исходя, из данного факта мы считаем, что сравнительный подход в оценке стоимости земельного участка даст более точный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению oferty), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения.

Для земельного участка без улучшений основными единицами сравнения являются:

1. Цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте; «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта; гектар – для сельскохозяйственных и лесных угодий.

2. Цена за фронтальную единицу длины участка (вдоль «красной линии») для объектов торгового, складского, производственного назначения

3. Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования.

Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Таким образом, в дальнейших расчетах для определения рыночной стоимости объекта оценки в качестве единицы сравнения использовалась единица площади (1 кв.м.).

Из предлагаемых на момент оценки к продаже, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки, мы отобрали смежные и близко расположенные к объекту оценки участки аналоги. Информация получена из периодических изданий и сайтов продажи недвижимости по состоянию на дату оценки.

Характеристики выбранных аналогов отображены в таблице 12.

Таблица 12. Характеристика отобранных аналогов

Факторы	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет, п. Пригородный, ул. Ахматовой, №8	Оренбургская обл, р-н Оренбургский, п. Пригородный, ул. Цветочная	Оренбургская обл, р-н Оренбургский, п. Пригородный, ул. Блока	Оренбургская обл, р-н Оренбургский, п. Пригородный, ул.Цветочная	Оренбургская обл, р-н Оренбургский, п. Пригородный, ул. Центральная
Земельный участок, кв.м.	732	1000	1000	600	900
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Улучшения	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Коммуникации	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Стоимость, руб.	X	6 250 000	9 000 000	4 000 000	6 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	X	6250,00	9000	6667	6667
Источник информации	X	https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_prigorodnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_342881030 , тел. 89068319267	https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/296302383/ , тел. 89878809053	https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_prigorodnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3719135126 , тел. 89878506435	https://olan.ru/r-n-orenburgskiy/p-prigorodnyy/sale-land-lot/agricultural/111598699-9-0-sot-6000000-rub-ul-tsentralnaya , тел. 89878603113

Метод сравнения продаж является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена следующим образом:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где C_o - оценка рыночной стоимости объекта оценки, k - количество аналогов, C_{oi} - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога, W_i - вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна 1.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости C_p принимает следующую форму:

$$C_p = \Pi_i \pm K_i$$

где Π_i - цена i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i - величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости по ценообразующему фактору.

На дату оценки Оценщику удалось подобрать несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимым по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки.

Далее в цену аналога необходимо внести корректировки на отличие между объектом оценки и аналогом. Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

➤ *Корректировка на местоположение*

Стоимость жилого дома во многом зависит от престижности района расположения объектов, от экологической обстановки, от близости объектов социальной и транспортной инфраструктуры.

Таблица 27 – Расчет размера корректировки на местоположение

№ п/п	Источник информации	Контактное лицо	Контактные данные	Значение корректировки
1	Милана, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Джангильдина, д. 3	Левченко Милана Викторовна	+7(961)937423	2-15%
2	Горница, Оренбургская область, г. Оренбург, пр. Дзержинского, д. 21	Гутина Лилия Михайловна	7(3532)599599	1-13%
3	АН «Оренбуржье», Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Комсомольская, д. 50	Елисеева Ольга Юрьевна	8(3532)267875	1-15%
4	Первое городское бюро недвижимости, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Чкалова, д. 59/1,	Гаврилов Павел	+7(3532)766209	1-15%
5	Эксперт, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Туркестанская, д. 5	Агафонова Ирина Константиновна	+7(3532)678194	2-17%
6	А-Риелт, Оренбургская область, г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, д. 1	Зозуля Алексей	+7(9226)921909	1-14%
Диапазон				1-15%
Среднее значение				7%

Таким образом, корректировка на местоположение может составлять от 1 до 15%.

Аналоги 1,3,4 находятся в том же пункте, но объект оценки расположен в более престижном жилищном комплексе поэтому корректировка для них составит «+10%».

➤ *Корректировка на общую площадь:¹¹*

Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), сайт www.fbk.ru. Корректировка на площадь рассчитывается с помощью следующей формулы:

$$(S_{об.}/S_{ан.})^b$$

где:

¹¹ <https://statietri.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1999-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2020-goda>

Соб. - площадь объекта оценки;
 Сан. - площадь аналога;
 b - коэффициент торможения (для земельных участков коэффициент торможения составляет -0,05516).

Табл. 14 Размер корректировки для аналогов

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
(Ks)	1,017	1,017	0,989	1,011
Размер корректировки, %	0	-3	-1,1	+1,1

➤ *Корректировка на наличие / отсутствие коммуникаций:*

Наличие коммуникаций, таких как электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, центральная канализация или возможность подключения к рядом проходящим магистралям. При этом играет роль не только наличие данных коммуникаций, но и разрешённая мощность. В различных исследованиях приводятся различные значения корректировок на наличие / отсутствие коммуникаций.

В таблице ниже приведены данные по различным исследованиям. Согласно данным исследованиям, суммарная корректировка может находиться в пределах 5%-40% в зависимости от набора коммуникаций.

Таблица 15– Корректировка на наличие / отсутствие коммуникаций

Исследование и автор Коммуникации	Учебно-методическое издание «Массовая оценка городских земель в составе работ по городскому кадастру» 2001г. под ред. А.В. Севастьянова	Справочник Шабалина В.Г. «Сделки с недвижимостью» 2008г.	Диапазон значения по указанным источникам	Среднее значение указанного диапазона
газоснабжение	5%	-	5%	5%
электроснабжение	5%	10%	5-10%	7,5%
канализация центральная	10%	5%	5-10%	7,5%
водоснабжение центральное	10%	10%	10%	10%
водоснабжение от скважины	-	5%	5%	5%
центральное отопление	10%	5%	5-10%	7,5%
Итого корректировка в зависимости от набора коммуникаций	5%-40%	5%-30% (без учета газоснабжения)	5% - 45%	5%-42,5

Исходя из анализа данных, представленных в таблице 14, парную выборку подобрать достаточно сложно. На рынке отсутствуют данные об объектах, отличающихся друг от друга только по одному критерию - коммуникациям.

В ходе устных переговоров со строительными компаниями г. Оренбурга (ООО «Лист» (тел. (3532) 40-11-60); ОАО «Оренбурггражданстрой» (тел. (3532) 33-55-21); ЗАО «Строительно-инвестиционный холдинг «Ликос» (тел. (3532) 52-88-45)), а также специалистами отдела капитального строительства г. Оренбурга (УКС) (тел. (3532) 68-00-10) и Министерства природных ресурсов, земельных и имущественных отношений Оренбургской области (Адрес: 460015, г. Оренбург, Дом Советов, тел.: 8 (3532) 77-64-17, 78-60-16, факс: 8 (3532) 77-69-74, 78-60-79, <http://www.mpr.orb.ru>; e-mail: office27@gov.orb.ru., было установлено, что затраты на подведение и подключение коммуникаций составляют порядка 10-45% от стоимости участков. Все зависит от удаленности от инженерных магистралей, а так же от района расположения участка. Так в районах с относительно низкими ценами на участки, доля затрат составляет существенную величину, а в районах с высокими ценами, эта доля ниже.

➤ *Корректировка на торг*

При установлении корректировки на разницу между ценой предложения и ценой сделки Оценщик опирался на работы Лейфера Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки. Часть 2» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020), в которых установлено экспертным путем, что скидка на торг для земельных участков под индивидуальное строительство может колебаться в пределах 4,4-15,0%.

Скидка за уторговывание принята равной 7 процентам, исходя из анализа рынка и готовности продавцов к скидкам по ценам.

Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки (см. расчётную таблицу №169) путем внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов, после чего расчётным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок.

Удельный вес объекта аналога должен быть обратно пропорционален величине валовой коррекции. Для расчета удельного веса используется формула:

$$d_i = \frac{1/K_i}{\sum_{i=1}^n 1/K_i},$$

где K_i – количество внесенных корректировок; d_i – удельный вес объекта аналога в стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка площадью 732 кв.м. приведен в таблице 16.

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка площадью 732 кв.м.

№	Факторы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Стоимость 1 кв.м.	6250	9000	6667	6667
2	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки, %	-7	-7	-7	-7
3	Скорректированная цена, руб.	5812,50	8370,00	6200,31	6200,31
4	Корректировка на местоположение, %	10	0	10	10
5	Скорректированная цена, руб.	6393,75	8370,00	6820,34	6820,34
6	Корректировка на общую площадь, %	+1,7	+1,7	-1,1	+1,1
7	Скорректированная цена, руб.	6502,44	8512,29	6745,32	6895,36
8	Корректировка на улучшения, %	0	0	0	0
9	Скорректированная цена, руб.	6502,44	8512,29	6745,32	6895,36
10	Корректировка на коммуникации, %	0	0	0	0
11	Скорректированная цена, руб.	6502,44	8512,29	6745,32	6895,36
12	Количество корректировок	3	2	3	3
13	Удельный вес	0,22	0,33	0,22	0,22
14	Доля аналога в стоимости объекта оценки, руб.	1445	2837	1499	1532
15	Стоимость объекта оценки 1 кв.м., руб.	7313			

Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка площадью 732 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет, п. Пригородный, ул. Ахматовой, №8, составляет 5584,33 руб./кв.м.

Таким образом, стоимость объекта оценки в целом, определённая в рамках сравнительного подхода, составила: **7313 руб./кв.м. * 732 кв.м. = 5 353 116 рублей.**

18. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 732 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет, п. Пригородный, ул. Ахматовой, №8, по состоянию на 29.02.2024 г., с учетом округления составляет:

5 350 000 (пять миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей

Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не приводятся согласно п. 10 раздела 5 настоящего отчета «Допущения и ограничивающие условия»

Оценщик 1-ой категории

В.С. Желанов

Диплом Оренбургского государственного университета ПП № 026152 от 27.04.2002 г.;
Удостоверение о повышении квалификации №22707 от 26.02.2016 г.

19. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

- Федеральный закон №135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО VI);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития № 327 от 01.06.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития № 721 от 17.11.2016 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности (СМАО), в редакции, действующей на дату заключения договора
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.: ил.
- Компьютерная база данных Союза «ТПП Оренбургской области» (информационный портал «Оренбургская недвижимость» <http://estate.orenburg-cci.ru>)
- Выписка из ЕГРН от 10.01.2018 г.

СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

- Приложение № 1 Местоположение объекта оценки
- Приложение № 2 Фотографии объекта оценки
- Приложение № 3 Задание на оценку
- Приложение № 4 Документы на объект оценки
- Приложение № 5 Информация об Оценщике

Приложение №1
Местоположение объекта оценки



Приложение № 2 Фотографии объекта оценки



Рис. 1,2 – Вид участка



Рис. 3,4 Вид участка

Приложение №3
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
объекта недвижимости (участка)

г. Оренбург

«29» февраля 2024 г.

1. Заказчик: Киселева Татьяна Геннадьевна (паспорт серия 53 15 №558548 выдан 12.01.2016 г. Отдел УФМС России по Оренбургской обл. в Ленинском р-не гор. Оренбурга)

2. Объект оценки: Земельный участок, общей площадью 732 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки; для строительства отдельно стоящего односемейного дома с участком

3. Адрес объекта оценки: Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет, п. Пригородный, ул. Ахматовой, №8

4. Собственник объекта: Киселева Татьяна Геннадьевна

5. Описание объекта оценки: (нужное отметить x)

Коммуникации	Свет	-	Газ		вода		Канализ.	
Наличие построек				условно свободный				
Площадь земельного участка, кв.м				732				

6. Имущественные права на объект оценки: (нужное отметить x)

Право собственности	<u>x</u>	Право аренды	
---------------------	----------	--------------	--

7. Цель оценки: (нужное отметить x)

Купля продажа		Ипотека	<u>x</u>	Залог		Наследство		опека	
---------------	--	---------	----------	-------	--	------------	--	-------	--

8. Предполагаемое использование результатов оценки: (указать в какую организацию будет предъявлен отчет) кредитное учреждение

9. Вид стоимости: (нужное отметить x)

Рыночная	<u>x</u>	Ликвидационная	<u>x</u>
----------	----------	----------------	----------

10. Дата оценки: «29» февраля 2024 г.

11. Срок проведения работы: 29.02.- 29.02.2024 г.

12. Допущения и ограничения: В соответствии с заданием на оценку, после проведения процедуры согласования результатов, оценщик указывает в отчете об оценке итоговый результат стоимости объекта оценки, без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость (в соответствии с ФСО)

13. Перечень документов:

-

14. Ответственное лицо Заказчика:

15. Подпись Заказчика _____ (_____),

даю свое согласие Союзу «Торгово-промышленная палата Оренбургской области» (далее Палата) на обработку моих персональных данных, полученных Палатой в результате вступления со мной в гражданско-правовые отношения с целью использования в незапрещенной законом деятельности.

Субъект персональных данных: _____ (_____)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 **Документы на объект оценки**

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № _____	Раздел _____
Всего листов раздела 1:	Всего разделов _____
Всего листов выписки _____	
Дата: 10.01.2018	
Кадастровый номер:	56:21:1909007:282
Номер кадастрового квартала:	56:21:1909007
Дата присвоения кадастрового номера:	07.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет, п. Пригородный, ул. Ахматовой, №8
Площадь:	732 +/- 9 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	815799,36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения дачно-малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки; для строительства отдельно стоящего односемейного дома с участком (группа 2 приложения № 1 к постановлению Правительства Оренбургской области от 24.12.2012 №1122-п)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Киселева Татьяна Геннадьевна

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	Нужнова Е.С.
-----------------------------	--------------



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

Земельный участок	
Лист № _____ Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
10.01.2018	
Кадастровый номер: 56:21:1909007:282	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Киселева Татьяна Геннадьевна, дата рождения: 17.09.1977, место рождения: г.г. Оренбург, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 131-427-334 26, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 33 13 № 394548, выдан 12.01.2016 Отдел УФМС России по Оренбургской обл. в Давлеканово р-он г.г. Оренбург, код подразделения 560-002
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 56:21:1909007:282-56:001/2018-1 от 10.01.2018
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 27.12.2017
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
Нурбаева Е.С.	



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Лист 1 из 1				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов	Всего листов выписки
10.01.2018				
Кадастровый номер:			56:21:1069007:182	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:	Условные обозначения		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР			
Подпись Е.С.			



https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_prigородnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3428810302

Уменьш... Яндекс Карты — тран... Оценщик.ру iLovePDF Публичная кадастро... Оценка имущества Банк-Оценщик Домклик - поиск




6 250 000 Р
625 000 Р за сотку
или предложите свою цену
Расчет [realestate.ru](#)
Кредит наличными от 3,9% Подробнее

8 906 831-92-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Частное лицо
На Авито с марта 2018
Экологический вклад -5 кг CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение
Оренбургская область, Оренбургский р-н, пос. Пригородный,
Цветочная ул., 6 [Показать карту](#)

Описание
Продаются участки, 10 соток - цена 6 мл250 тр, 18 соток - 11мл 250 тр. Участки в центре посёлка Пригородный, удобное место расположение, все коммуникации. Земля в собственности.

№ 3428810302 · 8 сентября в 21:12 · 584 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Кредитка на миллион
Тинькофф Платинум с лимитом до 1 000 000 Р
[Оформить](#)



Остановим телефонных мошенников
Или вернем деньги



[Уменьш...](#)
[Яндекс Карты — тран...](#)
[Оценщик.ру](#)
[Публичная кадастро...](#)
[Оценка имущества](#)
[Банк-Оценщик](#)
[Домклик - поиск, пр](#)

Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный поселок, ул. Блока, 19
[На карте](#)

В избранное

Пожаловаться

5 фото

Площадь участка
10 сот.

Статус участка
ИЖС

Участки находятся в элитном живописном поселка Пригородный на берегу озера, на краю пойменного леса реки Урал. Подведены все коммуникации (электросети, центральное водоснабжение, водоотведение, газификация).

Территория элитного коттеджного поселка Серебряный век, на котором находится участок, огорожена, попасть внутрь возможно только через контрольно-пропускной пункт. Идеальные асфальтовые дороги, уличное освещение, есть ливневая канализация. Для детей имеются: спортивные площадки с геопластикой, с тренажерами, теннисным столом, площадка для футбола, для волейбола, гандбола, баскетбола, тенниса.

В поселке Пригородный развитая инфраструктура: магазины сети Магнит, Европейский лицей, детский сад, Храм преподобного Серафима Саровского, химчистка, спортивный клуб Боец, поликлиника и это далеко не всё.

Идеальное Место для тех, кто ценит жизнь на природе, но при этом не готов жертвовать городским комфортом.

Продажа от Собственника! Без обременений. Благодаря сельской прописке, можно экономить на

9 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 730 000

Цена за метр

+7 987 880-90-53

Номер только для звонков, соо

Если захотите оставить жалобу

Написать

Собственник
ID 86678035

С новым домом!

Ипотека и потребительские кредиты

кредит

Реклама. Рекламодатель АО «БАНК ОРЕНБУРГСКИЙ»

Новый старт продаж АК А

в Крыму, г. Судак по ФЗ №

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решен

Ставки от 6%

Союз «Торгово-промышленная палата Оренбургской области»

45

https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_prigorodnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_i_zhs_3719135126

Яндекс Карты — тран... Оценщик.ру Публичная кадастро... Оценка имущества Банк-Оценщик Домклик

Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный сельсовет, поселок Пригородный, улица 2-ая Цветочная

604 кв. м

Учтенный

Земли населенных пунктов

Для ведения личного подсобного хозяйства

Частная собственность

4 000 000 Р

666 667 Р за сотку

8 987 850-64-35

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

"ПИЛОТ" НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство
На Авито с апреля 2012
Рекавиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Комаров Сергей Александрович

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет, пос. Пригородный, Цветочная ул., 1

[Показать карту](#)

Описание

Продается участок в одном из самых престижных поселков г. Оренбурга Пригородный под строительство.

6 соток, заезд с тенистой улицы, закрытое место. Идеально подойдет для строительства загородного дома. Сельская прописка со всеми преимуществами.

Цена актуальна при застройке нашей компанией!

https://ria.ru/ru/orenburgskiy-r-prigorodnyy/zemelno-iz-agricultural/111586895-9-0-400-6000000-rub-iz-tyazhinyaya

Яндекс Карты — тран... Оценщик.ру Публичная кадастро... Оценка имущества Банк-Оценщик Домклик

цена: 6 000 000 Р

Купить мусоровоз с задней загрузкой!!

Большой выбор мусоровозов зарекомендовавших себя в России, есть машины в наличии!

[Узнать больше](#)

✓ собственник

+79878603113

объявление № 111586895 на сайте avito.ru

площадь участка: 9 0 сот.

адрес: р-н Оренбургский, п Пригородный, ул Центральная, 30

Описание

Покупка под строительство дома. Рядом сад, школа, все магазины в шаговом доступе. Самый экологичный район.

Купить этот участок в ипотеку

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
Информация об Оценщике



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

29 декабря 2007 года
дата включения в реестр

1381
№ согласно реестру

Желанов Вячеслав Сергеевич

паспорт 5302 953948, выдан ОВД Дзержинского района
г. Оренбурга 13.07.2002 г., код подразделения 562-045,
зарегистрирован: г. Оренбург, ул. мкр- 70 лет ВЛКСМ, д. 10/1, кв. 126

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

Генеральный директор
НП «СМАОС»



Н.Н.Бабичева



ДИПЛОМ
Государственным документом
о высшем образовании

Регистрационный номер 99179, 5 июля 1999г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Оренбург

Оренбургский

государственный

университет

ДИПЛОМ

АВС 0089241

Решением
государственной аттестационной комиссии

от 17 июня 1999 года

Желанову

Вячеславу Сергеевичу

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ

по специальности

"финансы и кредит"

Директор

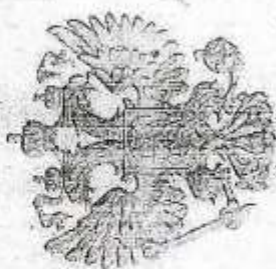
[Signature]

Ректор

[Signature]



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01059



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП № 026152

Настоящий диплом выдан

Желанову

Вячеславу Сергеевичу

в том, что он(а) с 10 сентября 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Оренбургском
государственном университете

по программе Оценка стоимости
предприятий (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 апреля 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Желанова

Вячеслава Сергеевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятий (бизнеса)



Город Оренбург

Дипл. выдан: 19.05.2002 № 026152

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

760600004288

Документ о квалификации



Регистрационный номер 22707

Дата выдачи «26» февраля 2016 г.

г. Ярославль

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Желанов

(фамилия, имя, отчество)

Вячеслав Сергеевич

с «08» февраля 2016 г. по 26» февраля 2016 г.

прошел(а) обучение в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова»

по дополнительной профессиональной программе

«Оценочная деятельность»

(наименование программы повышения квалификации)

108 часов

в объеме _____
(количество часов)

Прошел(а) стажировку в(на) _____

Выполнил(а) итоговую работу на тему _____



Ректор _____

М.П.

Секретарь _____



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028540-1

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Желанову Вячеславу Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » августа 20 24 г.

АТ-ОЦ/ОМ-Минск, 2021 г. - 8 - 32 № 612



ПОЛИС № 922/2502702863
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Оренбург

Дата выдачи полиса «14» декабря 2023г.

Страхователь:	Желанов Вячеслав Сергеевич Дата рождения: 08 июля 1977г. Адрес по месту регистрации: Оренбургская обл, г.Оренбург, мкр.70 Лет ВЛКСМ, дом.10, корпус 1, кв.126 Паспорт: №5322 №230878, выдан: 29.08.2022г УМВД России по Оренбургской области Член НП СРО оценщиков: «СМАО» Т.89873450279
Представитель страховщика:	Григорьева Т.А. Код 11391471

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.12.2023г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 18.12.2024 г
2. Объекты страхования:	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, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 19.12.2022 года.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	9 000 (Девять тысяч) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 19.12.2023г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

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

Страхователь

Желанов В.С.

М.П. (подпись)



ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2437936080

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса 11 сентября 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Союз «Торгово-промышленная палата Оренбургской области» Юридический адрес: 460000, г.Оренбург, пер.Свободина, д.4 ОГРН. 1025600001899 ИНН: 5612020436 тел. 91-33-70
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.09.2023г. по 24 часа 00 минут 21.09.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения 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 22.09.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. 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.
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Страховая премия:	24 000 (Двадцать четыре тысячи) рублей
8. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременно до 21.09.2023 г включительно
9. Территория страхования:	Российская Федерация
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2437936080 от 11.09.2023 г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Григорьева Т.А.	
Код 11391471	

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

Страхователь

Авдеев О.Н.

Страховщик

Федотова В.В.



ДОВЕРЕННОСТЬ № 7

Оренбургская область, город Оренбург
Двадцать девятое августа две тысячи двадцать второго года

Союз «Торгово-промышленная палата Оренбургской области» в лице президента Авдеева Олега Николаевича, действующего на основании Устава, доверяет **Желанову Вячеславу Сергеевичу**, вице-президенту, /паспорт серии 5322 230878, выдан УМВД России по Оренбургской области, 29.08.2022г., код подразделения 560-003/,

от имени Союза «Торгово-промышленная палата Оренбургской области» заключать и подписывать договоры, протоколы разногласий, протоколы согласования, подписывать: акты оказанных услуг, акты выполненных работ, универсальные передаточные документы, счета-фактуры, отчеты об оценке, экспертные заключения, заключения экспертов, письма, запросы и другие документы, связанные с данным поручением.

Доверенность выдана сроком на три года.

Подпись Желанова В.С.

удостоверяю.

Президент Союза «Торгово-промышленная
палата Оренбургской области»



О.Н. Авдеев



Система менеджмента качества соответствует требованиям ГОСТ Р ISO 9001-2015 (ISO 9001:2015)



