460040, г. Оренбург,
ул. Алтайская, 12 В,
3 этаж, офис 26, 27.

8 (3532) 378-878, 920-340

1-ok@mail.ru

ПЕРВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

www.1ok56.ru

ОТЧЕТ № 013364/20 от 19.02.2019г.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ЗАКАЗЧИК:
ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива»
460000, г. Оренбург, ул. Правды, 25.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Первая оценочная»
460040, Российская Федерация, Оренбургская область,
г. Оренбург, ул. Алтайская, 12в, офис 26, 27

Оренбург 2019г.

Оглавление

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ... 3

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ... 5

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ... 6

1.1. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ... 6

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике ... 8

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности ... 9

1.4. Определение рыночной стоимости ... 9

1.5. Определение справедливой стоимости ... 10

1.6. Объемы и этапы исследования ... 10

1.7. Термины и определения ... 11

1.8. Оцениваемые права ... 13

2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ ... 15

2.1. Описание объектов оценки и их местоположения ... 15

2.2. Перечень использованных при проведении оценки документов ... 25

2.3. Требования достаточности и достоверности информации ... 26

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ... 27

3.1. Анализ внешний факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на его стоимость ... 27

3.2. Анализ рынка земельных участков ... 31

3.3. Анализ рынка жилой недвижимости г. Оренбурга ... 36

3.4. Анализ рыночных цен, касающийся местоположения и сегмента рынка жилой недвижимости 37

3.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки ... 38

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ... 40

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ... 42

5.1. Описание процесса оценки объекта в части применения подходов к оценке ... 42

5.2. Оценка объектов недвижимости доходным подходом ... 46

5.3. Расчет рыночной стоимости земельных участков доходным подходом ... 46

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ... 56

7. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ... 57

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ ... 58

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 - СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ... 59

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 - КОПИИ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ) ... 66

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ООО «Первая оценочная»
_____ И.Ю. Дубовскова
19.02.2019г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 111 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6753; – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 103 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6754; – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 58 081 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6755; – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 11 121 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6756; – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 14 191 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6757.
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость.
Имущественные права на объект оценки (вид права, субъект права)	Вид права: общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Перспектива»
Вариант наиболее эффективного использования	Вариант текущего (фактического) использования объектов признан наилучшим.
Основание проведения оценки	Договор № 013364 от 24.06.2013г. и задание на оценку № 20 от 19.02.2019г.
Дата оценки	19.02.2019г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными Договором № 013364 от 24.06.2013г. и Заданием на оценку № 20 от 19.02.2019г. Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	Не применялся
Доходный подход, руб.	26 933 036
Итоговая величина стоимости объектов оценки	
- справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных	

пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 111 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6753, рассчитанная по состоянию на 19.02.2019г. составляет (земельные участки НДС не облагаются):

36 000
(Тридцать шесть тысяч) рублей РФ;

- справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 103 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6754, рассчитанная по состоянию на 19.02.2019г. составляет (земельные участки НДС не облагаются):

33 000
(Тридцать три тысячи) рублей РФ;

- справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 58 081 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6755, рассчитанная по состоянию на 19.02.2019г. составляет (земельные участки НДС не облагаются):

18 710 000
(Восемнадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей РФ;

- справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 11 121 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6756, рассчитанная по состоянию на 19.02.2019г. составляет (земельные участки НДС не облагаются):

3 583 000
(Три миллиона пятьсот восемьдесят три тысячи) рублей РФ;

- справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 14 191 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6757, рассчитанная по состоянию на 19.02.2019г. составляет (земельные участки НДС не облагаются):

4 571 000
(Четыре миллиона пятьсот семьдесят одна тысяча) рублей РФ.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 111 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6753; – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 103 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6754; – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 58 081 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6755; – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 11 121 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6756; – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 14 191 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6757.	
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Перспектива»	
Цель оценки	Определение справедливой [1] (рыночной) стоимости	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Расчет справедливой (рыночной) стоимости производится для определения стоимости одного пая. Применение результатов оценки для решения иных задач не допустимо.	
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость	
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводился	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, а также другие документы по объектам оценки (при их наличии), Заказчик предоставил – 19.02.2019г.	
Дата оценки	19.02.2019г.	
Срок проведения оценки	19.02.2019г.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Данная информация представлена разделом отчета: допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	
Балансовая стоимость[2]	Кадастровый номер 56:44:0238001:6753	2 020,67
	Кадастровый номер 56:44:0238001:6754	1 875,03
	Кадастровый номер 56:44:0238001:6755	1 057 319,15
	Кадастровый номер 56:44:0238001:6756	202 449,10
	Кадастровый номер 56:44:0238001:6757	258 336,05

[1] По определению, данному в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

[2] Справка о балансовой стоимости № 01/08-433/1 от 19.02.2019г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для переговоров с третьими лицами, Заказчик и Оценщик не принимают на себя обязательств по конфиденциальности расчетов.
2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной 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 оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
8. Отчет действителен в течение 6 месяцев с даты его составления.
9. Оценка объекта недвижимости производилась для полных прав собственности.
10. Оценщик не несёт ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемым имуществом, и исходят из того, что оно не является на дату оценки предметом залога или объектом судебного иска.
11. В рамках данной работы не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, Оценщик лишь воспользовался данными, предоставленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера.
13. Планы, фотографии и схемы, и иные иллюстрированные материалы, если таковые приведены в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
14. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несёт ответственности за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От Оценщика не требуется, и он не

принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к управлению объектом оценки.

15. Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика.

16. Для целей настоящего отчета, Оценщик исходил из допущения, что имущество не обременено долговыми обязательствами.

17. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.

18. Расчет стоимости объекта проведен с использованием расчетной таблицы Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных результатов в тексте отчета. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления (округлено до десяти тысяч). Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговый результат оценки.

19. Понятие «справедливая стоимость», данное в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[3], для целей оценки принимается как «справедливая (рыночная) стоимость» согласно определению, данному в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", поскольку на Оценщика, как субъекта оценочной деятельности, распространяется действие законодательства РФ в области оценочной деятельности, требования МСФО на оценщика не распространяются, а только в случае проведения оценки для целей МСФО при условии, что оцениваемое предприятие применяет МСФО.

[3] введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива» Сокращенное наименование: ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» Местонахождение: 460000, г. Оренбург, ул. Правды, 25. тел./факс (3532) 37-23-03, ОГРН 1075658031866, присвоен 26.12.2007г. ИНН 5612065074
Исполнитель	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Первая оценочная компания» Сокращённое наименование: ООО «Первая оценочная» Адрес: г. Оренбург, ул. Алтайская, 12В, офис 26, 27 тел./факс (3532) 378-878, 920-340 ОГРН 1065610071548 (присвоен 06.07.2006г.), ИНН/КПП 5610095690/561001001, р/с 40702810500003652809 в АКБ «Форштадт» (ЗАО) г. Оренбург, к/с 30101810700000000860, БИК 045354860. Полис № 5991R/776/00070/8 от 03.08.2018г., сроком действия с 15.08.2018г. по 14.08.2019г., заключенного с ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Оценщик	Дубовсков Владислав Николаевич, именуемый в дальнейшем «Оценщик». Является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО НП ОПЭО). Адрес местоположения (юридический адрес): 125167, г. Москва, 4-ая ул.8 Марта, 6А. Номер по реестру 507.56, свидетельство о членстве № 00507 от 31.12.2008г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983954 от 06.07.2007г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 008302-1 от 29.03.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 008301-2 от 29.03.2018г. Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5991R/776/00032/8 от 28.05.2018г. выдан Страховщиком – АО «АльфаСтрахование», период действия с 29.05.2018г. по 28.05.2019г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб. Стаж работы в области оценочной деятельности – 13 лет. Контактный телефон оценщика 89023652052, адрес электронной почты: ocenka56@yandex.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.
Сведения о независимости компании	ООО «Первая оценочная» так же не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки ООО «Первая оценочная» не имеет вещные или обязательственные права вне договора. ООО «Первая оценочная» не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Сведения о привлекаемых специалистах	Не привлекались

1.3. 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:

- ФСО № 1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- ФСО № 2, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- ФСО № 3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- ФСО № 7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;[4]
- ФСО № 9, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 327;
- ФСО № 10, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328; [5]
- ФСО № 12, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 721 от 17 ноября 2016 г.;

А также стандарты саморегулируемой организации МСНО НП «ОПЭО», членом которой является оценщик, как обязательные к применению ее членами:

- Стандарт организации № СТ/1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008г. № 28/08);
- Стандарт организации № СТ/2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008г. № 28/08);
- Стандарт организации № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008г. № 28/08).

1.4. Определение рыночной стоимости

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

[4] Применение ФСО 7 обязательно только для оценки объектов недвижимости.
[5] Применение ФСО № 10 обязательно только для оценки объектов являющихся транспортными средствами или оборудованием.

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.[6]

1.5. Определение справедливой стоимости

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" [7]

Справедливая стоимость - это справедливая (рыночная) оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или справедливая (рыночная) информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или справедливая (рыночная) информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство) (Пункт 2 МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости").

Пункт 3 там же: «…справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (Пункт 9).

Таким образом, понятие «справедливая стоимость», определение которой дано в МСФО 13, совпадает с определением «справедливая (рыночная) стоимость», представленном в ФЗ № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.6. Объемы и этапы исследования

Оценка справедливой (рыночной) стоимости рассматриваемого объекта оценки включает в себя следующие этапы.

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах района их расположения. В процессе работы над отчетом об оценке были собраны необходимые сведения о состоянии рынка объектов оценки, закономерностях их изменения, складывающейся динамике цен на исследуемых рынках, которые легли в основу полученных результатов.

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем

[6] Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» ,утвержденный Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации 20.07.2007 г.

[7] (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

визуального осмотра объектов Оценщиками, изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками информационных и аналитических агентств. Сбор информации производился по следующим направлениям:

– об особенностях сформировавшихся статусов прав на объекты недвижимости;

– о величине эксплуатационных затрат, величине страховых платежей, затрат на управление объектами недвижимости и других показателей, необходимых для проведения расчетов по оценке рыночной стоимости;

– о физических характеристиках;

– произведен осмотр и определено фактическое состояние имущества;

– собрана иная информация, необходимая для составления полноценного отчета об оценке.

Анализ наиболее эффективного использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования.

Применение подходов к оценке рыночной стоимости объекта. Для оценки рыночной стоимости объектов была рассмотрена целесообразность применения трех подходов (затратного, сравнительного и доходного), являющихся стандартными, принятыми Международной практикой. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую рыночную стоимость оцениваемого имущества. Процедура согласования результатов проводится на основании полученных значений того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки.

Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

1.7. Термины и определения

В соответствии с Федеральными стандартами, утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации 20.05.2015г ФСО №1, №2.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

справедливая (рыночная) стоимость;

инвестиционная стоимость;

ликвидационная стоимость;

кадастровая стоимость.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется 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.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется 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.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

Подходы, используемые в оценке

а) **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

в) **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

По ФСО 7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а так же части земельный участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2).

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на

основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Экспертиза отчета об оценке - понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы.

В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка.

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

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

Отчет об оценке - представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

1.8. Оцениваемые права

Оценка определяет справедливую (рыночную) стоимость права собственности на объекты оценки.

Право собственности согласно ГК РФ является основополагающим в числе прочих вещных прав, то есть это центральный институт вещного права. Право собственности – это подотрасль гражданского права, которая представляет собой совокупность гражданско-правовых норм, регулирующих отношения собственности методами и средствами гражданского права.

Право собственности предполагает наличие у собственника триады необходимых и исключительных правомочий - прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы др. лиц, в т.ч. отчуждать свое имущество в собственность др. лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его др. способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и др. природными ресурсами в той мере, в

какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов др. лиц. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск случайной гибели или случайного повреждения этого имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества др. лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на него в иных случаях, предусмотренных законом.

Согласно ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие имущества у собственника не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся: а) обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК РФ); б) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК РФ); в) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ); г) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, домашних животных (ст. 240 и 241 ГК РФ); д) реквизиция (ст. 242 ГК РФ); е) конфискация (ст. 243 ГК РФ); ж) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных п. 4 ст. 252, п. 2 ст. 272, ст. 282, 285, 293 ГК РФ.

При проведении оценки Оценщик исходил из допущения, что имущество не обременено долговыми обязательствами.

2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

2.1. Описание объектов оценки и их местоположения

Объектами оценки являются следующие объекты недвижимости:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 111 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6753;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 103 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6754;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 58 081 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6755;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 11 121 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6756;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 14 191 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6757

Данные земельные участки образовались путем раздела земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3004.[8]

[8] Межевой план от 06.02.2019г.

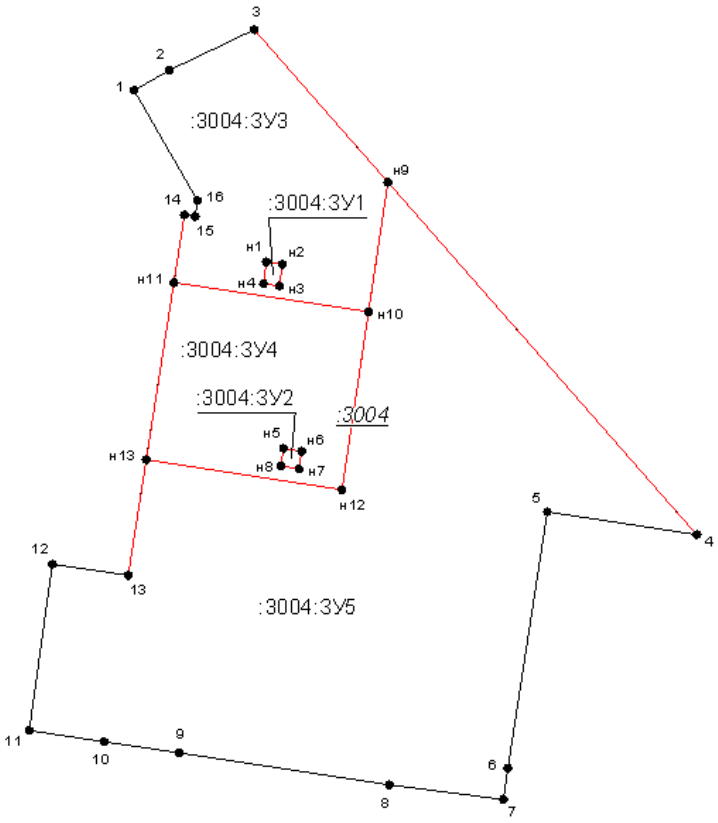


Рисунок 1 – Чертеж земельных участков и их частей

Согласно данным Заказчика[9], на земельных участках, являющихся объектом оценки, а также на ниже перечисленных земельных участках, предполагается строительство многоэтажных жилых домов общей площадью квартир 305 082 кв.м и 3 419 кв.м нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, расположенных на 1 этажах, и детского сада типовой современной застройки на 220 мест, 3 этажного, площадью застройки 1 706,92 кв.м, планируемой высотой этажа 4,4 м:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки; общежития; площадки для выгула собак, общая площадь 143 547 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3006;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 101 699 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3008;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общая площадь 12 615 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область,

[9] Справка по основным параметрам застройки земельных участков № 01/08-432/1 от 19.02.2019г.

г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001. Кадастровый номер: 56:44:0239001:16482.

Информация об основных характеристиках объектов оценки была получена из документов, представленных в приложении к настоящему отчету, а также со слов Заказчика.

Описание местоположения объектов оценки

Таблица 2-1 – Характеристика местоположения объектов оценки

Показатель	Характеристика
Область, район	Земельные участки расположены в Ленинском районе Южного округа г. Оренбурга
Локальные особенности расположения:	Земельные участки, являющиеся объектом оценки, расположены в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Земельные участки, на которых также предполагается строительство многоэтажных жилых домов и детского сада, указанные в Справке по основным параметрам застройки земельных участков № 01/08-432/1 от 19.02.2019г. расположены: два земельных участка расположены в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; один земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Окружающей застройкой объектов оценки являются объекты средне- и многоэтажной жилой застройки (как современной постройки, так и 1980-1990 гг.), ГСК, объекты социальной инфраструктуры, магазины (как встроенные в жилых домах, так и отдельно стоящие)
Объекты промышленной инфраструктуры	Объекты промышленной инфраструктуры района отсутствуют
Транспортная доступность	Удовлетворительная (общественный / личный транспорт)
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Степень застройки	Средняя
Темпы строительства	Средние

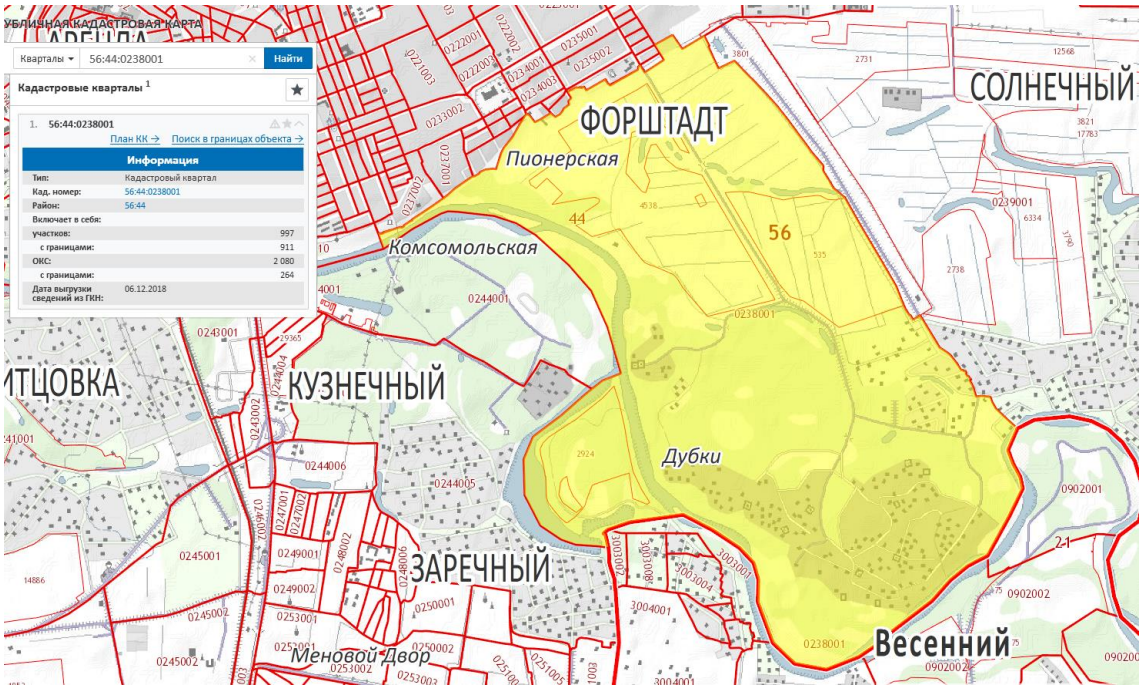


Рисунок 2 – Месторасположение кадастрового квартала 56:44:0238001 на кадастровой карте г. Оренбурга

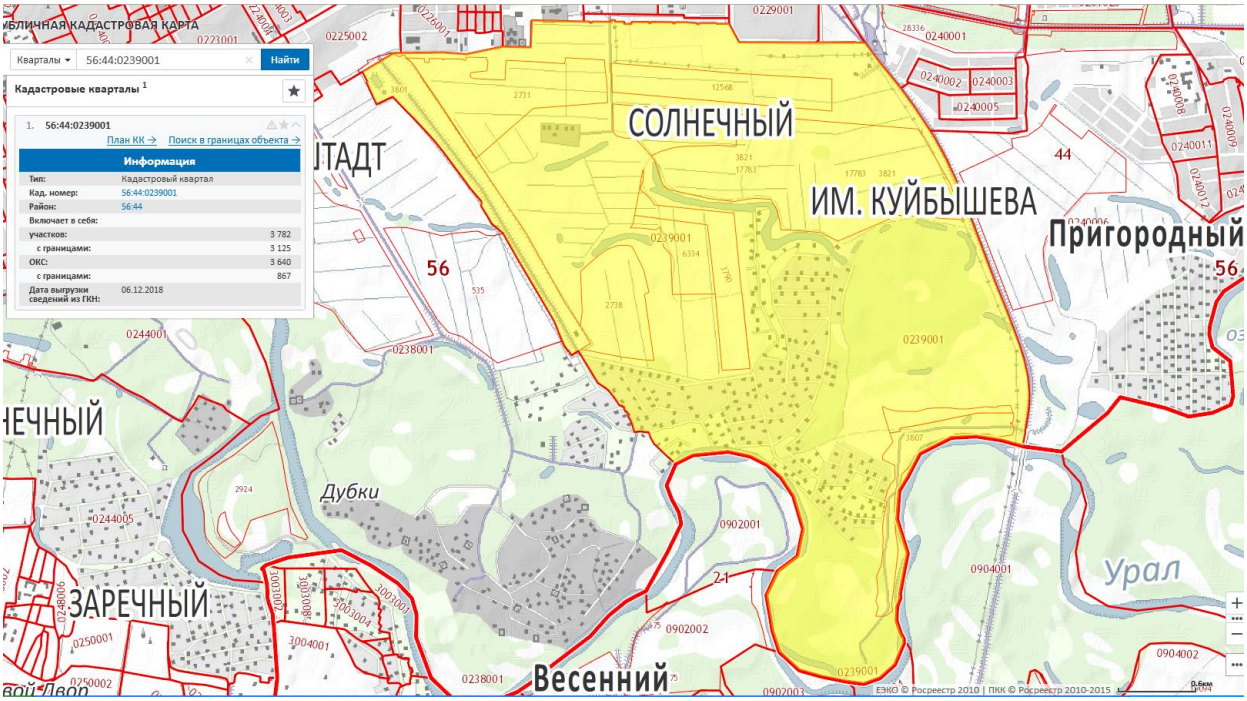
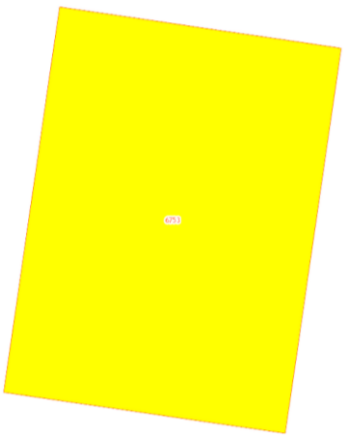


Рисунок 3 – Месторасположение кадастрового квартала 56:44:0239001 на кадастровой карте г. Оренбурга

Характеристики земельных участков

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 111 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:6753
План земельного участка 56:44:0238001:6753  План земельного участка

Параметры	Характеристики
1	**2**
Наименование объекта (ов)	Земельный участок
Вид права	Общая долевая собственность
Балансовая стоимость, руб.	2 020,67 [10]
Категория земель	Земли населенных пунктов

[10] Справка о балансовой стоимости № 01/08-433/1 от 19.02.2019г.

Разрешенное использование	Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Планируемое использование	Согласно разрешенному использованию
Размер участка, кв.м.	111
Кадастровая стоимость	141 858,00 руб.[11]
Кадастровый номер	56:44:0238001:6753
Рельеф участка	Спокойный
Конфигурация земельного участка, форма	Прямоугольной формы
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка[12]
Наличие строений	-
Дополнительные сведения	-
Наличие обременений	Доверительное управление (№ 56:44:0238001:6753-56/001/2019-2 от 19.02.2019г.)

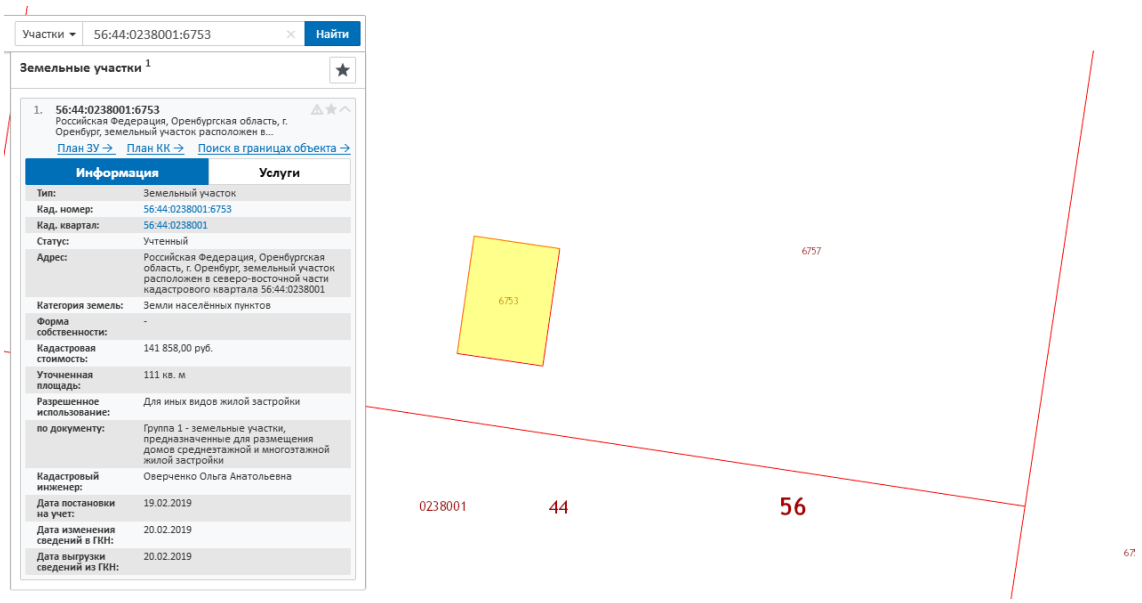


Рисунок 4 – Месторасположение на кадастровой карте г. Оренбурга

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 103 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6754

[11] Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6138839.323025125&y=6757449.935539043&z=20&text=56%3A44%3A0238001%3A6753&type=1&app=search&opened=1

[12] Справка о коммуникациях № 01/08-434/1 от 19.02.2019г.

План земельного участка

Параметры	Характеристики
1	2
Наименование объекта (ов)	Земельный участок
Вид права	Общая долевая собственность
Балансовая стоимость, руб.	1 875,03 [13]
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Планируемое использование	Согласно разрешенному использованию
Размер участка, кв.м.	103
Кадастровая стоимость	131 634,00 руб.[14]
Кадастровый номер	56:44:0238001:6754
Рельеф участка	Спокойный
Конфигурация земельного участка, форма	Прямоугольной формы
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка[15]
Наличие строений	-
Дополнительные сведения	-
Наличие обременений	Доверительное управление (№ 56:44:0238001:6754-56/001/2019-2 от 19.02.2019г.)

[13] Справка о балансовой стоимости № 01/08-433/1 от 19.02.2019г.
[14] Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6138873.958553556&y=6757271.83129155&z=20&text=56%3A44%3A0238001%3A6754&type=1&app=search&opened=1
[15] Справка о коммуникациях № 01/08-434/1 от 19.02.2019г.

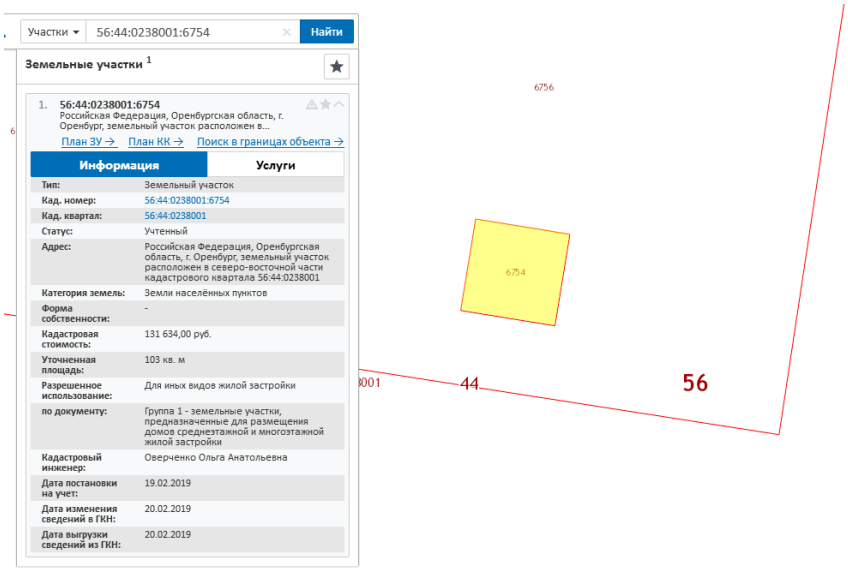
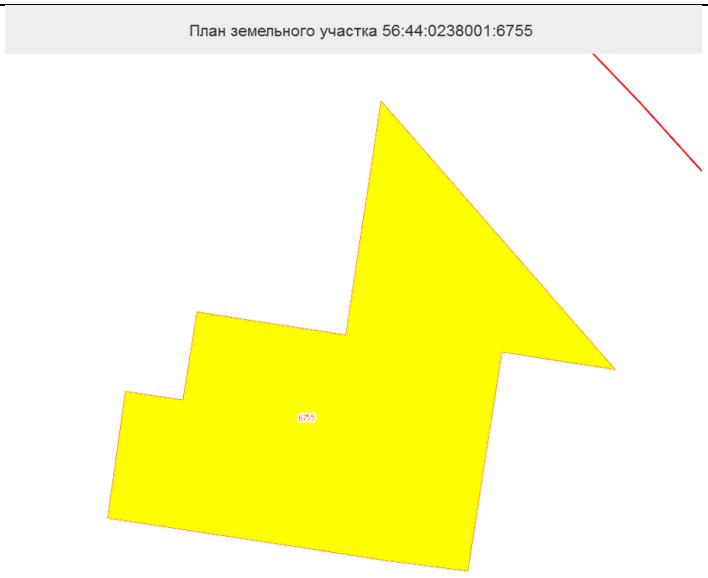


Рисунок 5 – Месторасположение на кадастровой карте г. Оренбурга

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 58 081 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6755
 План земельного участка

Параметры	**Характеристики**
1	**2**
Наименование объекта (ов)	Земельный участок
Вид права	Общая долевая собственность

Балансовая стоимость, руб.	1 057 319,15 [16]
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Планируемое использование	Согласно разрешенному использованию
Размер участка, кв.м.	58 081
Кадастровая стоимость	74 227 518,00 руб.[17]
Кадастровый номер	56:44:0238001:6755
Рельеф участка	Спокойный
Конфигурация земельного участка, форма	Неправильной формы
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка[18]
Наличие строений	-
Дополнительные сведения	-
Наличие обременений	Доверительное управление (№ 56:44:0238001:6755-56/001/2019-2 от 19.02.2019г.)

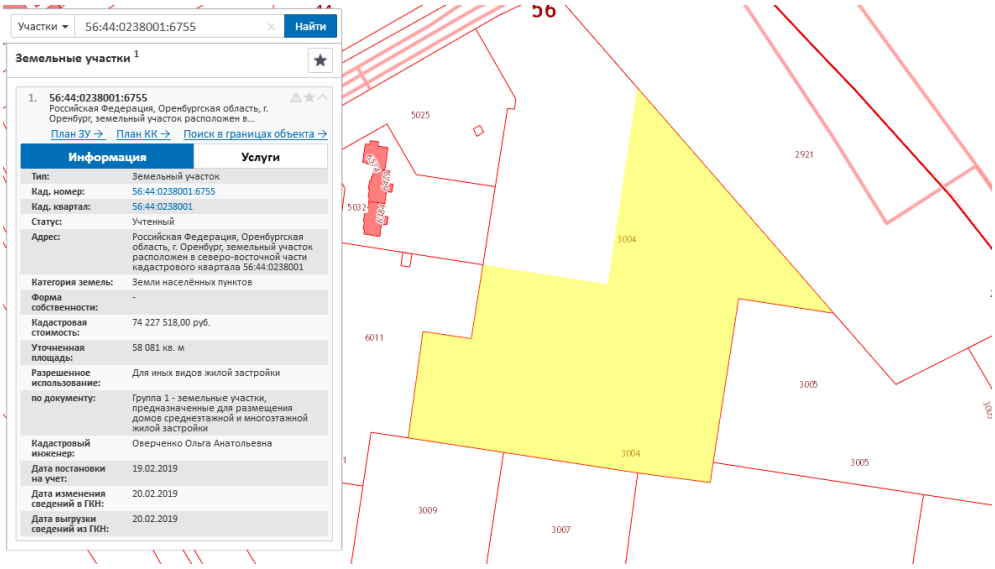
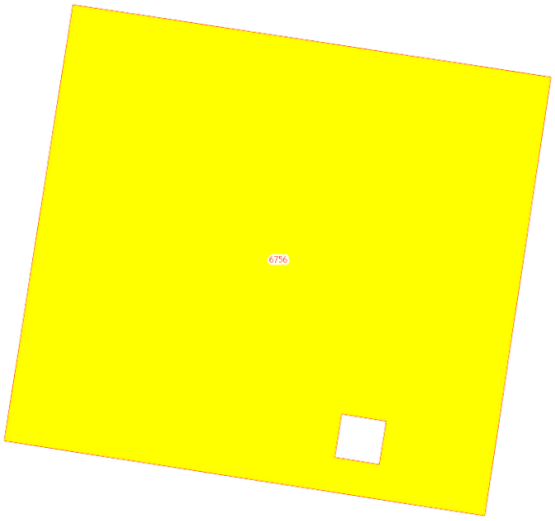


Рисунок 6 – Месторасположение на кадастровой карте г. Оренбурга

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 11 121 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6756

[16] Справка о балансовой стоимости № 01/08-433/1 от 19.02.2019г.
[17] Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6138982.634785662&y=6757169.931851445&z=17&text=56%3A44%3A0238001%3A6755&type=1&app=search&opened=1
[18] Справка о коммуникациях № 01/08-434/1 от 19.02.2019г.

План земельного участка 56:44:0238001:6756



План земельного участка

Параметры	Характеристики
1	2
Наименование объекта (ов)	Земельный участок
Вид права	Общая долевая собственность
Балансовая стоимость, руб.	202 449,10 [19]
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Планируемое использование	Согласно разрешенному использованию
Размер участка, кв.м.	11 121
Кадастровая стоимость	14 212 638,00 руб.[20]
Кадастровый номер	56:44:0238001:6756
Рельеф участка	Спокойный
Конфигурация земельного участка, форма	Прямоугольной формы
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка[21]
Наличие строений	-
Дополнительные сведения	-
Наличие обременений	Доверительное управление (№ 56:44:0238001:6756-56/001/2019-2 от 19.02.2019)

[19] Справка о балансовой стоимости № 01/08-433/1 от 19.02.2019г.
[20] Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6138819.757319897&y=6757333.878299915&z=19&text=56%3A44%3A0238001%3A6756&type=1&app=search&opened=1
[21] Справка о коммуникациях № 01/08-434/1 от 19.02.2019г.

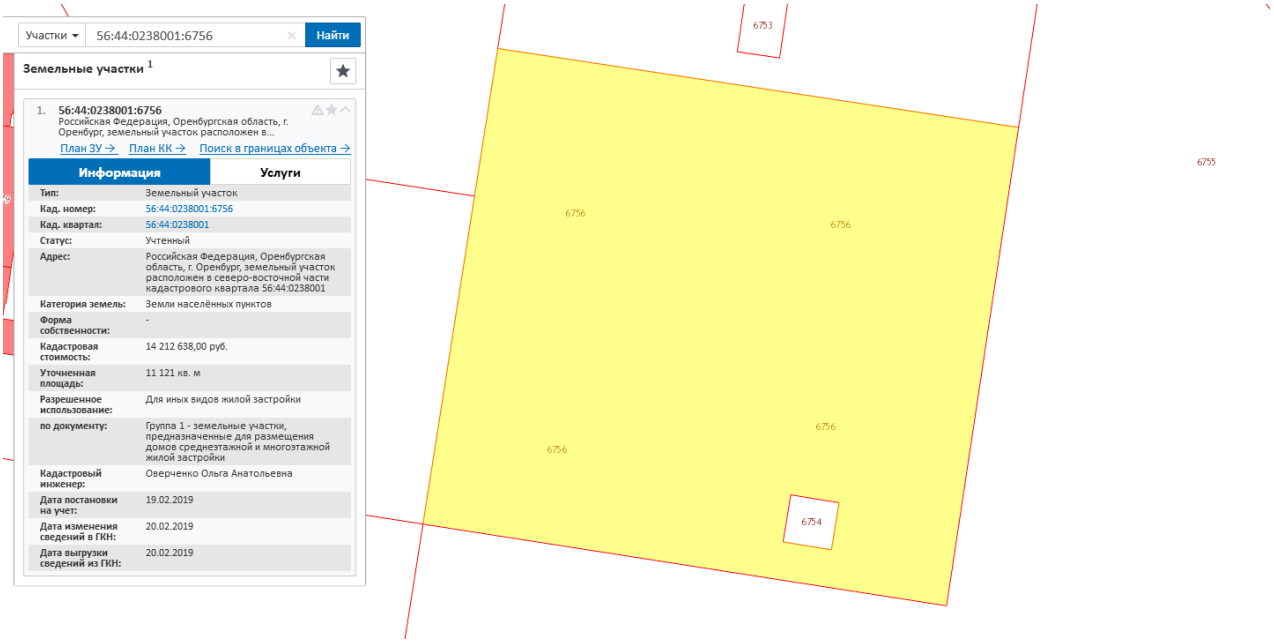
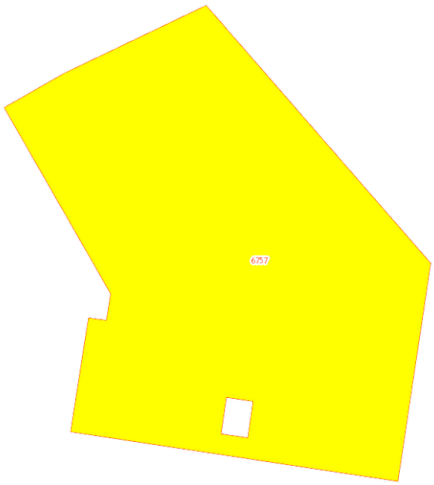


Рисунок 7 – Месторасположение на кадастровой карте г. Оренбурга

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 14 191 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6757

План земельного участка 56:44:0238001:6757



План земельного участка

Параметры	Характеристики
1	2
Наименование объекта (ов)	Земельный участок
Вид права	Общая долевая собственность
Балансовая стоимость, руб.	258 336,05 [22]
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Планируемое использование	Согласно разрешенному использованию
Размер участка, кв.м.	14 191

[22] Справка о балансовой стоимости № 01/08-433/1 от 19.02.2019г.

Кадастровая стоимость	18 136 098,00 руб.[23]
Кадастровый номер	56:44:0238001:6757
Рельеф участка	Спокойный
Конфигурация земельного участка, форма	Неправильной формы
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка[24]
Наличие строений	-
Дополнительные сведения	-
Наличие обременений	Доверительное управление (№ 56:44:0238001:6757-56/001/2019-2 от 19.02.2019г.)

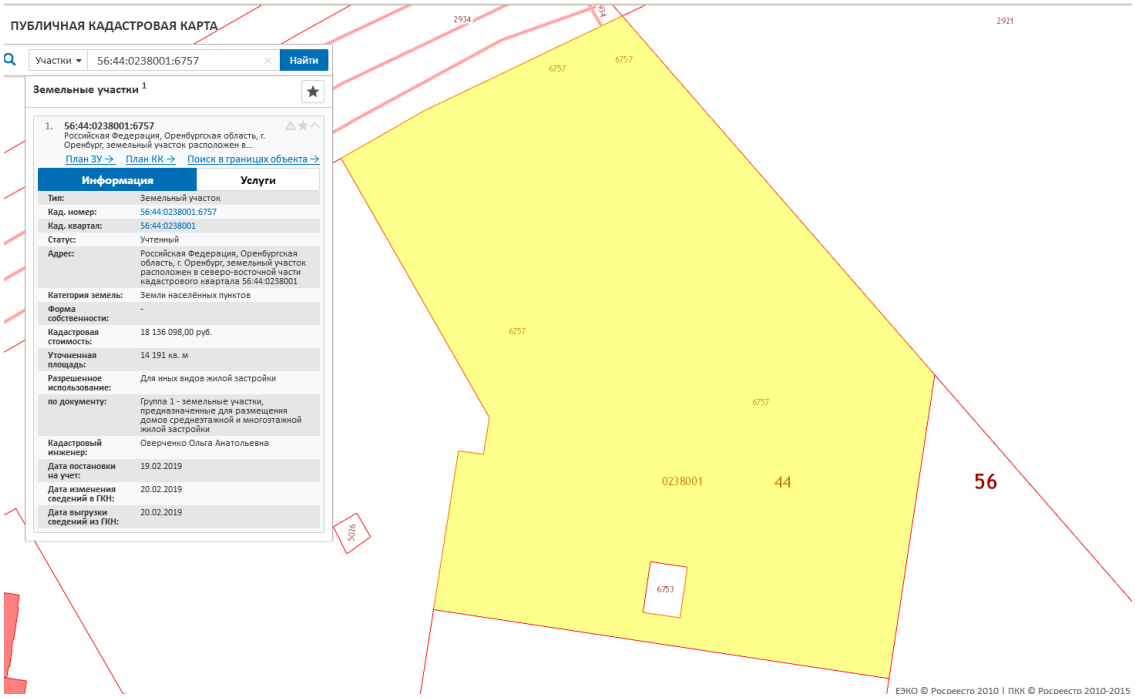


Рисунок 8 – Месторасположение на кадастровой карте г. Оренбурга

2.2. Перечень использованных при проведении оценки документов

Информация об основных характеристиках объектов оценки была получена из копий следующих документов:

1. Выписка из ЕГРН от 19.02.2019г. – на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:6753;
2. Выписка из ЕГРН от 19.02.2019г. – на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:6754;
3. Выписка из ЕГРН от 19.02.2019г. – на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:6755;
4. Выписка из ЕГРН от 19.02.2019г. – на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:6756;

[23] Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6138825.430380589&y=6757542.288634785&z=19&text=56%3A44%3A0238001%3A6757&type=1&app=search&opened=1

[24] Справка о коммуникациях № 01/08-434/1 от 19.02.2019г.

5. Выписка из ЕГРН от 19.02.2019г. – на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:6757;

6. Свидетельство о государственной регистрации права от 05.10.2016г., запись регистрации 56-56/001-56/001/252/2015-436/2;

7. Свидетельство о государственной регистрации права от 05.10.2015г., запись регистрации 56-56/001-56/001/252/2015-437/2;

8. Свидетельство о государственной регистрации права от 25.09.2015г., запись регистрации 56-56/001-56/001/266/2015-370/2;

9. Договор купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015г.;

10. Договор купли-продажи земельного участка № 3008 от 10.09.2015г.;

11. Кадастровый паспорт земельного участка № 56/16-613445 от 28.10.2016г., составленный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Оренбургской области;

12. Межевой план от 06.02.2019г.;

13. Справка о балансовой стоимости земельных участков № 01/08-433/1 от 19.02.2019г.;

14. Справка о коммуникациях № 01/08-434/1 от 19.02.2019г.

15. Справка по основным параметрам застройки земельных участков № 01/08-432/1 от 19.02.2019г.

2.3. Требования достаточности и достоверности информации

Информация, предоставленная Заказчиком, считается Оценщиками 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 Оценщиками с оригиналами и считаются достоверными.

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

3.1. Анализ внешний факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на его стоимость

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2018г. и январь-сентябрь 2018 года.

Объем ВВП России за III квартал 2018г. составил в текущих ценах 27007,2 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2017г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2018г. по отношению к ценам III квартала 2017г. составил 111,1%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018г. составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2017г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018г. по отношению к ценам января-сентября 2017г. составил 109,6%.

Динамика производства ВВП[1)]

в % к значению условного среднего квартала 2016г.

(1/4 номинального значения ВВП за 2016г.)

1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли закрепились на уровнях около 3% (в январе — 2,8% г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9% с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2% г/г – это максимальные значения, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13% г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7% г/г в номинальном выражении).

Рост инвестиций в основной капитал составил 4,4%, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1%). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику.

Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8% г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19% м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2% г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, составила 2,5% г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов.

	Ноябрь 2018г.	*В % к*		*Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.*	*Справочно*		
					ноябрь 2017г. в % к		*январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.*
		ноябрю 2017г.	*октябрю 2018г.*		*ноябрю 2016г.*	*октябрю 2017г.*	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3[1)]	101,6[2)]			101,8[3)]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,8	98,0	102,4	100,0	99,7	102,6
Индекс промышленного производства[4)]		102,4	99,8	102,9	98,5	101,1	102,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей[5)]	481,1	96,1	59,1	99,2	102,1	68,8	103,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	474,8	102,4	97,2	102,7	101,3	96,4	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	220,2	104,3	98,9	104,3	105,8	98,0	106,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	144,6	100,1	100,3	100,5	97,3	99,9	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2763,1	103,0	99,8	102,6	103,1	98,8	101,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	807,5	102,1	101,5	102,6	99,6	100,8	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,9[6)]	118,6[7)]	107,8[8)]	119,5[9)]	123,6[7)]	103,4[8)]	125,5[9)]
в том числе: экспорт товаров	41,3	130,8	107,5	128,1	127,6	102,5	126,2
импорт товаров	21,6	100,5	108,3	106,7	118,3	104,6	124,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6[10)]	104,1[2)]			103,0[3)]		
Индекс потребительских цен		103,8	100,5	102,7	102,5	100,2	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		116,8	100,7	111,9	108,0	100,9	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы[11),12)]		97,1	97,1	100,4[13)]	100,4	100,3	98,5[13)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[11)]: номинальная, рублей	42750	108,6	101,0	110,3	108,4	101,3	107,2
реальная		104,6	100,5	107,4	105,8	101,1	103,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	94,0	101,2	91,9	94,5[14)]	100,7	93,4[14)]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	90,3	104,7	87,3	86,3	103,5	85,2

1) Данные за январь-сентябрь 2018г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.

3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Индексы рассчитаны с учетом окончательных итогов о производстве продукции сельского хозяйства за 2017г., пересчитанных по итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.

6) Данные за октябрь 2018 года.

7) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
9) Январь-октябрь 2018г. и январь-октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
10) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
11) Данные за периоды 2018г. - оценка.
12) Данные за периоды 2017г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.
13) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-ноябре 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г. составили 99,9%, в январе-ноябре 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г. - 99,0%.
14) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

[25]

Далее рассмотрим субъект Российской Федерации, где расположены объекты оценки.

Оренбургская область, площадью 124 тыс. км^2, расположена в предгорьях Южного Урала.

Оренбургская область граничит на юге с Казахстаном, на западе и северо-западе – с Самарской областью, на севере – с Республикой Татарстан.

Оренбург – административный центр Оренбургской области, расположен в Южно-Уральском регионе на Сакмаро – Уральском и Киндельско – Сакмарском водоразделах.

Город Оренбург расположен вблизи границы с Казахстаном и является связующим звеном между Европой и Азией. Протяженность границы Оренбургской области с Республикой Казахстан – 1876 км.

Территория города составляет 91,702 тыс. га. Численность населения: 541,2 тыс. чел.

Основные показатели
социально-экономического развития Оренбургской области
за январь – октябрь 2018 года[26]

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Январь – октябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду 2017 г.	Январь – сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду 2017 г.
	Промышленность			
1.	Индекс промышленного производства	%	103,4	101,9
	в т.ч. по видам деятельности:			
1.1	Добыча полезных ископаемых, из них	%	101,8	101,1
	добыча сырой нефти и природного газа	%	100,5	99,8
	добыча прочих полезных ископаемых	%	101,4	100,4
1.2	Обрабатывающие производства, из них:	%	105,6	100,5
	производство пищевых продуктов	%	100,2	100,8
	производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	110,3	109,2
	производство кокса и нефтепродуктов	%	94,1	94,5
	производство металлургическое	%	122,6	120,3
	производство химических веществ и химических продуктов	%	114,0	115,9
1.3	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	102,2	103,1
1.4	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	127,1	125,1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Январь – октябрь 2018 года	В % к соответствующему периоду 2017 года	Январь – сентябрь 2018 года в % к соответствующему периоду 2017 года

[25] https://nangs.org/analytics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-itogovyj-pdf
[26] http://orenburg-gov.ru/Info/Economics/2018/

1.	**Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по видам экономической деятельности (в действующих ценах):**				
	добыча полезных ископаемых	млн. руб.	415 778,2	141,4	141,4
	обрабатывающие производства	млн. руб.	276 995,9	114,3	113,4
	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	44 286,7	104,2	104,9
	Транспорт				
1.	Перевозки грузов транспортом крупных и средних предприятий	тыс. тн	8576,3	85,4	86,0
2.	Грузооборот транспорта крупных и средних предприятий	млн. т-км	686,0	100,6	101,9
3.	Пассажирооборот организаций транспорта общего пользования	млн. пасс.км	1357,8	93,6	93,6
4.	Перевозки пассажиров организациями отдельных видов транспорта				
	- автомобильный	млн. чел.	142,1	96,6	96,6
	Инвестиции				
1.	Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	млн. руб.	32 272,0	94,9	94,5
2.	Инвестиции в основной капитал (январь – март 2018 г.)	млн. руб.	130 930,2	109,8	х
3.	Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	791,9	112,2	108,1
	Сельское хозяйство				
1.	Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (в действующих ценах)	млн. руб.	62 439,0	81,6	73,2
2.	Производство продукции в хозяйствах всех категорий области				
	скот и птица на убой в живом весе	тыс. тонн	133,8	97,7	98,6
	молоко	тыс. тонн	593,4	94,7	94,9
	яйца	млн. шт.	879,9	96,2	96,4
3.	Поголовье скота в хозяйствах всех категорий области:		2090,6	50,2	49,4
	крупный рогатый скот	тыс. гол.			
	в т.ч. коровы	тыс. гол.	545,6	99,2	99,6
	свиньи	тыс. гол.	238,0	99,9	100,3
	овцы и козы	тыс. гол.	284,5	96,8	96,6
	Социальная сфера				
1.	Количество официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	тыс. чел.	11,7	94,2	93,1
2.	Уровень официально зарегистрированной безработицы (на 1 июля 2018 года)	%	х	1,17	1,20
3.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	250 434,1	102,3	102,3
4.	Объем платных услуг	млн. руб.	81 380,1	101,1	101,0
5.	Денежные доходы (в расчете на душу населения) за январь – май 2018 года	руб.	22 822,7	103,3	104,2*
6.	Реальные располагаемые денежные доходы населения за январь – май 2018 года	%	х	99,5	100,8*
7.	Среднемесячная начисленная заработная плата по полному кругу предприятий за январь – май 2018 года	руб.	29 893,2	110,8	111,1*
8.	Просроченная задолженность по заработной плате	млн. руб.	7,1	45,8	82,1
9.	Показатели естественного движения населения за январь – май 2018 года:				
	- родившихся	чел.	16448	94,9	95,2*
	- умерших	чел.	20055	100,5	101,1*
	- естественная убыль	чел.	-3607	137,0	137,5*
	Финансы				
1.	Финансовый результат деятельности крупных и средних предприятий за январь – ноябрь 2017 г.	млн. руб.	109 082,1	147,3	149,1*
	в т.ч. прибыль прибыльных предприятий за январь – ноябрь 2017 г.	млн. руб.	126 812,5	157,5	163,3*
	убытки убыточных предприятий за январь – ноябрь 2017 г.	млн. руб.	17 730,4	увелич. в 2,7 р.	увелич. в 3,1 р.*
2.	Количество убыточных предприятий (крупных и средних) за январь – ноябрь 2017 г.	ед.	179	102,3	100,6*
3.	Поступление налогов и сборов в бюджеты всех уровней	млн. руб.	308 951,4	144,0	141,4
	в т.ч. федеральный бюджет	млн. руб.	240 931,0	154,0	151,7
	консолидированный бюджет области	млн. руб.	68 020,4	117,0	112,5

4.	Из общей суммы налогов перечислено:				
	в федеральный бюджет	%	78,0	+5,1 п.п.	+5,4 п.п.
	в консолидированный бюджет области	%	22,0	-5,1 п.п.	-5,4 п.п.

*январь – август 2018г. в % к соответствующему периоду 2017 года

Ц Е Н Ы			
№ п/п	**Показатели**	**октябрь 2018 года в % к декабрю 2017 года**	**октябрь 2018 года в % к сентябрю 2018 года**
1.	Индекс потребительских цен	102,8	100,4
2.	Индекс цен производителей промышленных товаров	149,5	107,6
3.	Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	103,5	102,1
Увеличились цены на:			
	мясо и птицу	5,8	1,8
	сахар-песок	27,6	4,9
	кондитерские изделия	-	0,3
	консервы овощные	4,4	0,7
	макаронные изделия	-	1,0
	масло сливочное	7,0	2,2
	масло подсолнечное	2,1	1,2
	молоко и молочную продукцию	1,1	1,2
	яйца	4,3	2,0
	хлеб и хлебобулочные изделия	2,9	2,5
	муку	-	0,6
	крупу и бобовые	-	2,4
Снизились цены на:			
	рыбопродукты	1,4	0,2
	кондитерские изделия	0,8	-
	муку	0,9	-
	крупу и бобовые	4,5	-
	макаронные изделия	1,5	-
	плодовоовощную продукцию, включая картофель	7,5	3,4
Уменьшилась суммарная задолженность по заработной плате (за июнь 2018г.)		на 7 598 тыс. рублей	
в том числе			
задолженности из-за бюджетного недофинансирования		нет	

3.2. Анализ рынка земельных участков

В экономике рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между контрагентами. Современный рынок совершенно необязательно должен быть связан с определенным географическим местом. Но рынки недвижимости по своей природе отличаются от рынков высокоорганизованных. Рынки недвижимости имеют следующие отличительные особенности:

локальный характер рынков недвижимости, именно поэтому самое пристальное внимание при оценке обращается на ближайшие территории;

слабые взаимозаменяемость и стандартизированность недвижимости, поэтому редко оказывается возможным найти два идентичных объекта;

на рынках недвижимости в силу их локальной природы часто возникают диспропорции между числом покупателей и продавцов, арендаторов и арендодателей;

Сделки на рынках недвижимости носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «уторговывания» сторон.

Принадлежность земель к той или иной категории по ст. 7 ЗК РФ предопределяет основное их целевое назначение и соответствующий правовой режим использования земель каждой конкретной категории (с учетом зонирования и разрешенного использования). Отнесение земель к категориям и перевод их из одной в другую производится в соответствии со ст. 8 ЗК РФ и Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ.

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

жилым, общественно-деловым,

производственным, инженерных и транспортных инфраструктур,

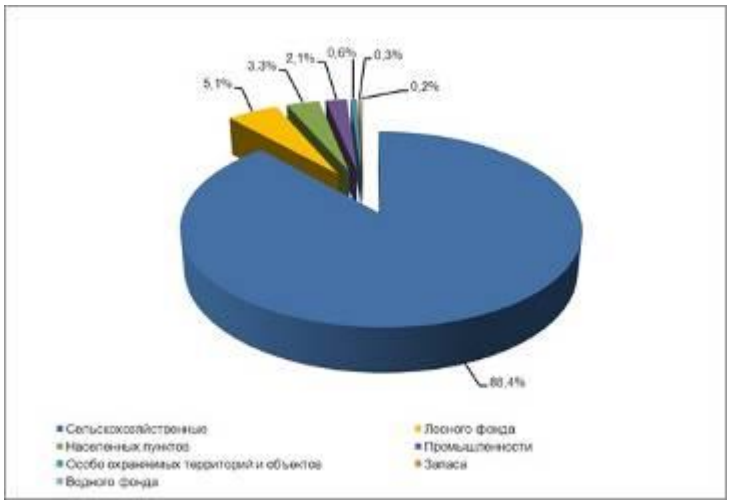
рекреационным, сельскохозяйственного использования,

специального назначения, военных объектов, иным территориальным зонам.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Земельные участки могут использоваться гражданами и юридическими лицами в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Распределение земель по категориям в Оренбургской области [27]

Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
10928,6	406,1	265,8	79,2	637,9	21,5	31,1	12370,2



Распределение земель по формам собственности в Оренбургской области

Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	Из них		
				В собственности Российской Федерации	В собственности субъекта Российской Федерации	В муниципальной собственности
12370,2	7177,9	331,6	4860,7	950,6	23,4	77

Предложение

Оценщиком был проведен поиск и анализ предложений на продажу (аренду) земельных участков из состава земель населенных пунктов. Так, источниками информации в агентство недвижимости «Первое городское бюро недвижимости» (http://www.1gbn.ru/, т. 8 (3532) 76-62-09); агентство недвижимости «Авангард Плюс» (http://orenhouse.ru/, т. 8 (3532) 37-01-19); агентство недвижимости «Милана» (http://www.milanacom.ru/, т. 8 (3532) 608-767), а так же данные, предоставленные строительными компаниями (Застройщики) 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)); специалистами отдела капитального строительства г. Оренбурга (УКС) (тел. (3532) 68-00-10).

В структуре предложения земельных участков в зависимости от целевого назначения в г. Оренбурге можно выделить доминирующие сегменты – участки под индивидуальное жилищное

[27] http://www.opeo.ru/download/natsdoklad-za-2015-god.pdf
Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации

строительство (ИЖС), доля которых в общей структуре предложения составляет 46%, и участки под садоводческую деятельность – 38%. Под коммерческую застройку всего около 16%. Если проанализировать структуру предложения земельных участков назначения – ИЖС по площади, то самую большую долю в предложении составляют участки площадью 10 соток.

Наименьшее предложение земельных участков находится в Дзержинском города. Это связано с тем, что застроена почти вся территория этого района и свободных земель практически не осталось. Самое большое количество предложений в таких районах как Ленинский и пригородные территории, входящие в состав города. В остальных районах примерно одинаковое предложение земельных участков.

Наиболее массовый в штуках сегмент предложений - до 25 соток, предложение больших участков в городе минимально. В основном они застраиваются жилыми домами. Их рынок сильно ограничен и пользуется большим спросом. Продавцами больших земельных наделов в основном выступают финансовые корпорации и финансово-промышленные группы.

Основная масса предложений земельных участков расположилась в пригороде города Оренбурга – это преимущественно земельные участки, предназначенные под индивидуальную жилую застройку, остальная, весьма незначительная масса участков равномерно распределилась по всей территории г. Оренбурга и Оренбургского района.

Рынок земли в Оренбурге и его пригороде сегодня 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 4-5 га) для инвестиционных проектов – строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры.

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 коммерческой аренды земельных участков любого назначения не развит. В аренду, как правило, земельные участки предоставляются муниципальными образованиями, которые являются основными участниками рынка.

Ценовая ситуация

Район города	Диапазон цены 1 сотки участка, руб.	
Ленинский район	40 000	240 000
Дзержинский район	47 400	358 500
Промышленный район	200 000	571 400
Центральный район	62 000	387 500

Спрос

Количество предложений по продаже земли сегодня очень много. Однако покупателей на них просто не хватает. Спрос падает, в то время как предложения остались на том же уровне.

Спросом, пользуются участки с целевым назначением под строительство торговых и офисных комплексов. Менее привлекательными с точки зрения инвестора являются земельные участки под строительство складских комплексов и производственных объектов.

Таким образом, на рынке земельных участков существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

Аренда земельных участков

Права на землю оформляются либо путем долгосрочной аренды с максимальным сроком на 49 лет, либо путем продажи в собственность. Распространена и краткосрочная аренда земельных участков, особенно для целей строительства. Многие участки, предлагаемые на рынке, находится на промежуточном этапе переоформления, что затрудняет оценить стоимость земли при выкупе ее в собственность. Основными арендодателями земельных участков являются муниципальные образования.

Что касается рынка аренды земельных участков в г. Оренбурге, то здесь нужно отметить, что он не развит, сделки единичны и осуществляются на первичном рынке, где продавец (арендодатель)

– органы государственной и муниципальной власти, предоставление земельных участков в частную собственность осуществляется редко. Законодательный особенности правового поля заключаются в том, что преобладающим способом землепользования является краткосрочная аренда (до года). В большинстве случаев практикуется оформление краткосрочных (11 месяцев) договоров аренды, для которых рынок едва ли может быть сформирован. Необходимо отметить, что вторичный рынок – основа перераспределения земельных участков, способствующий наиболее рациональному использованию земли – в настоящее время отсутствует в г. Оренбурге, что не позволяет выявить какие-нибудь рыночные показатели. О рынке аренды земельных участков пригородных территорий вообще говорить не приходится. Преимущественно в аренду предоставляются земельные участки под строительство. Результаты торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков представлены на портале http://orenburg.ru/official/municipal_property/land_lease/results_of_lease_of_land/ портале https://torgi.gov.ru/index.html . По представленным данным можно отметить, что достаточно большая часть торгов признана не состоявшимися.

Вывод по результатам анализа рынка

Для рынка недвижимости год оказался более чем сложным. В первую очередь по причине падения спроса. Эксперты рынка выделили серьезную тенденцию года: в связи со снижением рублевой стоимости на объекты недвижимости в различных ее секторах, в глазах россиян недвижимость перестала быть надежным способом вложения и сохранения денежных средств.

Многие просто отложили покупку недвижимости и вложили свои накопления под высокие проценты в банки в начале этого года. Итог – быстрого и непременного восстановления цен на рынке недвижимости, как и объемов продаж, не произошло. Более того, рынок недвижимости, похоже, и дальше будет сползать вниз по всем показателям.

Все эти тенденции были присуще и рынку земельных участков. На рынке земельных участков под индустриальную застройку представлен большой разброс цен по районам города, период экспозиции участков порой превышает 12-18 месяцев, предложения существенно превышают спрос, количество потенциальных покупателей ограничено.

На стоимость объектов земельных участков оказывают влияние следующие факторы:

Передаваемые права на недвижимость

Корректировка по данному элементу сравнения вводится первой, поскольку юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Существует утверждение, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности, тогда покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости.

Условия финансовых расчетов

Существует несколько вариантов финансовых расчетов при приобретении объектов недвижимости, основными из которых являются:

– расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

– получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;

– финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Согласно первому варианту финансовых расчетов корректировки по данному элементу сравнения вводить не требуется, поскольку эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит (для определенных целей оценки). Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравниваемых, либо провести корректировку цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.) недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Так как, при отборе объектов аналогов, особое внимание было уделено анализу объектов на соответствие рыночным условия продажи, и тем самым в качестве сопоставимых объектов были отобраны те объекты, по которым отсутствовали признаки нерыночного характера сделок, то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.) изменения спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное.

Категория земель

Все объекты имеют одинаковую категорию земель: земли населенных пунктов. Данная корректировка не применяется, также учитываются действия нормы ст. 7 Земельного кодекса РФ «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования».

Местоположение. Основной ценообразующий фактор, учитывающий близость к центру города, уровень деловой активности района, качество и удобство подъезда, где принимается во внимание направление подъездных дорог (одностороннее/двустороннее), качество дорожного покрытия, наличие уклона и близость к центральным магистралям.

Различия в цене наблюдаются по территории города или в пределах одного района, относительно таких параметров как культурно-деловой центр, спальный район или окраина, близость к трассе.

Площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

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.

Юридическая состоятельность. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Земельные участки, на которые оформлены должным образом правовые и технические документы (в идеале – на одного собственника) намного привлекательнее юридически проблемных. Этот фактор достаточно важен, но больше он влияет на ликвидность земельного участка. Права на землю оформляются либо путем долгосрочной аренды с максимальным сроком на 49 лет, либо путем продажи в собственность. Распространена и краткосрочная аренда земельных участков, особенно для целей строительства. Основными арендодателями земельных участков являются государственные и муниципальные органы власти.

3.3. Анализ рынка жилой недвижимости г. Оренбурга[28]

В экономике рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между контрагентами. Современный рынок совершенно необязательно должен быть связан с определенным географическим местом. Но рынки недвижимости по своей природе отличаются от рынков высокоорганизованных. Рынки недвижимости имеют следующие отличительные особенности:

– локальный характер рынков недвижимости, именно поэтому самое пристальное внимание при оценке обращается на ближайшие территории;

– слабые взаимозаменяемость и стандартизированность недвижимости, поэтому редко оказывается возможным найти два идентичных объекта;

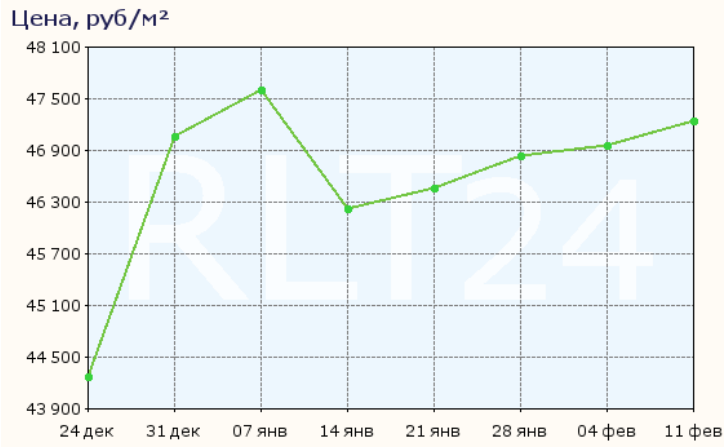
– на рынках недвижимости в силу их локальной природы часто возникают диспропорции между числом покупателей и продавцов, арендаторов и арендодателей;

Сделки на рынках недвижимости носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «уторговывания» сторон.

Цена квадратного метра жилья, **Оренбург - 11.02.2019:**

47 235 руб/м² *	**715 $/m²****	**631 €/m²**

Динамика цен на квартиры в Оренбурге



Изменение цены квадратного метра квартир в **Оренбурге** за неделю: ↓+0.59%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, **Оренбург:** ↓-0,02%

* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Оренбурге на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Оренбурга проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м², среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м². ** по курсу 66,06 руб. за 1$ США, 74,90 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

Объём вторичного рынка жилья в Оренбурге*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
2.3 тыс. квартир	7.0 млрд. руб.	147.6 тыс. м²

Квартиры в Оренбурге на вторичном рынке

однокомнатные квартиры	20.8%	486	987.9 млн. руб.	19.9 тыс. м²
двухкомнатные квартиры	34.2%	800	2.3 млрд. руб.	45.6 тыс. м²
трёхкомнатные квартиры	36.6%	856	3.0 млрд. руб.	64.2 тыс. м²
многокомнатные квартиры	8.4%	196	768.6 млн. руб.	18.0 тыс. м²

* в таблице показано сколько квартир продается в Оренбурге на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".

[28]http://www.rlt24.com/prices/orenburg

Средняя цена квартир в Оренбурге за 1 кв. метр, 11 февраля 20198г. *

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	**48 965 руб/м²**	**741 $/м²**
двухкомнатные квартиры	**49 092 руб/м²**	**743 $/м²**
трёхкомнатные квартиры	**45 627 руб/м²**	**691 $/м²**
многокомнатные квартиры	**42 386 руб/м²**	**642 $/м²**

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Оренбурге на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб./м² для Оренбурга.

Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в Оренбурге за неделю

количество комнат	изменение средней цены квартир	
1 комн. квартира	↑+0.62%	**+ 300 руб.**
2 комн. квартира	↑+0.72%	**+ 350 руб.**
3 комн. квартира	↑+0.27%	**+ 124 руб.**
многокомнатная квартира	↑+0.80%	**+ 337 руб.**

Цена квартир в Оренбурге, 11 фев 2019г. *

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
1 комн. квартира	41.0 м²	**2 032 711 руб.**	**30 769 $**
2 комн. квартира	57.0 м²	**2 831 248 руб.**	**42 857 $**
3 комн. квартира	75.0 м²	**3 466 123 руб.**	**52 467 $**
многокомнатная квартира	91.6 м²	**3 921 591 руб.**	**59 362 $**

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Оренбурге на вторичном рынке.

Изменение стоимости квартир за неделю, Оренбург

количество комнат	изменение стоимости квартир	
1 комн. квартира	↑+0.26%	**+ 5 316 руб.**
2 комн. квартира	↑+0.35%	**+ 9 898 руб.**
3 комн. квартира	↑+0.12%	**+ 4 236 руб.**
многокомнатная квартира	↓-0.65%	**- 25 766 руб.**

Средняя цена за квартиру в **Оренбурге на 11.02.2019**: *

63.1 м²	**2 989 066 руб.**	**45 246 $**

* средневзвешенные значения площади и цены среди всех квартир в заданных диапазонах вторичного рынка Оренбурга.

3.4. Анализ рыночных цен, касающийся местоположения и сегмента рынка жилой недвижимости

Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить метры и районы Оренбурга по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 1 612 693 руб., за месяц показатель изменился на 7 %;
- Двухкомнатная – 2 229 555 руб., где средняя цена изменилась на 10 %;
- Трехкомнатная – 3 071 726 руб., где показатель стоимости изменился на 10 %;
- Четырех- и многокомнатная – 4 148 464 руб., средняя цена изменилась на 15 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 1 439 985 руб., за месяц показатель изменился на 8 %;
- Двухкомнатная – 2 102 724 руб., где средняя цена изменилась на 8 %;

- Трехкомнатная – 2 880 065 руб., где показатель стоимости изменился на 5 %;
- Четырех- и многокомнатная – 3 240 686 руб., средняя цена изменилась на 62 %.

Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за январь

Район	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за декабрь	Цена за м², руб./м²	изменения относительно данных за декабрь	процент объявлений в городе
Дзержинский	2 415 298	-38%	41 870	-19%	0%
Ленинский	3 089 657	-8%	42 000	-20%	0%
Промышленный	2 227 733	5%	38 143	-15%	0%
Центральный	2 271 090	-9%	38 102	3%	0%

Цены на продажу квартир по районам

В этом разделе можно сравнивать между собой прайсы на продажу квартиры по районам. На вторичном рынке высокие цены на продажу жилья зафиксированы в районах:

- Однокомнатная – 1 601 237 руб., район Дзержинский
- Двухкомнатная – 2 363 566 руб., район Дзержинский
- Трехкомнатная – 3 299 831 руб., район Дзержинский
- Четырех- и многокомнатная – 4 034 991 руб., район Центральный

Дешевле квартира обойдется в районах:

- Однокомнатная – 1 461 177 руб., Центральный
- Двухкомнатная – 1 939 880 руб., Центральный
- Трехкомнатная – 2 701 237 руб., Промышленный
- Четырех- и многокомнатная – 2 537 498 руб., Промышленный

На первичном рынке дороже обойдется квартира в районах:

- Однокомнатная – 1 578 095 руб., Ленинский
- Двухкомнатная – 2 292 655 руб., Дзержинский
- Трехкомнатная – 2 936 484 руб., Промышленный
- Четырех- и многокомнатная – 8 033 486 руб., Ленинский

Низкие цены установились в районах:

- Однокомнатная – 1 372 008 руб., Центральный
- Двухкомнатная – 1 881 751 руб., Центральный
- Трехкомнатная – 2 402 051 руб., Центральный
- Четырех- и многокомнатная – 2 112 492 руб., Дзержинский [29]

3.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность - называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта. В соответствии со Стандартами, под наилучшим и наиболее эффективным способом использования имущества понимается "наиболее

[29] https://orenburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit

вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной".

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Результат анализа наилучшего, наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного

Проводимый анализ должен выявить наиболее эффективное использование участка, занимаемого недвижимостью, как незастроенного. Если же площадка уже застроена (как это имеет место быть в нашем случае), то следует сделать допущение, что строения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений.

Законодательно разрешенные варианты использования. В соответствии с представленными документами, разрешенное использование земельных участков:

- Земельный участок общей площадью 111 кв.м, кадастровый номер 56:44:0238001:6753 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
- Земельный участок общей площадью 103 кв.м, кадастровый номер 56:44:0238001:6754 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
- Земельный участок общей площадью 58 081 кв.м, кадастровый номер 56:44:0238001:6755 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
- Земельный участок общей площадью 11 121 кв.м, кадастровый номер 56:44:0238001:6756 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
- Земельный участок общей площадью 14 191 кв.м., кадастровый номер 56:44:0238001:6757 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Учитывая данное законодательное ограничение использования земельных участков, дальнейшее проведение НЭИ является нецелесообразным.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В рамках настоящей оценки под степенью ликвидности понимается наиболее вероятный интервал времени (в днях, неделях, месяцах) в течение которого объект может быть продан по рыночной стоимости "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".

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене адекватной рыночной, на открытом рынке в условиях конкуренции.

Другими словами, ликвидность, является важнейшим показателем залогового обеспечения и показывает: насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту (для целей кредитования под залог имущества).

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.

При этом не следует путать понятие ликвидности с понятием ликвидационной стоимости – умышленным, преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции на рынке.

На основе статистических данных градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации выглядит следующим образом:

Таблица 4-1 – Значение уровня ликвидности в зависимости от периода реализации[30]

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества.

Состояние имущества.

Соответствие современным технологиям.

Масштабность.

Количество.

Местоположение.

Причем, в ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

Весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;

Рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы могут рассматриваться как самостоятельные единицы;

Активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

[30] Методические рекомендации Ассоциации российских банков «Оценка имущественных активов для целей залога» от 02.04.2009 г.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке.[31]

Ликвидность объектов оценки была определена на основании изучения рынка, специфики объекта, консультаций с участниками рынка и специалистами.

Объектами оценки являются земельные участки. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет более 6 месяцев. Таким образом, данный вид объектов можно отнести к группе объектов с уровнем ликвидности «низкая».

[31] http://www.arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2009-04-02.doc

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Описание процесса оценки объекта в части применения подходов к оценке

В соответствии с Федеральными стандартами, утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации 20.05.2015 г. ФСО № 1, № 2, оценка может осуществляться с позиций трех подходов:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом их износа;
- 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;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

При оценке земли, как территории или пространства, применяются только методы сравнительного и доходного подходов. Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Особенности применения затратного подхода

Методы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости.

Методы затратного подхода при оценке стоимости земли также могут применяться:

– для определения стоимости зданий, сооружений, построек, объектов инженерной инфраструктуры земельного участка, стоимости коренного улучшения сельскохозяйственных угодий, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения культурно-технических работ;

– для определения стоимости почвы или грунта, например, растительные грунты могут быть оценены по затратам на их искусственное создание;

– для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки искусственных водоемов, предназначенных для разведения рыбы или иных целей;

– для оценки стоимости рекультивационных работ при возврате земель после горных и промышленных разработок, или для оценки затрат, необходимых для приведения в пригодное для использования состояние залежей, например, если они заросли древесно-кустарниковой растительностью, заболотились или подверглись другим неблагоприятным изменениям.

Особенности применения сравнительного подхода

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

В отечественных условиях применение сравнительных методов в данный момент времени пока затруднено или невозможно для целого ряда категорий земель, в частности, сельскохозяйственных и лесных угодий, в силу недостатка необходимой информации о сделках и отсутствия открытого рынка земельных участков.

Особенности применения доходного подхода

Доходный подход заключается в преобразовании периодических доходов в абсолютную величину стоимости. Оценка земли методами доходного подхода может проводиться посредством капитализации земельной ренты, рассчитываемой в виде:

– арендных платежей за землю;

– чистого операционного дохода, образующегося при использовании земельного участка.

Выделяют два вида методов доходного подхода: методы прямой капитализации дохода; методы дисконтирования денежных потоков.

Прямая капитализация заключается в использовании коэффициентов капитализации, рассчитанных по данным сделок с земельными участками.

Методы дисконтирования денежных потоков заключаются в суммировании всех будущих доходов, дисконтированных на день определения стоимости.

Основными недостатками доходного подхода являются:

– большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

– большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов - достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 10 лет;

– проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов (прежде всего, природных).

Методы оценки стоимости земли

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России[32], принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

– метод сравнения продаж;

– метод распределения (соответствует методу разнесения МСО);

– метод выделения (соответствует методу извлечения МСО);

– метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);

– метод остатка для земли соответствует определению остаточной стоимости МСО);

– метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж. К доходному подходу относится метод остатка для земли, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод реальных опционов. Остальные методы, представляют собой комбинацию различных методов. Элементы затратного подхода также содержатся в методе остатка. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества России кроме метода сравнения продаж к сравнительному подходу относят метод выделения и метод распределения. К доходному подходу данные рекомендации относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения и методе распределения. Поэтому отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

Кроме перечисленных выше методов в отечественной практике применяют, нормативные методы оценки стоимости. К нормативным методам относятся методы расчета стоимостных показателей, устанавливающие обязательность применения конкретных фиксированных величин в расчетах, например, периода капитализации при расчете кадастровой стоимости земельных участков, ставок земельного налога при расчете выкупной цены земельных участков под зданиями и сооружениями и др.

Метод сравнения продаж.

При оценке земли данный метод применяется для оценки незастроенных земельных участков или земельных участков, рассматриваемых как незастроенные. Расчет рыночной стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления

[32] Распоряжение Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р

элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов. Однако математические расчеты не должны превалировать над суждениями оценщика, вытекающими из анализа поведения участников рынка, так как это только создает иллюзию точности. Поэтому возможно получение диапазона значений стоимости или использование в расчетах итогового значения стоимости не всех поправок, а только наиболее значимых. Поправки вносят: а) в цену всего объекта и б) в цену соответствующих единиц сравнения. Поправки могут быть выражены в процентах или денежной сумме. Величина каждой поправки определяется на основании имеющихся данных.

Обычно соблюдается следующая последовательность внесения поправок:

– вначале делают корректировку цены объекта в целом на имущественные права, на условия финансирования, на условия оплаты, на условия совершения сделки и на срок продажи;

– скорректированную цену объекта-аналога приводят к удельной цене (например, за единицу площади) и в нее вносят поправки по другим элементам сравнения, например, местоположению, и физическим характеристикам и др.

Метод остатка для земли

Метод остатка для земли заключается в определении остаточного дохода, приходящегося на землю и последующей его капитализации. Вначале определяется чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости, далее определяется доход, приходящийся на здания, затем эта величина вычитается из общего чистого операционного дохода. Остаточный доход, приходящийся на землю, в виде разницы между общим доходом и доходом, отнесенным на здания, капитализируется по приемлемой ставке.

Для расчета стоимости земли методом остатка может быть применена следующая формула:

$$V_L = \frac{I - V_B \times R_B}{R_L}$$

где VL – стоимость земли; I – чистый операционный доход; VB – стоимость зданий; RL – коэффициент капитализации доходов от земли; RB – коэффициент капитализации доходов от улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования является методом дисконтирования денежных потоков. Оценка земли данным методом заключается в том, что моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход или рента), последовательно дисконтируется на дату оценки и затем суммируется с целью получения текущей стоимости земли.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод капитализации земельной ренты заключается в капитализации земельной ренты или чистого дохода, приносимого землей (незастроенным земельным участком). Величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка или как доход от его хозяйственного использования.

Метод распределения.

Метод распределения основан на использовании в расчетах данных о соотношении стоимости земли и улучшений в стоимости единого объекта недвижимости (застроенного земельного участка). Возможны различные варианты определения стоимости земли с использованием данного метода. Наиболее распространенными способами являются:

1) использование известного (полученного из аналитических обзоров или макроэкономических исследований) соотношения, характерного для определенного типа объектов в регионе оценки или в других регионах.

2) расчет данного соотношения на основе имеющихся данных.

Если известна стоимость единого объекта недвижимости (VO) и доля стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости (KL), то стоимость земли (VL) определяется как:

$$VL = KL \times VO .$$

Метод выделения.

При расчете стоимости земли методом выделения из стоимости сделки с застроенным земельным участком (стоимости единого объекта недвижимости) вычитается остаточная восстановительная стоимость строений, определенная затратным методом.

Затратный подход для оценки рыночной стоимости земельных участков в чистом виде, как правило, не применяется, а в основном используется как вспомогательный подход в рамках двух других подходов. В рамках настоящего отчета расчет стоимости затратным подходом не производился.

Сравнительных подход также не применялся в рамках настоящего отчета, поскольку в данном случае он не дает реальных рыночных результатов. Сравнительный подход применяется при наличии достаточной информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых. В связи с тем, что на рынке отсутствует достаточное количество информации о предложениях подобных объектов, данный метод не применим.

Решение об оценке

В рамках данного отчета для расчета справедливой (рыночной) стоимости объектов Оценщиком будет применен доходный подход с использованием метода предполагаемого использования, так как имеется возможность использования земельных участков способом, приносящим доход. Доходный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить обоснованные результаты оценки рыночной стоимости.

Затратный подход для оценки рыночной стоимости земельных участков в чистом виде, как правило, не применяется, а в основном используется как вспомогательный подход в рамках двух других подходов. 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. В рамках настоящего отчета расчет стоимости затратным подходом не производился.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, и сопряженные риски.

Методы доходного подхода (метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования) предполагают капитализацию дохода, извлекаемого пользователем земельного участка.

Рынок аренды земельных участков не развит, сделки единичны и осуществляются на первичном рынке, где продавец (арендодатель) – органы государственной и муниципальной власти (администрация города Оренбурга и министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области). Реализация участков в аренду осуществляется посредством проведения торгов.

Вторичный рынок аренды в настоящее время в г. Оренбурге отсутствует, что не позволяет выявить какие-нибудь рыночные показатели. На рынке аренды земельных участков в пригороде города Оренбурга наблюдается аналогичная картина.

Несмотря на то, что рыночный размер арендной платы (начальную цену) для проведения торгов определяется независимыми оценщиками, говорить о рыночности итоговых результатов проведенных торгов не приходится, так как на формирование итоговой суммы оказывают влияние различные факторы начиная от физических характеристик участков (местоположение, размер, разрешенное использование, окружающий тип землепользования, транспортная доступность, инженерные коммуникации) до количества потенциальных арендаторов, принимающих участие в торгах, и их заинтересованности в приобретении конкретного участка. Как следствие перечисленного, значительный разброс в итоговых ставках аренды.

При применении метода капитализации земельной ренты, необходимо чтобы потоки доходов были равномерными. Однако на рынке присутствует тенденция, при которой нельзя объективно

говорить о тенденции роста или снижения на рынке аренды земельных участков, из-за постоянной динамики на рынке.

Достаточность информации позволяет определить стоимость земельных участков методом предполагаемого использования (дисконтированных денежных потоков). Считается, что данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных участках недостаточно, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов.

5.2. Оценка объектов недвижимости доходным подходом

Метод предполагаемого использования (дисконтированных денежных потоков).

Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки.

Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства) - немедленно или в ближайшем будущем. Метод наиболее часто используется в отношении неосвоенных участков земли. Но возможно его использование и для выделения земельной составляющей из общей стоимости уже застроенного земельного участка, если застройка представляет собой наиболее эффективный вид использования земли.

Применение метода исходит из того, что застройка любого участка происходит в два этапа: строительство и реализация. Отсюда прогнозируются затраты, связанные со строительством объекта и доходы от его реализации или сдачи в аренду.

Использование метода предполагает следующую последовательность действий:

– анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;

– составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка;

– прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;

– расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка;

– оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду зданий, строений и сооружений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по окончании строительства в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.

5.3. Расчет рыночной стоимости земельных участков доходным подходом

Анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельных участков – объектов оценки определено, что в рамках настоящего отчета таковым является рассмотрение их как комплексную застройку территории, предполагающую строительство многоэтажных жилых домов и детского сада.

Согласно предоставленным документам[33], на земельных участках, являющихся объектом оценки, а также на земельных участках с кадастровыми номерами: 56:44:0238001:3006, 56:44:0238001:3008, 56:44:0239001:16482 предполагается строительство многоэтажных жилых домов и детского сада:

– многоэтажные жилые дома общей площадью квартир 305 082 м2 и 3 419 м2 нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, расположенных на 1 этажах;

– детский сад типовой современной застройки на 220 мест, 3 этажа, площадью застройки 1706,92 м2, планируемая высота этажа 4,4 м.

Составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка

При составлении сметы на строительство была использована информация о стоимости строительства 1 м2 проектируемых объектах недвижимости на оцениваемых земельных участках.

Согласно представленным Заказчиком данным:

– себестоимость строительства домов составляет 28 000 руб./м2 продаваемой площади помещений (жилых и нежилых помещений, в том числе учтена стоимость благоустройства прилегающей территории, но не учтена прибыль предпринимателя).

– затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения составляют 79 355 737 руб.

– территория земельных участков в весенний паводковый период может затапливаться. Затраты на инженерную защиту территории составляют 377 741 992 руб.

Таким образом, суммарная площадь всех продаваемых площадей проектируемых жилых домов с нежилыми помещениями на земельных участках – объектах оценки составляет 308 501 м2. Соответственно, стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя (Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2018» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., «Квартиры», Нижний Новгород, 2018г. стр. 252, таб. 186, среднее значение прибыли предпринимателя составляет 23,5%) составляет 10 667 964 580 руб.

Период строительства одного многоэтажного жилого дома на основании проведенного анализа рынка недвижимости с учетом современных условий и темпов строительства был установлен как 1,5 года (6 кварталов), при этом в первый квартал происходит списание 1/2 величины всех затрат, или 5 333 982 290 руб.

Расчет средней стоимости строительства 1 м3 детского сада.

Источники информации:

– данные Заказчика, согласно которым планируемый к строительству детский сад типовой современной застройки на 220 мест, 3-х этажный, площадью застройки 1 706,92 м2, планируемая высота этажа 4,4 м;

– укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания» («КО-ИНВЕСТ» 2016г.).

Полная восстановительная стоимость оцениваемого здания или сооружения (ПВС) по состоянию на дату оценки определяется путем умножения его строительного объема (площади) на стоимость строительства 1 м3 зданий или сооружений, аналогичных оцениваемому (того же класса конструктивных систем, построенных по сходному проекту, с использованием подобных материалов и технологий, а так же относящихся к той же отрасли промышленности).

Полная восстановительная стоимость складывается из двух составляющих – суммы издержек на создание объекта и «прибыль предпринимателя».

Для настоящего расчета применяется метод укрупненных показателей стоимости строительства и реализуется техникой сравнительной единицы. Эта техника обеспечивает определение стоимости строительства объекта оценки путем сравнительного анализа стоимости

[33] Справка № 01/08-432/1 от 19.02.2019г.

единицы объема или площади возведенных объектов строительства – с корректировкой этой величины на различия сметной стоимости строительства объекта оценки и объекта-аналога (включая размеры строения, особенности архитектурно – планировочных решений, типы несущих конструкций, материалы и пр.).

Учитываемые затраты

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016г. (справочник УПСС «Общественные здания», КО-Инвест, 2016). Пересчет в текущие цены производился с применением индексов изменения цен на строительно-монтажные работы в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве», выпуск 105.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

– прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

– накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

– прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В справочнике указывается тип конструктивной системы в соответствии с классификацией, принятой в «Справочниках оценщика». Классы конструктивных систем зданий и сооружений приводятся в таблице:

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	**Основной материал несущих конструкций**	**Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ**
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

Порядок проведения расчета

Оценка проводится в следующей последовательности:

- подготовка исходных данных об объекте оценки;
- определяется конструктивная система объекта оценки;
- подбирается соответствующий аналог;
- определяются необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- рассчитываются количественные значения корректирующих коэффициентов;
- производится расчет стоимости объекта.

Выбор укрупненного стоимостного показателя

Аналоги подбираются в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой и техническими характеристиками (объемом, площадью) объекта оценки. Выбор аналога закрепляется кодом.

Ниже приводится таблица аналогов, используемых при расчете полной восстановительной стоимости.

Код объекта	**Наименование объекта**	**Строительный объем, м3**	**Класс конструктивных систем**	**Стоимость единицы измерения, руб.**	**Источник информации**
ru03.04.000.0089	Детский сад на 220 мест	До 5 000	КС-1	8780	УПСС «Общественные здания», КО-Инвест 2016

Корректировка справочно-стоимостных показателей

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Для настоящего отчета были вывялены следующие параметры, подлежащие корректировке:

1. Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправочные коэффициенты для общественных объектов[34]

Поправка на разницу в объеме (V, м^3) между оцениваемым зданием (V_o) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр.}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 5-1

Таблица 5-1

На разницу в объеме		**На разницу в площади**	
Vo /Vспр	Коэф	So/Sспр	Коэф
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1,0
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Поправка на разницу в объеме:

Vo, м3	Vспр, м3	Vo / Vспр	Ко
22 531	5 000	4,51	0,86

Региональные коэффициенты по классам конструктивных систем зданий.

Региональные поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. Все расчеты проводились на базовом уровне цен Московской области. Поскольку объект оценки расположен в Оренбургской области, в расчете применялся региональные коэффициенты:

– регионально-климатический коэффициент для Оренбургской области, равный 1,09[35]

– региональный коэффициент стоимости строительства в зависимости от класса конструктивных систем (в нашем случае КС-1), равный 0,882[36]

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 01.01.2016г. рассчитывается по формуле:

$$К_{инф} = И_о / И_{01.2016}$$

Где $И_о / И_{01.2016}$ – индексы цен соответственно для j-го периода проведения оценки и для 01.01.2016г.

Согласно Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве», 105 выпуск, индекс цен на декабрь 2018г. ($К_{инф}$) составляет: 119,663 / 106,207 = 1,127.

Прибыль предпринимателя

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г. стр. 259, таб. 82, значение прибыли предпринимателя составляет 20,0%.

Расчет полной восстановительной стоимости

Стоимость строительства 1 м3 на дату оценки определяется путем пересчета сметной стоимости строительства 1 м3 аналога из условий базового в условия, действующие на дату оценки, с использованием соответствующих коэффициентов. В стоимость укрупненных показателей

[34] Общественные здания, Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016г.

[35] КО-Инвест, «Индексы цен в строительстве» 105 выпуск

[36] Общественные здания, Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016г.

включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта; расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и другое.

Расчет проводился в табличной форме по формуле:

$$C_В = (C_{СПР.} + C_I) \times K_{II} \times V, \text{ где}$$

$C_В$ – полная восстановительная стоимость зданий в ценах на дату оценки;

$C_{СПР.}$ – справочный стоимостной показатель;

C_I – итого по первой группе поправок;

K_{II} – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве за период после выхода соответствующего сборника

V – объем объекта оценки, м3

Наименование объекта	Объем, м3	Объем здания-аналога, м3	Стоимость 1 м3, руб.	Коэф. Объема	Коэф. Регион-климат.	Коэф. Регион.	Коэф. Инфляции	Скорректированная стоимость 1 м3	Прибыль предпринимателя	ПВС 1 м3, руб.	ПВС объекта, с учетом округления, руб.
Детский сад на 220 мест	22 531	5 000	8 780	0,86	1,09	0,882	1,127	8 181	1,2	9 817	221 186 800

Таким образом, полная восстановительная стоимость детского сада на 220 мест, планируемого к строительству объемом 22 531 м3 на оцениваемом земельном участке, а соответственно, и стоимость строительства, составит 221 186 800 руб.

Период строительства здания детского сада на основании проведенного анализа рынка недвижимости с учетом современных условий и темпов строительства был установлен как 9 месяцев (3 квартала), при этом в первый квартал происходит списание 1/2 величины всех затрат (110 593 400 руб.).

Величина затрат на благоустройство прилегающей территории, в том числе организация подъездов к детскому саду на основании проведенного анализа рынка недвижимости с учетом современных требований к подобным объектам, принята в размере 5% от стоимости строительства детского сада и составляет с учетом округления 11 059 340 руб.

Прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка

Доходы от использования оцениваемых земельных участков в рамках настоящего Отчета, это доходы от реализации квартир и нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения. По данным агентств недвижимости г. Оренбурга АН «Альфа-хоум», тел. 8-953-458-98-008, ООО «Юридическая фирма глобус», тел. 8-961-929-76-56, АН «Милана», тел. 8-922-829-22-65, Союз застройщиков 56, тел. 8-932-553-81-40, ООО «Центр недвижимости Авега», тел. 55-54-74, АН Первое городское бюро недвижимости, тел. 8-903-392-79-31, ООО «Нежинское», тел. 8-961-943-53-64, были определены средние стоимости продажи типовых объектов недвижимости.

Средняя стоимость продажи квартир, аналогичных квартирам, планируемым к строительству на оцениваемых земельных участках, в г. Оренбурге по состоянию на дату оценки составляет 38 200 руб./м2.

Средняя стоимость продажи нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, аналогичных нежилым помещениям, планируемым к строительству на земельных участках объектах оценки, в г. Оренбурге по состоянию на дату оценки составляет 35 000 руб./ м2.

По результатам проведенного анализа рынка недвижимости установлено, что продажа объектов начинается с 3 квартала.

Расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка

В качестве издержек учитываются страхование и расходы на рекламу и маркетинг.

Расходы по рекламе и маркетингу определялись на основании проведенного анализа данных строительных компаний г. Оренбурга ООО «Лист», тел. 44-43-33, ООО «Строительная компания «Ликос», тел. 536-536, ООО «Яицкий причал», тел. +7 3532 20-63-21, ООО «РемСтрой-Оренбург», тел. +7 3532 76-33-66), которые были определены в размере в среднем 1%. В качестве базы принимаем действительный валовой доход.

Расходы на страхование определяются в соответствии со страховыми платежами по страхованию имущества. Стоимость страхования зависит от включенных в договор страхования рисков, срока страхования, условий обеспечения безопасности, условий страхования. Согласно доступной информации, полученной по результатам телефонных переговоров с представителями страховых компаний СК «Росгосстрах», тел. 8 800 200-09-00, СК «СОГАЗ», тел. 8 800 333-08-88, СК «ВСК», тел. (3532) 43-77-77, была определена средняя ставка страхования в размере 3%. Согласно ст. 947 Гражданского кодекса РФ страховая сумма не должна превышать действительную стоимость имущества. В качестве страховой суммы принимаем затраты на строительство объектов.

Оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка

Ставка дисконта – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Ставка дисконта определена Оценщиками методом кумулятивного построения, согласно которому ставка дисконта рассчитывается путем сложения всех выявленных рисков и суммирования полученного результата с безрисковой ставкой дохода.

В качестве безрисковой ставки Оценщиками принято значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций сроком погашения в 2048 году – 8,91%[37].

Данная ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Годовая инфляция с января 2018г. по февраль 2019г. составляет 3,81%[38].

При инфляции менее 15% в год формула Фишера преобразуется в выражение:

$$Ср=(Сн-I),$$

где:

Ср – реальная ставка,

Сн – номинальная ставка;

I – инфляция.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит: 8,91% - 3,81% = 5,10%.

Премия за риск инвестирования в различные объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными

[37] http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/
[38] http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx

условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в Таблице 5-2.

Таблица 5-2. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный							1			
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный					1					
Ускоренный износ здания	динамичный						1				
Неполучение арендных платежей	динамичный								1		
Неэффективный менеджмент	динамичный							1			
Финансовые проверки	динамичный					1					
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный				1						
Количество наблюдений		0	0	0	1	2	1	3	2	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	4	10	6	21	16	0	0
Сумма	57										
Количество факторов	9										
Средневзвешенное значение балла	6,333333333										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	6,33%										

Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_б \times L}{Q}$$

где,

П - премия за низкую ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 5,09%, что соответствует двенадцати месяцам экспонирования объекта.

Риск управления недвижимостью.

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Учитывая расположение объектов оценки, площадь, состояние и состав, данный риск принимается как 5%.

Таким образом, ставка дисконтирования для комплекса объектов составит:

Показатель	**Значение**
Безрисковая ставка, %	5,10
Премия за риск, %	6,33
Премия за низкую ликвидность, %	5,10
Премия управления недвижимостью, %	5,00
Ставка дисконтирования, %	**21,53**

При определении коэффициента капитализации учитывается темп роста недвижимости на уровне 1,5% (как середина прогнозного интервала 1-2%).

Далее будущие денежные потоки от продажи квартир и нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения объектов оценки приведены к текущему моменту.

Таблица 5-3

Статьи доходов и расходов:	Кварталы реализации проекта							
	0	**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**	**VI**	**VII**
Затраты на строительство жилых домов, в т.ч. нежилых помещений и стоимость благоустройства прилегающей территории, руб.	0	5 333 982 290	1 066 796 458	1 066 796 458	1 066 796 458	1 066 796 458	1 066 796 458	0
Затраты на строительство детского сада, руб.	0	110 593 400	55 296 700	55 296 700	0	0	0	0
Затраты на благоустройство прилегающей территории детского сада, руб.	0	0	0	0	11 059 340	0	0	0
Затраты на инженерную защиту территории, руб.	377 741 992	0	0	0	0	0	0	0
Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения, руб.	79 355 737	0	0	0	0	0	0	0
Доходы от продажи квартир, руб.	0	0	0	1 165 413 240	2 330 826 480	2 330 826 480	2 913 533 100	2 913 533 100
Доходы от продажи нежилых помещений свободного назначения, руб.	0	0	0	11 966 500	23 933 000	23 933 000	29 916 250	29 916 250
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	0	0	0	1 177 379 740	2 354 759 480	2 354 759 480	2 943 449 350	2 943 449 350
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	0	0	0	1 177 379 740	2 354 759 480	2 354 759 480	2 943 449 350	2 943 449 350
Операционные расходы, руб.	0	163 337 271	33 662 795	45 436 592	55 551 489	55 551 489	61 438 388	29 434 494
Страхование, руб.	0	163 337 271	33 662 795	33 662 795	32 003 894	32 003 894	32 003 894	0
Реклама и маркетинг, руб.	0	0	0	11 773 797	23 547 595	23 547 595	29 434 494	29 434 494
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	-457 097 729	-5 607 912 961	-1 155 755 953	9 849 990	1 221 352 193	1 232 411 533	1 815 214 504	2 914 014 856
Ставка дисконтирования	0,2153	0,2153	0,2153	0,2153	0,2153	0,2153	0,2153	0,2153
Фактор дисконтирования	1	0,82	0,68	0,56	0,46	0,38	0,30	1,00
Дисконтированный денежный поток, руб.	-457 097 729	-4 598 488 628	-785 914 048	5 515 994	561 822 009	468 316 383	544 564 351	2 914 014 856
Денежный поток постпрогнозного периода, руб.								2 914 014 856
Коэффициент капитализации								0,200
Стоимость реверсии, руб.								14 570 074 280
Ставка дисконтирования								0,2153
Фактор дисконтирования								0,30
Текущая стоимость реверсии, руб.								4 371 022 284
Текущая стоимость объекта недвижимости, руб.	-457 097 729	-4 598 488 628	-785 914 048	5 515 994	561 822 009	468 316 383	544 564 351	4 371 022 284
Итого рыночная стоимость, руб.								109 740 616
Итого рыночная стоимость всех земельных участков общей площадью 341 468 кв.м, на которых предполагается строительство многоэтажных жилых домов и детского сада, с учетом округления, руб.								**110 000 000**
Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков общей площадью 83 607 кв.м, руб.								**26 933 036**

Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 19.02.2019г. составляет, с учетом округления (земельные участки НДС не облагаются):

26 933 000

(Двадцать шесть миллионов девятьсот тридцать три тысячи) рублей РФ.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Целью сведения результатов полученных в рамках используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В рамках настоящего отчета оценщиком сделан вывод о целесообразности использования только сравнительного подхода. Затратный и сравнительный подходы в рамках настоящего отчета не применялись, обоснование отказа от использования подходов приведено в разделе «Выбор подходов к определению рыночной стоимости».

Ввиду того, что справедливая (рыночная) стоимость земельных участков рассчитана в рамках одного подхода, согласование полученных результатов не требуется.

В результате проведенных в рамках настоящего отчета расчетов, с учетом применяемых в отчете допущений и ограничений, были получены следующие результаты:

Наименование объекта залога	**Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (земельные участки НДС не облагаются)**
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 111 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6753	36 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 103 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6754	33 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 58 081 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6755	18 710 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 11 121 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6756	3 583 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 14 191 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6757	4 571 000
ИТОГО:	**26 933 000**

7. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)» п.30. раздела VIII «Согласование результатов оценки после проведения процедуры согласования» оценщик должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

По мнению оценщика:

– стоимость 1 кв.м. объектов оценки может варьироваться от 300 до 340 руб., исходя из их ценообразующих параметров.

Оценщик _____ В.Н. Дубовсков

(подпись)

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

Нормативные документы

1	Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135 (с изменениями от 21 декабря 2001г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г.)
2	-ФСО № 1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
3	- ФСО № 2, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
4	- ФСО № 3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
5	- ФСО № 7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611
6	Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). Общие понятия и принципы оценки. М.:1995.
7	Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-1 Справедливая (рыночная) стоимость как база оценки. - М.:1995.
8	Газета «Из рук в руки», http://orenspravka.ru, http://orenterem.ru, http://www.oren-burg.ru/shater/ и пр.

Методическая литература

1	Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.:1995.
2	Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.:1994.
3	Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: 1998.
4	Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. Спб.: ТОО «Технобалт», 1995
5	В.С.Болдырев, Л.Е.Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости. М..: Азбука, 1997
6	А.Н.Купчин, Б.Д.Новиков. Рынок недвижимости. Состояние и тенденции развития. М.,1995
7	П.Г. Грабовый. Экономика и управление недвижимостью. – М.1999.
8	Справочник оценщика недвижимости: Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Н. Новгород, 2011г.
9	Севастьянов А.В. Массовая «Оценка городских земель в составе работ по городскому кадастру». Учеб.-практ. пособие. М.: Фирма Блок, 2000. 262 с.
10	О.Е. Медведева. Методические рекомендации по оценки стоимости земли. Методические рекомендации по осуществлению оценки эколого-экономической эффективности проектов намечаемой хозяйственной деятельности.
11	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Приложение № 1 - Сведения об оценщике

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008302-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Дубовскову Владиславу Николаевичу

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

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

005083 - КА1

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00507 Выдано 31.12.2008 г.

ДУБОВСКОВ
Владислав Николаевич

Паспорт 53 03 532529, выдан 02.04.2003 г.
Новосергиевским РОВД Оренбургской области

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 11.02.2008

за регистрационным № 507.56

Президент МСНО-НП «ОПЭО» Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0389

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983954

Настоящий диплом выдан Дубовскову Владиславу Николаевичу

в том, что он(а) с „05" февраля 2007 г. по „06" июля 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „06" июля 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Дубовскова Владислава Николаевича

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Руководитель (директор)

Город Москва

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 1042/2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Дубовскову Владиславу Николаевичу

в том, что он(а) с 12 июля 2010 г. по 23 июля 2010 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном техническом университете „МАМИ"

(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценочная деятельность"

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 112 часов

(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	40	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

(наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет

(наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2010

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 5991R/776/00032/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5991R/776/00032/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Дубовсков Владислав Николаевич**
Адрес регистрации: Оренбург, пр-т Гагарина, 27/6 кв 105.
ИНН 563600230204

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу **с «29» мая 2018г.** и действует до **«28» мая 2019г.** включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____ /Лапшин А. В./
МП

Страхователь:
_____ /Дубовсков В. Н./
г. Оренбург, «28» мая 2018 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 5991R/776/00040/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком **- АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5991R/776/00040/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Общество с ограниченной ответственностью «Первая оценочная компания»(ООО «Первая оценочная»)**
460040, г. Оренбург, ул. Алтайская, д. 12В, офис 26,27.
ИНН 5610095690

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу **с «15» августа 2018г.** и действует до **«14» августа 2019г.** включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ /А.В. Лапшин/
мп

Страхователь:
ООО «Первая оценочная»

_____ /Дубовскова И. Ю./
мп

г. Оренбург, 03.08.2018г.

Приложение № 2 - Копии исходных документов, использованных в отчете (в том числе копии объявлений)

Приложение к Договору
№ 013364 на проведение оценки
от 24.06.2013 г.

Задание на оценку № 20 от 19.02.2019

Объекты оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 111 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:6753; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 103 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:6754; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 58081 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:6755; 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 11121 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:6756; 5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 14191 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:6757
Имущественные права на объект оценки (вид права, субъект права)	Вид права: Общая долевая собственность. Субъект(-ы) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Перспектива»
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задача оценки)	Расчет справедливой (рыночной) стоимости производится для определения стоимости одного пая. Использование результатов оценки для иных целей не допустимо.
Вид определяемой стоимости	*В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»*, под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на 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. *В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"* [1]

[1] (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

	Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (Пункт 9). Таким образом, понятие «справедливая стоимость», определение которой дано в МСФО 13, совпадает с определением «рыночная стоимость», представленном в ФЗ № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	С 19.02.2019г. по 22.02.2019 г.
Срок проведения оценки	1 (Один) рабочий день с даты начала проведения оценки
Размер вознаграждения Исполнителя	25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей, НДС не облагается
Документы и информация, необходимые для проведения оценки	1. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы (Свидетельства о государственной регистрации права, договоры, соглашения, акты, протоколы и др. (документы-основания)). 2. Выписка из государственного земельного кадастра. 3. Сведения о наличие обременений у объекта, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию (если есть). 4. Данные о сооружениях, входящих в состав объекта. 5. Инвентарный номер, первоначальная и остаточная балансовая стоимость на последнюю отчетную дату перед датой оценки (если собственник объекта - юридическое лицо). 6. Дополнительно, в силу специфичности объекта, могут потребоваться и другие документы и информация. Примечание: в соответствии с требованиями законодательства копии документов и информация, предоставляемые заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке.
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении отчета об оценке	1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015 г.) 2. ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; 3. ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; 4. ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; 5. ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; 6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Исполнитель **Заказчик**

И. Ю. Дубовскова В. В. Жуков

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

Раздел 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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6753**	

Номер кадастрового квартала:	56:44:0238001
Дата присвоения кадастрового номера:	19.02.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Площадь:	111 +/- 4кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	141858
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 56:44:0238001:3004. образованием 5 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:3004 21639 01/22 25.01.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 56:44:0238001:6757.
Получатель выписки:	"Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива"

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Канунникова А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6753**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 56:44:0238001:6753-56/001/2019-1 от 19.02.2019
3.	Документы-основания:		3.1.	Договор купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кад.№ 56:44:0238001:3004, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1- земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв. м
		дата государственной регистрации:		19.02.2019
		номер государственной регистрации:		56:44:0238001:6753-56/001/2019-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 05.10.2015 по 01.06.2018
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "АктивФинансМенеджмент", ИНН: 5612065074
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", зарегистрированные ФСФС 25.07.2013 № 2623 (в ред. изменений и дополнений 24.12.2013 г., 14.03.2014 г., 23.10.2014 г., 19.02.2015 г., 23.07.2015 г.)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Канунникова А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6753**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Условные обозначения:

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР (подпись)		Канунникова А. С. (инициалы, фамилия)

М.П.

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

Раздел 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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6754**	

Номер кадастрового квартала:	56:44:0238001
Дата присвоения кадастрового номера:	19.02.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Площадь:	103 +/- 4кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	131634
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 56:44:0238001:3004. образованием 5 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:3004 21639 01/22 25.01.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 56:44:0238001:6756.
Получатель выписки:	"Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива"

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Канунникова А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6754**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 56:44:0238001:6754-56/001/2019-1 от 19.02.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кад.№ 56:44:0238001:3004, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1- земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв. м
	дата государственной регистрации:		19.02.2019
4.1.1.	номер государственной регистрации:		56:44:0238001:6754-56/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 05.10.2015 по 01.06.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "АктивФинансМенеджмент", ИНН: 5612065074
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", зарегистрированные ФСФС 25.07.2013 № 2623 (в ред. изменений и дополнений 24.12.2013 г., 14.03.2014 г., 23.10.2014 г., 19.02.2015 г., 23.07.2015 г.)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Канунникова А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

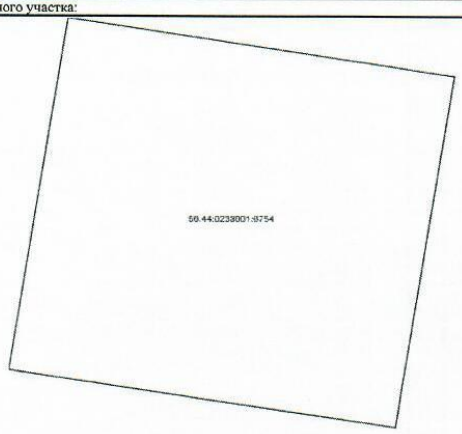
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6754**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР (полное наименование должности)	(подпись)	Канунникова А. С. (инициалы, фамилия)

М.П.

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

Раздел 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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6755**	

Номер кадастрового квартала:	56:44:0238001
Дата присвоения кадастрового номера:	19.02.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Площадь:	58081 +/- 84кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	74227518
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 56:44:0238001:3004. образованием 5 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:3004 21639 01/22 25.01.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 56:44:0238001:6756.
Получатель выписки:	"Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива"

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Канунникова А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6755**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 56:44:0238001:6755-56/001/2019-1 от 19.02.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кад.№ 56:44:0238001:3004, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1- земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв. м
	дата государственной регистрации:		19.02.2019
	номер государственной регистрации:		56:44:0238001:6755-56/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 05.10.2015 по 01.06.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "АктивФинансМенеджмент", ИНН: 5612065074
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", зарегистрированные ФСФС 25.07.2013 № 2623 (в ред. изменений и дополнений 24.12.2013 г., 14.03.2014 г., 23.10.2014 г., 19.02.2015 г., 23.07.2015 г.)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Канунникова А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

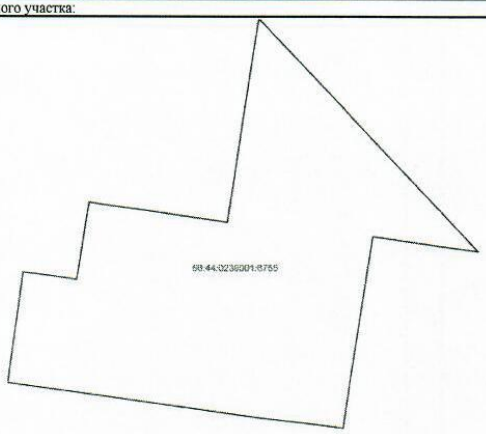
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6755**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР (полное наименование должности)	(подпись)	Канунникова А. С. (инициалы, фамилия)

М.П.

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

Раздел 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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6756**	

Номер кадастрового квартала:	56:44:0238001
Дата присвоения кадастрового номера:	19.02.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Площадь:	11121 +/- 37кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14212638
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 56:44:0238001:3004. образованием 5 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:3004 21639 01/22 25.01.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 56:44:0238001:6757. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 56:44:0238001:6755, 56:44:0238001:6754.
Получатель выписки:	"Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива"

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Канунникова А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6756**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 56:44:0238001:6756-56/001/2019-1 от 19.02.2019
3.	Документы-основания:		3.1.	Договор купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кад.№ 56:44:0238001:3004, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1- земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв. м
		дата государственной регистрации:		19.02.2019
		номер государственной регистрации:		56:44:0238001:6756-56/001/2019-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 05.10.2015 по 01.06.2018
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "АктивФинансМенеджмент", ИНН: 5612065074
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", зарегистрированные ФСФС 25.07.2013 № 2623 (в ред. изменений и дополнений 24.12.2013 г., 14.03.2014 г., 23.10.2014 г., 19.02.2015 г., 23.07.2015 г.)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Канунникова А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

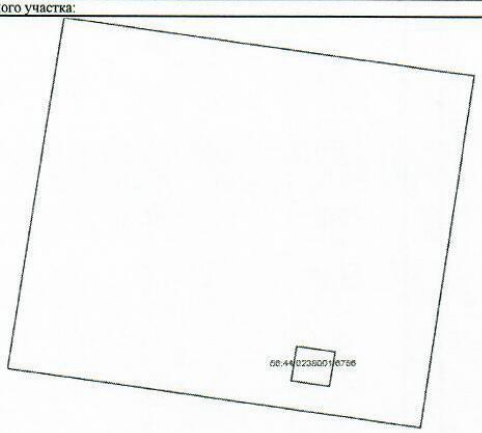
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6756**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР (полное наименование должности)	(подпись)	Канунникова А. С. (инициалы, фамилия)

М.П.

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

Раздел 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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6757**	

Номер кадастрового квартала:	56:44:0238001
Дата присвоения кадастрового номера:	19.02.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Площадь:	14191 +/- 42кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	18136098
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 56:44:0238001:3004. образованием 5 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:3004 21639 01/22 25.01.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 56:44:0238001:2934. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 56:44:0238001:6753, 56:44:0238001:6756.
Получатель выписки:	"Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива"

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Канунникова А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6757**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 56:44:0238001:6757-56/001/2019-1 от 19.02.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кад.№ 56:44:0238001:3004, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1- земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв. м
	дата государственной регистрации:		19.02.2019
	номер государственной регистрации:		56:44:0238001:6757-56/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 05.10.2015 по 01.06.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "АктивФинансМенеджмент", ИНН: 5612065074
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", зарегистрированные ФСФС 25.07.2013 № 2623 (в ред. изменений и дополнений 24.12.2013 г., 14.03.2014 г., 23.10.2014 г., 19.02.2015 г., 23.07.2015 г.)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Канунникова А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019			
Кадастровый номер:		**56:44:0238001:6757**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Условные обозначения:

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Канунникова А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 05.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 56:44:0238001:3004

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1- земельные участки, предназаначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" октября 2015 года сделана запись регистрации № 56-56/001-56/001/252/2015-436/2

КОПИЯ ВЕРНА

По доверенности № 01/09-0 ... Первый зам. директора Буев Д. В.

Государственный регистратор ______________ Рыжухина Л. Р.

(подпись, м.п.)

56-56/001-56/001/252/2015-436/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 05.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 56:44:0238001:3006
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, Состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки; общежития; площадки для выгула собак., общая площадь 143 547 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" октября 2015 года сделана запись регистрации № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2

Государственный регистратор Рыжухина Л. Р.

(подпись, м.п.)

56-56/001-56/001/252/2015-437/2

КОПИЯ ВЕРНА

Подоверенность №01/09-01
Первый зам. директора
Буев Д. В.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 25.09.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка № 3008 от 10.09.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 56:44:0238001:3008

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 101 699 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 56-56/001-56/001/266/2015-370/2

КОПИЯ ВЕРНА

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 01/09-05
ПЕРВЫЙ ЗАМ. ДИРЕКТОРА
БУЕВ Д. В.

Государственный регистратор ________________ Гайнуллина О. С.

(подпись, м.п.)

56-56/001-56/001/266/2015-370/2

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Оренбургской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"28" октября 2016г. № 56/16-613445

1	Кадастровый номер:	**56:44:0239001:16482**	**2**	Лист № **1**	**3**	Всего листов: **2**
4	Номер кадастрового квартала:	56:44:0239001				
5	Предыдущие номера: 56:44:0239001:14165		**6**	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.10.2016		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 56:44:0239001:15226, 56:44:0239001:15151					
9	Адрес (описание местоположения): Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности					
12	Площадь: 12615 +/- 39кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1574099.70 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 56:44:0239001:16480, 56:44:0239001:16485, 56:44:0239001:16479, 56:44:0239001:16483, 56:44:0239001:16481, 56:44:0239001:16486, 56:44:0239001:16484				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 56:44:0239001:14165				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.10.2021					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Оверченко Ольга Анатольевна №56-12-360, ИП Оверченко ОА, 27.10.2016					

Заместитель начальника отдела — (наименование должности)

М.П.

(подпись)

М.Н. Шаталова — (инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА

Доверенности №1-09-03
Первый зам. директора
Буев Д. В.

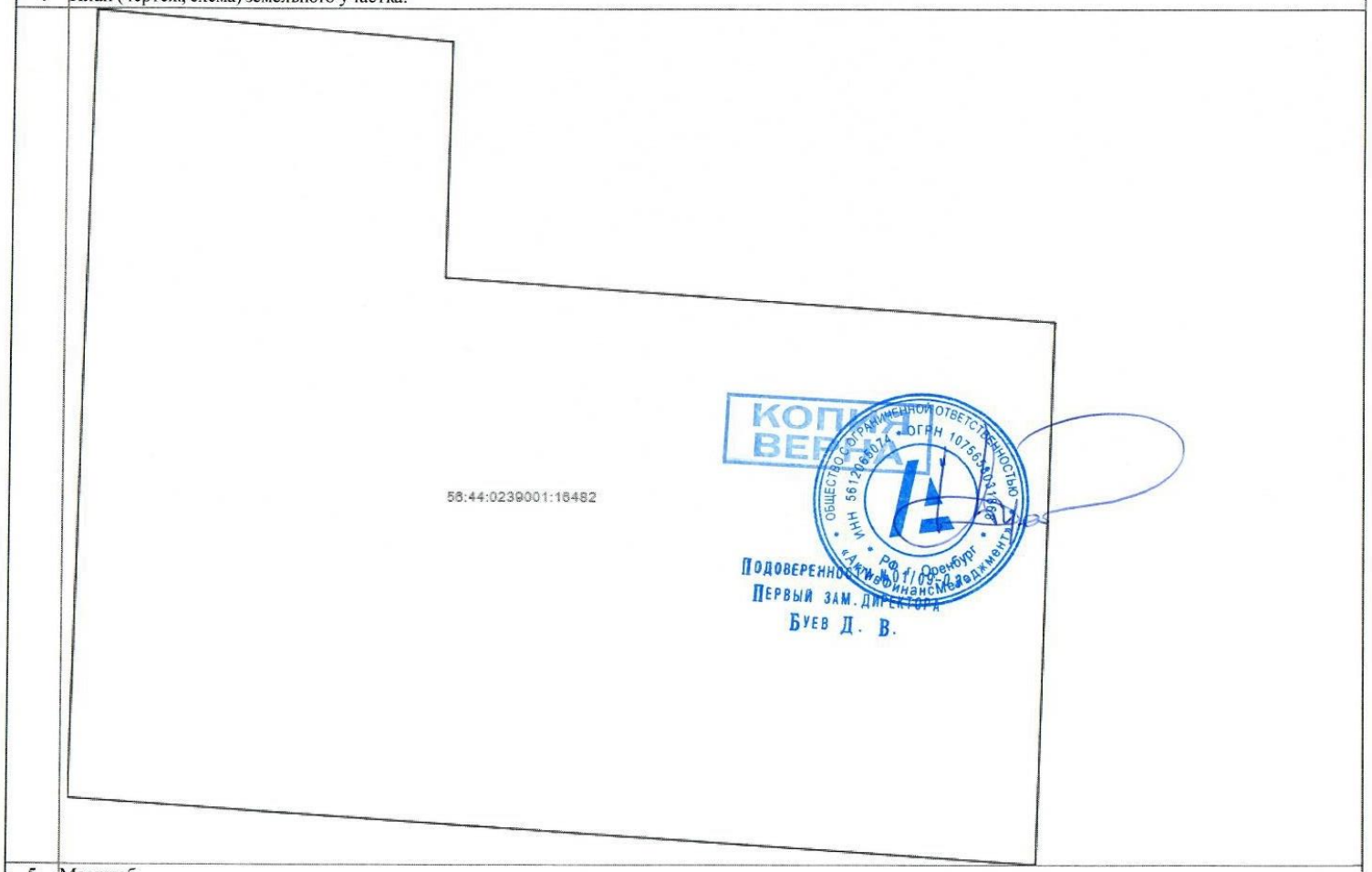
ООО «Первая оценочная» Отчет № 013364/20 от 19.02.2019 г.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"28" октября 2016г. № 56/16-613445

1	Кадастровый номер:	**56:44:0239001:16482**	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					



5	Масштаб ___

ООО «Первая оценочная» Отчет № 013364/20 от 19.02.2019 г.
87

ЭКЗЕМПЛЯР ООО "АФМ"

ДОГОВОР
купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006

КОПИЯ ВЕРНА

г. Оренбург **"18" сентября 2015 года**

Общество с ограниченной ответственностью «УПСК Жилстрой» (ИНН 5609073269, ОГРН 1095658018279), в лице Дорошкевича Владислава Евгеньевича, действующего на основании доверенности от «21» мая 2015 г. серия 56АА № 1309405, именуемое в дальнейшем «Продавец» с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент» (ОГРН 1075658031866, ИНН 5612065074, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00083 от 29.10.2002г., выдана ФСФР), действующее в качестве доверительного управляющего **закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»** (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР 25.07.2013г. за № 2623), в лице директора Жукова Владимира Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Подоверенность № 01/09-0 Первый зам. директора Буев Д. В.

Управление Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области
Прошито, пронумеровано скреплено печатью

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в сроки, указанные в подпункте 2.2 настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего Договора, земельные участки:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0238001:3004. Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 06.02.2012 г. № 01/09-603, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 октября 2013 года сделана запись регистрации №56-56-01/285/2013-456. Свидетельство о государственной регистрации права от 31 декабря 2014 года 56-АВ 563499;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, Состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки; общежития; площадки для выгула собак, общая площадь 143 547 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0238001:3006 Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 06.02.2012 г. № 01/09-603, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 октября 2013 года сделана

Продавец ООО "АФМ" № 01/07-621/1 "07" 10 2015 г. *Покупатель*

1

запись регистрации №56-56-01/285/2013-461. Свидетельство о государственной регистрации права от 30 декабря 2014 года 56-АВ 562489 (далее – земельные участки).

1.2. Покупатель обязан уплатить за земельные участки денежную сумму, указанную в пункте 2.1 настоящего Договора.

1.3. До заключения настоящего договора Покупатель ознакомился с состоянием земельных участков и претензий к нему не имеет.

КОПИЯ ВЕРНА

2. Цена и порядок расчетов

2.1. По соглашению сторон цена, уплачиваемая Покупателем за приобретаемые земельные участки, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, составляет **3 500 000,00 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек (НДС не предусмотрен)**, из них:

ПОДОВЕРЕННОСТИ №01/ ПЕРВЫЙ ЗАМ. ДИРЕКТОРА БУЕВ Д. В.

1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек за земельный участок Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0238001:3004;

2 000 000,00 (Два миллиона) рублей 00 копеек за земельный участок Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0238001:3006.

2.2. Покупатель обязан уплатить стоимость приобретаемых земельных участков путем перечисления на расчетный счет Продавца в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента регистрации перехода права собственности на земельные участки на Покупателя и получения соответствующих надлежаще оформленных Свидетельств о государственной регистрации права собственности.

2.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на приобретаемые по настоящему договору земельные участки несет Покупатель.

2.4. Цена земельных участков, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Настоящий договор имеет силу передаточного акта.

3.2. При передаче земельных участков Продавец обязуется передать Покупателю кадастровые паспорта.

3.3. Стороны договорились, что все расходы по содержанию земельных участков, включая налоги, Покупатель несет в полном объеме с момента регистрации перехода права собственности.

4. Возникновение права собственности

4.1. Право собственности на земельные участки возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

4.2. Стороны обязаны обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области с заявлениями о государственной регистрации перехода права собственности на земельные участки к Покупателю в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора.

4.3. В соответствии с пунктом 5 статьи 488 ГК РФ, абзацем 2 части 2 статьи 11 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» стороны договорились, что с момента государственной регистрации права собственности на земельные участки на Покупателя и до момента полной оплаты указанных участков, указанные участки не находятся в залоге у Продавца, залог в силу закона не возникает.

*Продавец*_____ *Покупатель*_____

2

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или несвоевременного исполнения Сторонами своих обязательств стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Прочие условия

6.1. Возможные споры по настоящему договору подлежат разрешению в судебном порядке: в Арбитражном суде Оренбургской области (по месту нахождения продаваемых земельных участков).

6.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора, продаваемые земельные участки никому не проданы, не заложены, в споре и под запрещением (арестом) не состоят.

6.3. Изменения условий настоящего договора, а также его расторжение возможны только по письменному соглашению сторон.

6.4. Продавец гарантирует, что он не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» под управлением ООО «АФМ».

6.5. Права требования Продавца к Покупателю по настоящему договору не могут быть переданы третьим лицам без письменного согласия Покупателя.

6.6. Стороны обязуются хранить в тайне и не разглашать сведения, ставшие им известными в ходе выполнения условий настоящего договора, без получения предварительного письменного согласия другой Стороны.

6.7. Стороны несут ответственность за ущерб, причиненный другой Стороне, вследствие не исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 6.6. настоящего договора, в размере суммы договора, указанной в пункте 3 настоящего договора.

6.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Настоящий договор вступает в силу с даты его заключения сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, два из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и по одному экземпляру для каждой Стороны.

КОПИЯ ВЕРНА

7. Адреса и платежные реквизиты сторон

ПРОДАВЕЦ: ООО «УПСК Жилстрой»
ИНН 5609073269 КПП 561001001 ОГРН 1095658018279
Место нахождения: 460052, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 66/2
р/с 40702 810 7 0061 000 2953 в Нижегородском филиале ОАО «Банк Москвы» г. Нижний Новгород,
к/с 30101 810 1 0000 000 0832, БИК 042282832

Доверенность № 01/09-03
ПЕРВЫЙ ЗАМ. ДИРЕКТОРА
БУЕВ Д. В.

ПОКУПАТЕЛЬ: ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива»
ИНН 5612065074 КПП 561001001
Место нахождения: 460000, г. Оренбург, ул. Правды, д. 25
р/с 40701810100000477828 в АКБ «Форштадт» (АО) г. Оренбург, к/с 30101810700000000860, БИК 045354860

ПРОДАВЕЦ: _____ Дорошкевич Владислав Евгеньевич

ПОКУПАТЕЛЬ: _____ Жуков Владимир Валерьевич

Продавец _____ *Покупатель* _____

КОПИЯ ВЕРНА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АктивФинансМенеджмент» ИНН 5612065074 • ОГРН 1075658031882 • РФ г Оренбург

ПОДОВЕРЕННОСТИ №01/09-0 3
ПЕРВЫЙ ЗАМ. ДИРЕКТОРА
БУЕВ Д. В.

ЭКЗЕМПЛЯР ООО "АФМ"

КОПИЯ ВЕРНА

ДОГОВОР
купли-продажи земельного участка № 3008

г. Оренбург **"10" сентября 2015 года**

Общество с ограниченной ответственностью «УПСК Жилстрой» (ИНН 5609073269, ОГРН 1095658018279), в лице Дорошкевича Владислава Евгеньевича, действующего на основании доверенности от «21» мая 2015 г. серия 56АА № 1309405, именуемое в дальнейшем «Продавец» с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент» (ОГРН 1075658031866, ИНН 5612065074, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00083 от 29.10.2002г., выдана ФСФР), действующее в качестве доверительного управляющего **закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»** (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР 25.07.2013г. за № 2623), в лице **директора Жукова Владимира Валерьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Управление Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в сроки, указанные в подпункте 2.2 настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего Договора, земельный участок:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 101 699 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, город Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0238001:3008. Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 06.02.2012 г. № 01/09-603, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 октября 2013 года сделана запись регистрации №56-56-01/285/2013-460. Свидетельство о государственной регистрации права от 30 декабря 2014 года 56-АВ 597624;

1.2. Покупатель обязан уплатить за земельный участок денежную сумму, указанную в пункте 2.1 настоящего Договора.

1.3. До заключения настоящего договора Покупатель ознакомился с состоянием земельного участка и претензий к нему не имеет.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. По соглашению сторон цена, уплачиваемая Покупателем за приобретаемый земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, составляет 1 800 000,00 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей 00 копеек (НДС не предусмотрен).

2.2. Покупатель обязан уплатить стоимость приобретаемого земельного участка путем перечисления на расчетный счет Продавца в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента регистрации перехода права собственности на земельный участок на

Продавец _____ *Покупатель* _____

СОГЛАСОВАНО ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ 10 09 15

Покупателя и получения соответствующего надлежаще оформленного Свидетельства о государственной регистрации права собственности.

2.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на приобретаемый по настоящему договору земельный участок несет Покупатель.

2.4. Цена земельного участка, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

КОПИЯ ВЕРНА

Первый зам. директора Буев Д. В.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Настоящий договор имеет силу передаточного акта.

3.2. При передаче земельного участка Продавец обязуется передать Покупателю кадастровый паспорт.

3.3. Стороны договорились, что все расходы по содержанию земельного участка, включая налоги, Покупатель несет в полном объеме с момента регистрации перехода права собственности.

4. Возникновение права собственности

4.1. Право собственности на земельный участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

4.2. Стороны обязаны обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области с заявлениями о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к Покупателю в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора.

4.3. В соответствии с пунктом 5 статьи 488 ГК РФ, абзацем 2 части 2 статьи 11 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» стороны договорились, что с момента государственной регистрации права собственности на земельный участок на Покупателя и до момента полной оплаты указанных участков, указанный участок не находится в залоге у Продавца, залог в силу закона не возникает.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или несвоевременного исполнения Сторонами своих обязательств стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Прочие условия

6.1. Возможные споры по настоящему договору подлежат разрешению в судебном порядке: в Арбитражном суде Оренбургской области (по месту нахождения продаваемого земельного участка).

6.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора, продаваемый земельный участок никому не продан, не заложен, в споре и под запрещением (арестом) не состоят.

6.3. Изменения условий настоящего договора, а также его расторжение возможны только по письменному соглашению сторон.

6.4. Продавец гарантирует, что он не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» под управлением ООО «АФМ».

Продавец _____ *Покупатель* _____

СОГЛАСОВАНО Юридический отдел 10.09.15

6.5. Права требования Продавца к Покупателю по настоящему договору не могут быть переданы третьим лицам без письменного согласия Покупателя.

6.6. Стороны обязуются хранить в тайне и не разглашать сведения, ставшие им известными в ходе выполнения условий настоящего договора, без получения предварительного письменного согласия другой Стороны.

6.7. Стороны несут ответственность за ущерб, причиненный другой Стороне, вследствие не исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 6.6. настоящего договора, в размере суммы договора, указанной в пункте 3 настоящего договора.

6.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Настоящий договор вступает в силу с даты его заключения сторонами.

6.10. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и по одному экземпляру для каждой Стороны.

7. Адреса и платежные реквизиты сторон

ПРОДАВЕЦ: ООО «УПСК Жилстрой»
ИНН 5609073269 КПП 561001001 ОГРН 1095658018279
Место нахождения: 460052, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 66/2
р/с 40702 810 7 0061 000 2953 в Нижегородском филиале ОАО «Банк Москвы» г. Нижний Новгород,
к/с 30101 810 1 0000 000 0832, БИК 042282832

ПОКУПАТЕЛЬ: ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива»
ИНН 5612065074 КПП 561001001
Место нахождения: 460000, г. Оренбург, ул. Правды, д. 25
р/с 40701810100000477828 в АКБ «Форштадт» (АО) г. Оренбург, к/с 30101810700000000860, БИК 045354860

ПРОДАВЕЦ: _____ Дорошкевич Владислав Евгеньевич

ПОКУПАТЕЛЬ: _____ Жуков Владимир Валерьевич

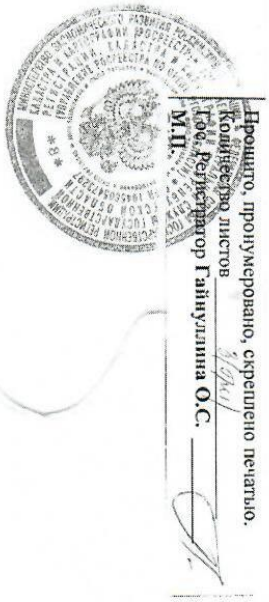
КОПИЯ ВЕРНА

ПОДОВЕРЕННОСТИ № 01709-0 3
ПЕРВЫЙ ЗАМ. ДИРЕКТОРА
БУЕВ Д. В.

Продавец _____ *Покупатель* _____

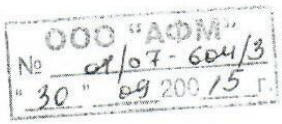
СОГЛАСОВАНО
ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
10.09.2015

3


Прошито, пронумеровано, скреплено печатью.
Количество листов
Гос. Регистратор Гайнуллина О.С.
М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ОГРН 1075658031866
ИНН 5612065074
РФ г Оренбург
«Активные Менеджменты»
ПОДОВЕРЕННОСТИ №
ПЕРВЫЙ ЗАМ. ДИРЕКТОРА
БУЕВ Д. В.

ООО "АФМ"
Согласовано


ООО "АФМ"
№ 01/07-604/3
"30" 09 2015 г.

АктивФинансМенеджмент
ХОРОШЕЕ НАЧАЛО
ASSET MANAGEMENT

460000, г. Оренбург, ул. Правды, 25, 2 этаж
тел. (3532) 44-22-70; факс (3532) 44-22-88
www.afmg.ru

«19» 02 2019 г.

Исх. № 01/08 - 433/1

Директору ООО «Первая оценочная»
Дубовсковой И. Ю.

Уважаемая Ирина Юрьевна!

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем их балансовую стоимость:

Кадастровый номер	Бал. стоимость, рублей
56:44:0238001:6753	2 020,67
56:44:0238001:6754	1 875,03
56:44:0238001:6755	1 057 319,15
56:44:0238001:6756	202 449,10
56:44:0238001:6757	258 336,05

Первый заместитель директора ООО «АФМ» **Д. В. Буев**

Исполнитель:
Филатенков А.А.
тел. 44-22-56

АктивФинансМенеджмент
ХОРОШЕЕ НАЧАЛО
ASSET MANAGEMENT

460000, г. Оренбург, ул. Правды, 25, 2 этаж
тел. (3532) 44-22-70; факс (3532) 44-22-88
www.afmg.ru

«19» 02 2019 г.

Исх. № 01/08 - 434/1

Директору ООО «Первая оценочная»
Дубовсковой И. Ю.

Уважаемая Ирина Юрьевна!

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что на участках с кадастровыми номерами 56:44:0238001:6753, 56:44:0238001:6754, 56:44:0238001:6755, 56:44:0238001:6756, 56:44:0238001:6757 коммуникации проходят по границе участков.

Первый заместитель директора ООО «АФМ» **Д. В. Буев**

Исполнитель:
Филатенков А.А.
тел. 44-22-56

АктивФинансМенеджмент
ХОРОШЕЕ НАЧАЛО
ASSET MANAGEMENT

460000, г. Оренбург, ул. Правды, 25, 2 этаж
тел. (3532) 44-22-70; факс (3532) 44-22-88
www.afmg.ru

« 19 » 02 2019 г.

Исх. № 01/08 - 432 /1

Директору ООО «Первая оценочная»
Дубовсковой И. Ю.

Уважаемая Ирина Юрьевна!

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что по состоянию на дату оценки, на земельных участках с кадастровыми номерами: 56:44:0238001:3004, 56:44:0238001:3006, 56:44:0238001:3008, 56:44:0239001:16482 предполагается строительство многоэтажных жилых домов и детского сада.

Многоэтажные жилые дома общей площадью квартир 305 082 кв.м. и 3 419 кв.м. нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, расположенных на 1 этажах.

Детский сад типовой современной застройки на 220 мест, 3 этажа, площадью застройки 1 706,92 кв.м., планируемая высота этажа 4,4 м.

Себестоимость строительства домов составляет 28 000 руб./кв.м. продаваемой площади помещений (жилых и нежилых помещений, в том числе учтена стоимость благоустройства прилегающей территории).

Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения составляют 79 355 737 руб.

Территория земельных участков в весенний паводковый период может затапливаться. Затраты на инженерную защиту территории составляют 377 741 992 руб.

Обременения земельных участков отсутствуют.

Первый заместитель директора ООО «АФМ» **Д. В. Буев**

Исполнитель:
Филатенков А.А.
тел. 44-22-56

г. Оренбург, ул. Алтайская, 12 В, 3 этаж
8 (3532) 378-878, 920-340
1-ok@mail.ru
ПЕРВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
www.1ok56.ru

Справка о соответствии компании требованиям Федерального Закона в отношении количества оценщиков в штате оценочной компании

ООО «Первая оценочная» соответствует ст. 15.1 Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет в штате двух лиц (оценщиков), соответствующих требованиям части второй ст. 24 Федерального закона. Сведения об оценщиках приведены ниже:

– Дубовсков Владислав Николаевич - Действующий член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО НП ОПЭО). Адрес местоположения (юридический адрес): 125167, г. Москва, 4-ая ул.8 Марта, 6А. Номер по реестру 507.56, свидетельство о членстве № 00507 от 31.12.2008г. Диплом ДВС № 0097214 от 19.06.1999г. Диплом КЛ№17436 от 01.04.2013г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983954 от 06.07.2007г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 008302-1 от 29.03.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 008301-2 от 29.03.2018г. Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5991R/776/00032/8 от 28.05.2018г. выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование», период действия с 29.05.2018г. по 28.05.2019г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб. Стаж работы в области оценочной деятельности – 12 лет;

– Логунов Алексей Викторович – Действительный член СРО «РОО», включен в реестр за рег. № 000601 от 07.08.2007 г., Диплом ВСВ 1100303 от 25.06.2005г.; Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 026457 от 20.01.2006г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 007270-1 от 29.03.2018г. Полис обязательного страхования ответственности № 922/1425035288 от 28.08.2018г., выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период действия с 12.09.2018г. по 11.09.2019г. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) руб. Стаж работы в области оценочной деятельности – 11 лет;

– Дивеева Ольга Владимировна – Действительный член СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»), включен в реестр за рег. № 0453 от 17.01.2012 г., свидетельство о членстве № 453 от 14.05.2012г. Диплом ВСГ 5056826 от 30.06.2010 г.; Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 722071 от 16.04.2011 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002816-1 от 02.02.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №007379-2 от 29.03.2018г. Полис обязательного страхования ответственности № 922/1388466749 от 14.06.2018г., выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период действия с 15.06.2018г. по 14.06.2019г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб. Стаж работы в области оценочной деятельности – 8 лет.

Страхование ответственности при осуществлении оценочной деятельности: Полис № 5991R/776/00040/8 от 03.08.2018г., сроком действия с 15.08.2018г. по 14.08.2019г., выдан ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Директор
ООО «Первая оценочная»
_____ И.Ю. Дубовскова
19.02.2019г.

ООО «Первая оценочная»

Прошито, пронумеровано

99 (Девяносто девять) страниц

19 февраля 2019г.