

## **ОТЧЕТ № 013364/14 от 07.06.2017 г.**

### **ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:**

земельного участка, 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;

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;

земельного участка, 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 область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001.

Кадастровый номер: 56:44:0238001:3006.

### **ЗАКАЗЧИК:**

**ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива»  
460000, Российская Федерация, Оренбургская область,  
г. Оренбург, ул. Правды, 25.**

### **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «Первая оценочная»  
460036, Российская Федерация, Оренбургская область,  
г. Оренбург, ул. Шевченко, 259**

**Оренбург 2017 г.**



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Первая оценочная»

И.Ю. Дубовскова

«07» июня 2017 г.

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание проведения оценки | Договор № 013364 от 24 июня 2013 г. и задание на оценку № 14 от 19.05.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Общие сведения об объекте   | <p>1.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;</p> <p>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 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;</p> <p>3.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 область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3006.</p> |

| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                        |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|
| Затратный подход, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Не применялся                                          |             |
| Сравнительный подход, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Земельный участок кадастровый номер 56:44:0239001:3008 | 168 210 100 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Земельный участок кадастровый номер 56:44:0239001:3004 | 138 286 000 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Земельный участок кадастровый номер 56:44:0239001:3006 | 237 426 700 |
| Доходный подход, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Не применялся                                          |             |
| Итоговая величина стоимости объектов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                        |             |
| <p>- рыночная стоимость земельного участка, 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, рассчитанная по состоянию на 05.06.2017 г. составляет с учетом округления:</p> <p style="text-align: center;"><b>168 210 100</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(Сто шестьдесят восемь миллионов двести десять тысяч сто) рублей РФ;</b></p> <p>- 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 83 607 кв.м., адрес (местонахождение)</p> |                                                        |             |



объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:3004, рассчитанная по состоянию на 05.06.2017 г. составляет с учетом округления:

**138 286 000**

**(Сто тридцать восемь миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей РФ;**

- рыночная стоимость земельного участка, 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 область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:3006, рассчитанная по состоянию на 05.06.2017 г. составляет с учетом округления:

**237 426 700**

**(Двести тридцать семь миллионов четыреста двадцать шесть тысяч семьсот) рублей РФ.**

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными в задании на оценку № 14 от 19.05.2017 г. к договору 013364 от 24 июня 2013 г.  
Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.



## Содержание

|                                                                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Основные факты и выводы.....</i>                                                                                                                                  | <i>2</i>  |
| <i>Задание на оценку.....</i>                                                                                                                                        | <i>5</i>  |
| <i>Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....</i>                                                                                                                | <i>6</i>  |
| <i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....</i>                                                                      | <i>7</i>  |
| <i>Заявление о соответствии.....</i>                                                                                                                                 | <i>8</i>  |
| <i>Применяемые стандарты оценочной деятельности.....</i>                                                                                                             | <i>10</i> |
| <i>1. Цель оценки и определение рыночной и справедливой стоимости.....</i>                                                                                           | <i>10</i> |
| <i>1.1 Определение рыночной стоимости.....</i>                                                                                                                       | <i>10</i> |
| <i>1.2 Определение справедливой стоимости.....</i>                                                                                                                   | <i>11</i> |
| <i>2. Дата определения стоимости, дата проведения оценки (Дата оценки), дата составления отчета и его порядковый номер.....</i>                                      | <i>11</i> |
| <i>3. Объем и этапы исследования.....</i>                                                                                                                            | <i>12</i> |
| <i>4. Термины и определения.....</i>                                                                                                                                 | <i>13</i> |
| <i>5. Оцениваемые права.....</i>                                                                                                                                     | <i>15</i> |
| <i>6. Анализ объектов оценки и их окружения.....</i>                                                                                                                 | <i>16</i> |
| <i>6.1. Описание объектов недвижимости и их местоположения .....</i>                                                                                                 | <i>16</i> |
| <i>6.2. Перечень использованных при проведении оценки документов.....</i>                                                                                            | <i>20</i> |
| <i>6.3. Анализ рынка объектов оценки, а так же анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на их стоимость.....</i> | <i>20</i> |
| <i>6.3.1 Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на его стоимость.....</i>                                            | <i>20</i> |
| <i>6.3.2. Анализ рынка земельных участков.....</i>                                                                                                                   | <i>23</i> |
| <i>6.4. Определение степени ликвидности объектов оценки.....</i>                                                                                                     | <i>26</i> |
| <i>7. Описание процесса оценки объектов в части применения подходов к оценке.....</i>                                                                                | <i>28</i> |
| <i>8. Оценка объекта оценки сравнительным подходом.....</i>                                                                                                          | <i>32</i> |
| <i>9. Согласование результатов оценки и заключение рыночной стоимости земельных участков.....</i>                                                                    | <i>41</i> |
| <i>9.1. Суждение оценщика о возможных границах интервала стоимости объектов оценки.....</i>                                                                          | <i>42</i> |
| <i>10. Список использованной литературы.....</i>                                                                                                                     | <i>43</i> |
| <br><i>Приложение 1 - Копии исходных документов, использованных в отчете (в том числе копии объявлений)</i>                                                          |           |
| <i>Приложение 2 - Сведения об Оценщике</i>                                                                                                                           |           |



### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки</b>                                                                                                                              | <p>1.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;</p> <p>2.Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной 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;</p> <p>3.Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной 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 область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3006.</p> |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>     | <p style="text-align: center;"><i>Наличие инженерных коммуникаций</i></p> <p style="text-align: center;">Коммуникации отсутствуют (проходят по границе участков)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b> | <p>Вид права: общая долевая собственность<br/>Субъекты права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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</p> <p style="text-align: center;"><i>Ограничения (обременения) этих прав</i></p> <p>Не зависимо от фактически имеющихся прав на земельные участки у Заказчика оценки для целей, определенных заданием на оценку:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) оценке подлежит полное право собственности на земельный участок;</li> <li>2) оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Вариант наиболее эффективного использования</b>                                                                                                | Вариант текущего (фактического) использования объектов признан наилучшим                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Цель и задача проведения оценки</b>                                                                                                            | Определение рыночной (справедливой <sup>1</sup> ) стоимости для определения стоимости одного пая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>                                                             | Для определения стоимости одного пая. Для целей МСФО. Использование результатов оценки для иных целей не допустимо.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Вид стоимости</b>                                                                                                                              | Рыночная (справедливая)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Дата оценки</b>                                                                                                                                | 05.06.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие</b>                                                    | Осмотр не проводился                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

<sup>1</sup> По определению, данному в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".



|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| проведению осмотра объекта, если таковые существуют                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |
| 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 объекту оценки (при их наличии). Заказчик предоставил одновременно с подписанием заявки - 19.05.2017 г. |              |
| Срок проведения оценки                                                                              | 19.05.2017 г.-07.06.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
| Балансовая стоимость, руб. <sup>2</sup>                                                             | Земельный участок кадастровый номер 56:44:0239001:3008                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1 822 000,00 |
|                                                                                                     | Земельный участок кадастровый номер 56:44:0239001:3004                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1 522 000,00 |
|                                                                                                     | Земельный участок кадастровый номер 56:44:0239001:3006                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2 022 000,00 |

### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик</b>    | <p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»</p> <p>Сокращённое наименование: ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ.Перспектива»</p> <p>Местонахождение:</p> <p>Адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Правды, 25.</p> <p>ИНН/ КПП 5612065074/56104В003,</p> <p>ОГРН 1075658031866 дата присвоения 26.12.2007 г.</p> <p>р/с 40701810812006354000 в АКБ «Форштадт» (АО), г. Оренбург</p> <p>к/с 30101810700000000860, БИК 045354860.</p>                                                                                                                                                                                        |
| <b>Исполнитель</b> | <p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Первая оценочная компания»</p> <p>Сокращённое наименование: ООО «Первая оценочная»</p> <p>Адрес: 460036, г. Оренбург, ул. Шевченко, 259</p> <p>тел./факс (3532) 70-36-90, 70-49-87</p> <p>ОГРН 1065610071548 (присвоен 06.07.2006 г.),</p> <p>ИНН/КПП 5610095690/561201001, р/с 40702810500003652809 в АКБ «Форштадт» (АО) г. Оренбург, к/с 30101810700000000860, БИК 045354860.</p> <p>Страхование ответственности при осуществлении оценочной деятельности: Полис № 5991R/776/00062/6 от 12.08.2016 г., сроком действия с 15.08.2016 г. по 14.08.2017 г., заключенного с ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</p>                                    |
| <b>Оценщик</b>     | <p>Бычкова Лидия Станиславовна – Действительный член СРО «РОО», включена в реестр за рег. № 000064 от 09.07.2007 г., Диплом ИВС 0057364 выдан 14.06.2003 г.; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», рег. № 06003, выдано 27.06.2006 г.; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», рег. № 1068/2009, выдано 30.09.2009 г.; Сертификат о сдаче квалификационного экзамена на присвоение звания «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости» рег. № 0151, выдано 26.04.2010 г. ООО «РОО»; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная экспертиза», рег. № 092/2013, выдано 01.12.2013 г.; Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 5991R/77600043/6</p> |

<sup>2</sup> Балансовая стоимость земельных участков от 27.04.2017г.



|                                             |                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | от 21.06.2016 г., выдан ОАО Страховая компания «АльфаСтрахование», срок действия с 01.07.2016 г. по 30.06.2017 г., страховая сумма 3 000 000 рублей; стаж работы в области деятельности – 13 лет |
| <b>Сведения о привлекаемых специалистах</b> | Не привлекались                                                                                                                                                                                  |

### **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 неправомерных 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. 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.

17. 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.

18. Понятие «справедливая стоимость», данное в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"<sup>3</sup>, для целей оценки принимается как «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 не распространяются на оценщика, а только в случае проведения оценки для целей МСФО при условии, что оцениваемое предприятие применяет МСФО.

### **ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объекта.

2. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика, а равно Исполнителя, не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и суждений, содержащихся в отчете.

5. Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости Оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

6. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации 20.05.2015 г. (ФСО №№ 1 - 3), 25.09.2014 г. (ФСО-7). Поскольку специалисты компании является Действительными членами: СРО РОО, Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», то при проведении оценки были использованы Стандарты данных обществ, выпущенные в полном соответствии с принятыми

<sup>3</sup> введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н



«Международными стандартами оценки» Международного комитета по стандартам оценки (МСО-2003-05), Европейскими стандартами оценки (ЕСО 2003), Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО2004) и рекомендуемые к применению для всех своих членов. Использование стандартов СРО РОО не нарушает положения Федеральных стандартов оценки.

7. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков и Исполнителя. Ответственность Оценщиков и Исполнителя застрахована согласно законодательству РФ, Оценщики включены в реестр саморегулируемой организации оценщиков:

- Бычкова Лидия Станиславовна – Действительный член СРО «РОО», включена в реестр за рег. № 000064 от 09.07.2007 г., Диплом ИВС 0057364 выдан 14.06.2003 г.; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», рег. № 06003, выдано 27.06.2006 г.; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», рег. № 1068/2009, выдано 30.09.2009 г.; Сертификат о сдаче квалификационного экзамена на присвоение звания «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости» рег. № 0151, выдано 26.04.2010 г. ООО «РОО»; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная экспертиза», рег. № 092/2013, выдано 01.12.2013 г.; Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 5991R/77600043/6 от 21.06.2016 г., выдан ОАО Страховая компания «АльфаСтрахование», срок действия с 01.07.2016 г. по 30.06.2017 г., страховая сумма 3 000 000 рублей; стаж работы в области деятельности – 13 лет;

- Гусева Надежда Петровна - Действительный член СРО «РОО», включена в реестр за рег. № 008570 от 26.07.2013 г., Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0599867 от 10 июля 2007 года; Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 026533 от 30.01.2008 г., Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Судебная экспертиза» № 772402435440, рег. № 000184/2015, выдано 18.10.2015 г.; Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 5991R/776/00044/6 от 21.06.2016 г., выдан ОАО Страховая компания «АльфаСтрахование», период действия с 09 июля 2016 г. по 08 июля 2017 г., страховая сумма: 3 000 000 руб., стаж работы в области оценочной деятельности – 9 лет;

-Пегова Екатерина Игоревна – действительный член СРО НК «Кадастр-оценка», включена в реестр 01.11.2016г., Диплом о высшем профессиональном образовании ИВС 0630119 от 04 июня 2003 года; Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 088087 от 2008г.; Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 5991R/776/00086/6 от 29.09.2016 г., выдан ОАО Страховая компания «АльфаСтрахование», период действия с 03 октября 2016 г. по 02 октября 2017 г., страховая сумма: 3 000 000 руб., стаж работы в области оценочной деятельности – 8 лет.

Страхование ответственности при осуществлении оценочной деятельности: Полис № 5991R/776/00062/6 от 12.08.2016 г., сроком действия с 15.08.2016 г. по 14.08.2017 г., заключенного с ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

8. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

9. Исполнитель имеет в своем штате специалистов, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.



## 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 20.05.2015 г. № 297;
- ФСО № 2, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- ФСО № 3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- ФСО № 7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и методические рекомендации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»: ССО РОО 1-01-2015, ССО РОО 1-02-2015, ССО РОО 1-03-2015, ССО РОО 1-07-2015, СНМД РОО 04-080-2015, СНМД РОО 04-070-2015 утвержденные Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

### 1. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

Целью оценки является определение рыночной (справедливой)<sup>4</sup> стоимости объекта недвижимости для определения стоимости одного пая. Применение результатов оценки для решения иных задач не допустимо.

#### 1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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

<sup>4</sup> По определению, данному в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".



этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.<sup>5</sup>

## 1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

*В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"*<sup>6</sup>

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или 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 «рыночная стоимость», представленном в ФЗ № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## 2. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ, ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ДАТА ОЦЕНКИ), ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА И ЕГО ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР

Датой определения стоимости и датой проведения оценки (датой оценки) является 05 июня 2017 г. Все расчеты выполнены на вышеуказанную дату.

«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия

<sup>5</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации 20.07.2007 г.

<sup>6</sup> (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)



рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

В соответствии с абз. 2 ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Дата составления настоящего Отчета 07 июня 2017 года.

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет № 013364/14 и предоставляется Заказчику в письменной форме.

### 3. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка 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 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.



#### 4. 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:

- 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 земельных 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.

## 5. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценка определяет 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.

Собственниками оцениваемых земельных участков являются: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 - (Свидетельство о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-436/2 от 05.10.2015г., Свидетельство о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2 от 05.10.2015г., Свидетельство о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/266/2015-370/2 от 25.09.2015г.).

## 6. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

### 6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

#### Описание местоположения объектов оценки

Таблица 6.1.1 – Характеристика местоположения объектов оценки

| Показатель                                                                               | Характеристика                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Область, район                                                                           | Оренбургская область, г. Оренбург                                                           |
| Локальные особенности расположения:                                                      | Земельные участки расположены в северо- восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.) | Объекты социальной инфраструктуры района отсутствуют                                        |
| Объекты промышленной инфраструктуры                                                      | Объекты промышленной инфраструктуры района отсутствуют                                      |
| Транспортная доступность                                                                 | Удовлетворительная                                                                          |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)                                   | Удовлетворительное                                                                          |
| Экологическая обстановка                                                                 | Удовлетворительная                                                                          |
| Степень застройки                                                                        | Отсутствует                                                                                 |
| Темпы строительства                                                                      | Средние                                                                                     |

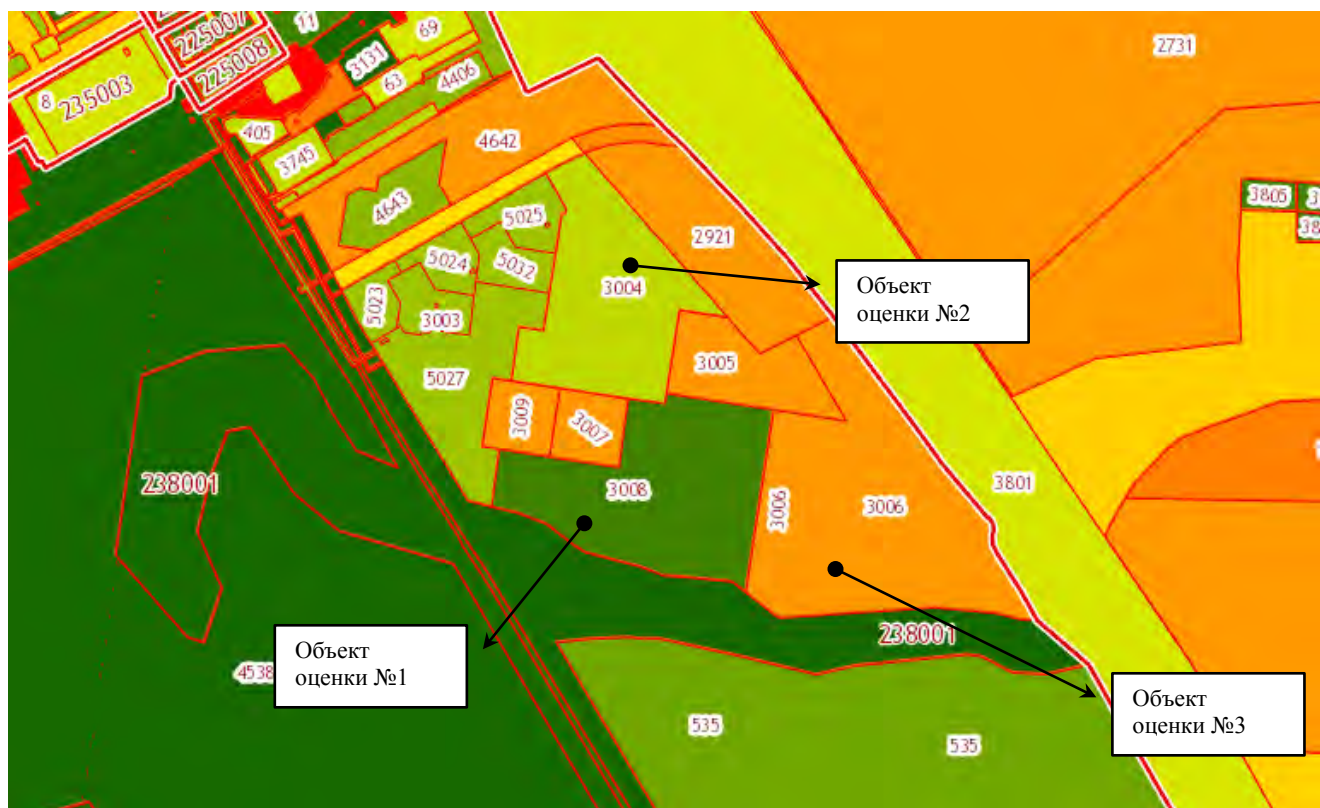


Рис. 1 – Месторасположение на кадастровой карте г. Оренбурга

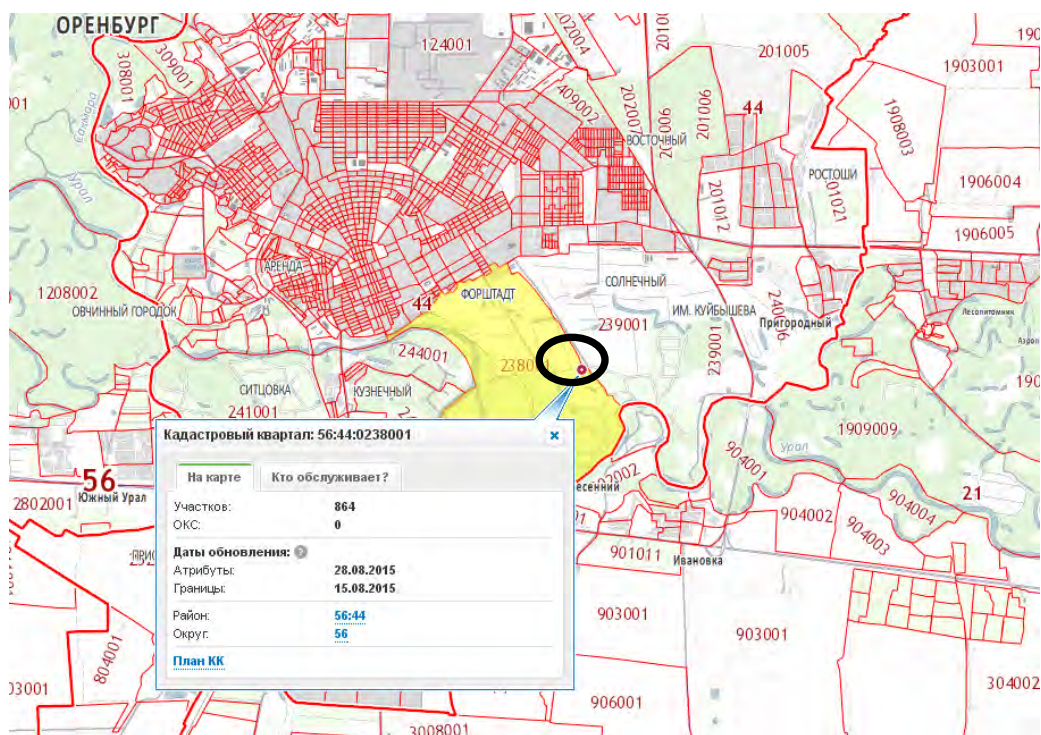


Рис. 2 – Месторасположение на кадастровой карте г. Оренбурга

### Характеристика земельных участков

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.<sup>7</sup>

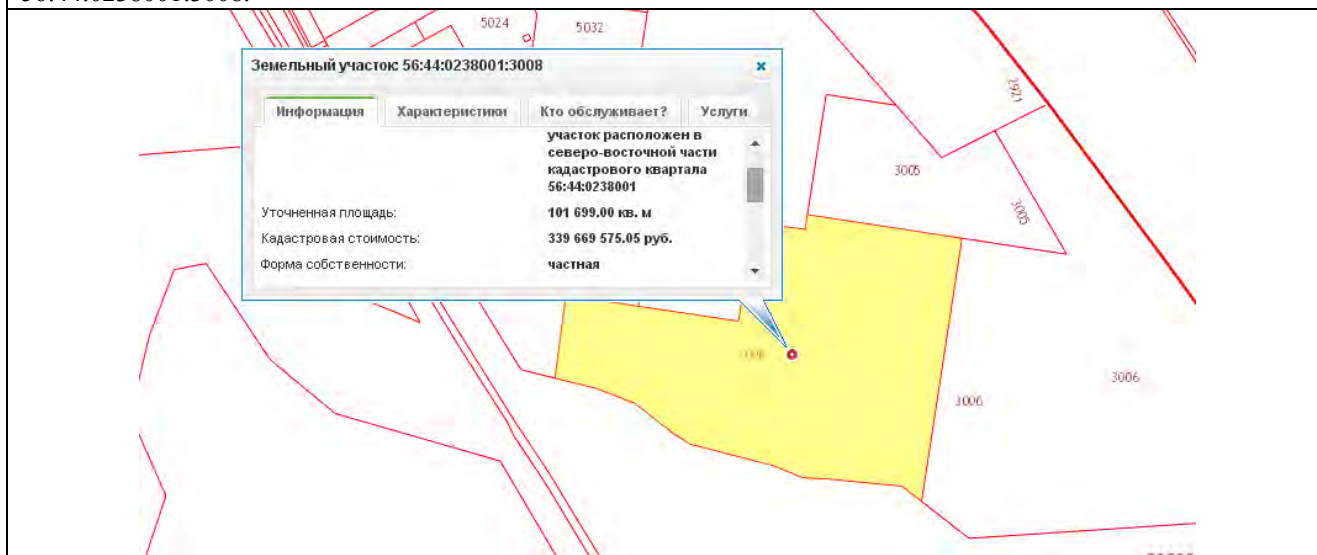


Рис.6.1.1 - План земельного участка

| Параметры                               | Характеристики              |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| 1                                       | 2                           |
| Тип объекта оценки                      | Земельный участок           |
| Вид права                               | Общая долевая собственность |
| Балансовая стоимость, руб. <sup>8</sup> | 1822000                     |
| Категория земель                        | Земли населенных пунктов    |

<sup>7</sup> Свидетельство о государственной регистрации права от 25.09.2015 г., 56-56/001-56/001/266/2015-370/2

<sup>8</sup> Справка о балансовой стоимости земельных участков от 27.04.2017г.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Разрешенное использование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки |
| Фактическое использование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Согласно разрешенному использованию                                                                            |
| Размер участка, кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 101699                                                                                                         |
| Кадастровая стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 339669575,05 руб. <sup>9</sup>                                                                                 |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 56:44:0238001:3008                                                                                             |
| Рельеф участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Спокойный                                                                                                      |
| Конфигурация земельного участка, форма                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Неправильной формы                                                                                             |
| Наличие коммуникаций                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | На участок не заведены (проходят рядом) <sup>10</sup>                                                          |
| Дополнительные сведения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                              |
| Наличие обременений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Доверительное управление                                                                                       |
| 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 область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3004. <sup>11</sup> |                                                                                                                |

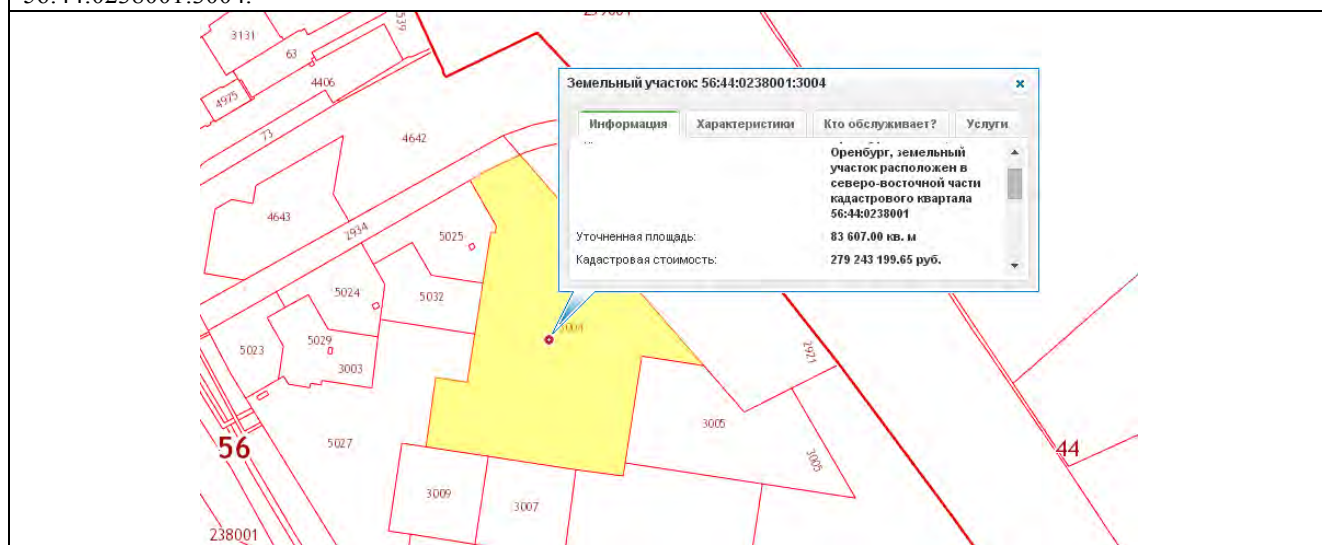


Рис. 6.1.2 - План земельного участка

| Параметры                                | Характеристики                                                                                                  |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                        | 2                                                                                                               |
| Наименование объекта (ов)                | Земельный участок                                                                                               |
| Вид права                                | Общая долевая собственность                                                                                     |
| Балансовая стоимость, руб. <sup>12</sup> | 1522000                                                                                                         |
| Категория земель                         | Земли населенных пунктов                                                                                        |
| Разрешенное использование                | Группа 1 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки |
| Фактическое использование                | Согласно разрешенному использованию                                                                             |
| Размер участка, кв.м.                    | 83607                                                                                                           |
| Кадастровая стоимость                    | 279243199,65 руб. <sup>13</sup>                                                                                 |
| Кадастровый номер:                       | 56:44:0238001:3004                                                                                              |
| Рельеф участка                           | Спокойный                                                                                                       |
| Конфигурация земельного участка, форма   | Неправильной формы                                                                                              |
| Наличие коммуникаций                     | На участок не заведены (проходят рядом) <sup>14</sup>                                                           |
| Дополнительные сведения                  | -                                                                                                               |
| Наличие обременений                      | Доверительное управление                                                                                        |

<sup>9</sup><https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6138956.957754025&y=6756722.002118526&z=17&text=56%3A44%3A0238001%3A3008&type=1&app=search&opened=1>

<sup>10</sup> Справка о наличии/отсутствии коммуникаций на земельных участках от 27.04.2017г.

<sup>11</sup> Свидетельство о государственной регистрации права от 05.10.2015 г., 56-56/001-56/001/252/2015-436/2

<sup>12</sup> Справка о балансовой стоимости земельных участков от 27.04.2017г.

<sup>13</sup><https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6138920.529700186&y=6757321.883577229&z=16&text=56%3A44%3A0238001%3A3004&type=1&app=search&opened=1>

<sup>14</sup> Справка о наличии/отсутствии коммуникаций на земельных участках от 27.04.2017г.



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 область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3006.<sup>15</sup>

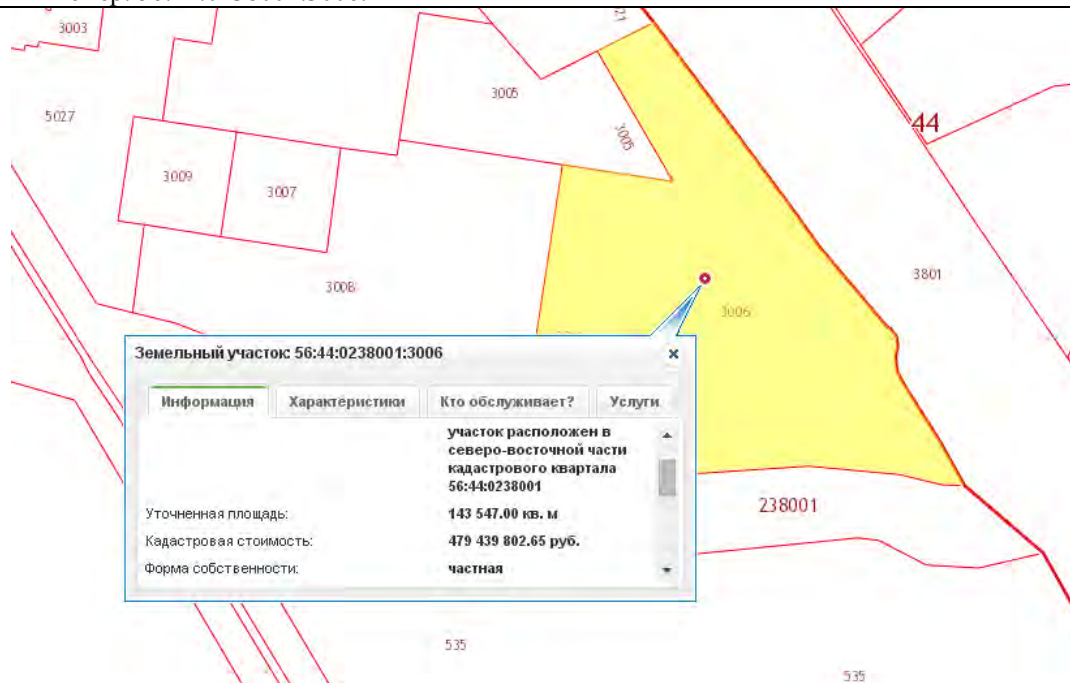


Рис. 6.1.3 - План земельного участка

| Параметры                              | Характеристики                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                      | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Наименование объекта (ов)              | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Вид права                              | Общая долевая собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Балансовая стоимость, руб.             | 2022000 <sup>16</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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 |
| Фактическое использование              | Согласно разрешенному использованию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Размер участка, кв.м.                  | 143547                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровая стоимость                  | 479439802,65 руб. <sup>17</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер:                     | 56:44:0238001:3006                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Рельеф участка                         | Спокойный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Конфигурация земельного участка, форма | Неправильной формы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Наличие коммуникаций                   | На участок не заведены (проходят рядом) <sup>18</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Дополнительные сведения                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Наличие обременений                    | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

<sup>15</sup> Свидетельство о государственной регистрации права от 05.10.2015 г., 56-56/001-56/001/252/2015-437/2

<sup>16</sup> Справка о балансовой стоимости земельных участков от 27.04.2017г.

<sup>17</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6139680.122668791&y=6756791.601693487&z=16&text=56%3A44%3A0238001%3A3006&type=1&app=search&opened=1>

<sup>18</sup> Справка о наличии/отсутствии коммуникаций на земельных участках от 27.04.2017г.



## 6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОКУМЕНТОВ

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 05.10.2015 г., 56-56/001-56/001/252/2015-436/2;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 05.10.2015 г., 56-56/001-56/001/252/2015-437/2;
3. Свидетельство о государственной регистрации права от 25.09.2015 г., 56-56/001-56/001/266/2015-370/2;
4. Договор купли-продажи земельных участков №3004, №3006 от 18.09.2015 г.;
5. Договор купли-продажи-продажи земельного участка №3008 от 10.09.2015 г.;
6. Справка о балансовой стоимости земельных участков от 27.04.2017г.;
7. Справка о наличии/отсутствии коммуникаций на земельных участках от 27.04.2017г.

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

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

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

### 6.3.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ<sup>19</sup>

В ноябре мировая конъюнктура оставалась благоприятной. Решение Федеральной резервной системы США о повышении базовой ставки и намерение трехкратно повысить ставки в 2017 г. не оказало негативного влияния на рынки, так как было учтено в котировках. Европейский центральный банк и Банк Японии сохраняют объем стимулов и поставки рынкам дешевой ликвидности. Мировые фондовые рынки продолжают обновлять исторические максимумы. Доходность развивающихся рынков остается привлекательной, обеспечивая поддержку национальным валютам, хотя масштабный вывод долларовой ликвидности создает определенное давление. Китайский юань ослабел на 7 % с начала года, турецкая лира потеряла 21 процент. На развивающихся рынках рубль выглядит сильной валютой, укрепившись с начала года на 15,6 % и поддерживая инвестиционную активность и уровень жизни. Рынок углеводородов поддерживается соглашением нефтедобывающих стран ОПЕК и вне ОПЕК о сокращении уровней добычи, но восстановительная динамика цен на металлы замедлилась. В секторе промышленности улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы. В Еврозоне индекс промышленного производства находится на самом высоком уровне за 68 месяцев, а в Японии – за 32 месяца. В целом внешний фон остается достаточно благоприятным.

Минэкономразвития России повышает оценку по промышленному производству на 2016 год с 0,4 % г/г до 1,0 % г/г. В ноябре Росстат представил статистику по промышленному производству с существенными уточнениями за 2015 и 2016 гг., без распределения указанных уточнений по месяцам отчетного периода, отметив корректность показателей только за 11 месяцев 2016 г. (+0,8% г/г) и за ноябрь 2016 г. (+2,7% г/г).

<sup>19</sup> Раздел подготовлен с использованием информации <http://www.orenobl.ru/raion/perevolocky.php>,  
<http://www.orenburg-gov.ru/magnoliaPublic/regportal/Info/areas/area-53237.html>  
Источник информации: <http://nesiditsa.ru/city/orsk>



Индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре показал ускорение положительной динамики. В ноябре он составил 5,6 % г/г, а в целом за одиннадцать месяцев увеличился на 4,1 процента. Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре ускорился и составил 0,4 % м/м.

В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013 года. Темпы прироста вышли в положительную область и составили 1,4% г/г (сезонно-сглаженный индекс увеличился на 0,3% м/м). По итогам одиннадцати месяцев сокращение замедлилось до -4,3% г/г.

Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44 % (в октябре – 0,43 процента). Второй месяц подряд основной вклад в усиление инфляции вносит рост цен на продовольственные товары, обусловленный действиями сезонных факторов. В секторе непродовольственных товаров рост цен, напротив, замедляется с октября. Снижение цен на услуги, наблюдаемое в октябре, остановилось. В ноябре прирост цен нулевой.

На рынке труда в ноябре отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. Это обусловлено подготовкой ритейлеров к праздничным распродажам.

В ноябре реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении четвертый месяц подряд. Данные с устранением сезонности с сентября текущего года показывают примерно нулевую динамику реальной заработной платы.

В январе-ноябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке (по методологии платёжного баланса) составил 421,7 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,6 % г/г. Экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 20,2 % г/г до 249,5 млрд. долл. США, импорт – на 1,9 % г/г до 172,2 млрд. долл. США.

В результате, уточнен темп роста ВВП на основе оперативных данных за ноябрь 2016 г. по базовым отраслям экономики, оценки чистых налогов на продукты и оценки ВВП по счету производства доходов за 3 квартал 2016 года. Темп роста физического объема ВВП на 2016 г. повышен до -0,5 процента. Основными факторами роста являются улучшение ситуации в промышленности, оптовой торговле, рост физических объемов экспорта, замедление падения инвестиций, а также повышение индекса-дефлятора за счет роста экспортных цен.

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

В ноябре Совет директоров Банка России не проводил заседаний по вопросу изменения ключевой ставки, а на заседании 16 декабря текущего года принял решение о ее сохранении на уровне 10,0 % годовых.



| Основные показатели развития экономики, % г/г                                                 |                     |                    |                     |                     |              |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------|
|                                                                                               | 2015                |                    |                     | 2016                |              |                     |
|                                                                                               | ноя.                | январь-ноя.        | окт.                | ноя.                | ноя.<br>м/м* | январь-ноя.         |
| ВВП <sup>1)</sup>                                                                             | -4,0                | -3,7               | -0,7                | 0,5                 | 0,1          | -0,6                |
| Потребительская инфляция,<br>на конец периода <sup>2)</sup>                                   | 0,8                 | 12,1               | 0,4                 | 0,4                 |              | 5,0                 |
| Промышленное<br>производство <sup>3)</sup>                                                    | -3,5                | -3,3               | -0,2                | 2,7                 | 1,0          | 0,8                 |
| Обрабатывающие<br>производства                                                                | -5,3                | -5,3               | -0,8                | 2,5                 | 1,4          | -0,3                |
| Производство продукции<br>сельского хозяйства                                                 | 1,7                 | 2,6                | 3,8                 | 5,6                 | 0,4          | 4,1                 |
| Объемы работ по виду<br>деятельности «Строительство»                                          | -4,3                | -5,0               | -0,8                | 1,4                 | 0,3          | -4,3                |
| Ввод в действие жилых домов                                                                   | -1,0                | 3,4                | -13,0               | -7,0                |              | -6,5                |
| Реальные располагаемые<br>денежные доходы населения <sup>4)</sup>                             | -6,1 <sup>5)</sup>  | -4,1 <sup>5)</sup> | -6,0                | -5,6                | -1,7         | -5,8                |
| Реальная заработная плата<br>работников организаций                                           | -10,4 <sup>5)</sup> | -9,3 <sup>5)</sup> | 0,4 <sup>6)</sup>   | 1,7 <sup>7)</sup>   | 0,0          | 0,5 <sup>7)</sup>   |
| Среднемесячная начисленная<br>номинальная заработная<br>плата работников<br>организаций, руб. | 33347               | 33129              | 35749 <sup>6)</sup> | 36105 <sup>7)</sup> |              | 35754 <sup>7)</sup> |
| Уровень безработицы                                                                           | 5,8                 |                    | 5,4                 | 5,4 <sup>4)</sup>   | 5,4          |                     |

|                                                   |                    |                    |                    |      |      |       |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------|------|-------|
| Оборот розничной торговли                         | -12,2              | -9,5               | -4,2 <sup>6)</sup> | -4,1 | -0,3 | -5,1  |
| Объем платных услуг<br>населению                  | -2,5 <sup>5)</sup> | -1,9 <sup>5)</sup> | -0,8 <sup>6)</sup> | 0,1  | 0,1  | -0,5  |
| Экспорт товаров, млрд. долл.<br>США               | 25,4               | 312,7              | 24,9               | 25,0 |      | 249,5 |
| Импорт товаров, млрд. долл.<br>США                | 16,5               | 175,5              | 18,3               | 17,5 |      | 172,2 |
| Средняя цена за нефть Urals,<br>долл. США/баррель | 42,1               | 52,6               | 47,7               | 43,5 |      | 40,8  |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Октябрь, ноябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за периоды 2015 г. Уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

20

## I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

|                                                                                                       | Март<br>2017г. | В % к<br>марту<br>2016г. | февралю<br>2017г. | Январь-<br>март<br>2017г. | В % к<br>январю-<br>марту<br>2016г. | Справочно:<br>январь-<br>март<br>2016г. в %<br>к январю-<br>марту<br>2015г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Индекс промышленного<br>производства                                                                  |                | 101,2                    | 106,6             |                           | 101,2                               | 92,5                                                                        |
| Продукция сельского<br>хозяйства, млн.руб.                                                            | 1841,0         | 95,1                     | 100,1             | 5415,3                    | 96,9                                | 101,9                                                                       |
| Объем работ, выпол-<br>ненных по виду эконо-<br>мической деятельности<br>"Строительство",<br>млн.руб. | 2039,4         | 101,5                    | 123,6             | 5514,5                    | 100,6                               | 87,6                                                                        |
| Грузооборот автомо-<br>бильного транспорта,<br>млн.т-км                                               | 55,0           | 125,0                    | 103,8             | 158,3                     | 130,1                               | 88,4                                                                        |

<sup>20)</sup> [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor\\_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90)



|                                                                                          |                    |                     |                     |                    |                       |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| Оборот розничной торговли, млн.руб.                                                      | 23354,9            | 100,2               | 105,6               | 67956,3            | 98,3                  | 100,8               |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс.м² общей площади | 17,2               | 22,1                | в 2,0р.             | 105,3              | 55,1                  | 79,4                |
| Индекс потребительских цен                                                               |                    | 103,6               | 100,1               |                    | 100,7 <sup>1)</sup>   | 100,7 <sup>1)</sup> |
| Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>2)</sup>                             |                    | 131,9 <sup>3)</sup> | 98,5 <sup>3)</sup>  |                    | 108,5 <sup>1)3)</sup> | 82,2 <sup>1)</sup>  |
| Численность зарегистрированных безработных, тыс.чел.                                     | 16,3 <sup>4)</sup> | 94,3 <sup>4)</sup>  | 100,1 <sup>4)</sup> | 15,9 <sup>5)</sup> | 93,6                  | 119,4               |

|                                                                            | Февраль 2017г. | В % к февралю 2016г. | январю 2017г. | Январь-февраль 2017г. | В % к январю-февралю 2016г. | Справочно: январь-февраль 2016г. в % к январю-февралю 2015г. |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Среднемесячная <del>начис-</del> ленная заработная плата одного работника: |                |                      |               |                       |                             |                                                              |
| номинальная, руб.                                                          | 25228,9        | 102,8                | 99,4          | 25300,3               | 104,3                       | 107,8                                                        |
| реальная, %                                                                |                | 98,8                 | 99,4          |                       | 100,0                       | 101,4                                                        |
| Денежные доходы (в среднем на душу населения), руб.                        | 21959,1        | 100,7                | 109,3         | 21025,0               | 108,8                       | 96,7                                                         |
| Реальные <del>располага-</del> емые денежные доходы населения, %           |                | 96,4                 | 108,7         |                       | 104,3                       | 88,0                                                         |

<sup>1)</sup> Конец периода к декабрю предыдущего года.

<sup>2)</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

<sup>3)</sup> Предварительные данные.

<sup>4)</sup> На конец периода.

<sup>5)</sup> В среднем за период.

21

### 6.3.2. 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;
- слабая 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.

Таблица 6.3.1.1.– Данные по продаже земельных участков в г. Оренбурге/Оренбургская область по состоянию на май 2017 г.

| № п/п | Характеристики (текст объявления) | Источник информации | Стоимость, руб. | Стоимость 1 кв.м., |
|-------|-----------------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|
|-------|-----------------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|

<sup>21)</sup> [http://orenstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/orenstat/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://orenstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/orenstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)



|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                      |             | руб.  |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|
| 1 | Участок под многоэтажное строительство. 16 500 кв.м. ул. Салмышская /ул. Монтажника                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orenburg-177185199">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orenburg-177185199</a><br>тел.: 89124005081                           | 52 000 000  | 3 152 |
| 2 | Продам участок 20 сот., земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки, для строительства средне этажного многоквартирного жилого дома, в черте города Участок расположен на ул.Гражданская, в собственности. имеется проект, технические условия газ, свет, (оплачены). Торг! Технические условия продаются ОТДЕЛЬНО. Возможны разные условия оплаты! Подробности по телефону                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_5605_12099">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_5605_12099</a><br>тел.: 89023650313   | 12 000 000  | 6 000 |
| 3 | Продаются земельные участки под строительство многоэтажных домов.<br>Участки правильной формы.<br>Назначение: земли населенных пунктов<br>Разрешенное использование: строительство домов средней и многоэтажной застройки.<br>ОП участков: 8,78 сот, 7,49 сот, 9,04 сот.<br>Участки пустые без построек.<br>Цена договорная.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_9211_87919">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_9211_87919</a><br>тел.: 89033609119   | 3 000 000   | 2 000 |
| 4 | Продается участок в центре города Оренбурга (на участке два дома под снос). Площадь земельного участка 815 кв.метров. Очень хорошее местоположение для строительства бизнес центров или многоэтажного дома. Можно также построить дом для себя. Район хороший, развитая инфраструктура, вблизи торговые центры, улица Советская, набережная р. Урал.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_83714_3030">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_83714_3030</a><br>тел.: 89619249093     | 6 000 000   | 7 500 |
| 5 | Продам участок общей площадью 47442 кв.м. в Дзержинском районе, расположенного вдоль Загородного шоссе под застройку нового микрорайона 17 этажными домами. ЖК "Северные ворота" в котором уже осенью 2017 года начнется строительство первых многоэтажек согласно плану.<br>Категория земель: Земли населенных пунктов.<br>Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, а так же Группа 3, группа 5, группа 17, группа 16, группа 14 и пр.<br>Рассмотрим несколько вариантов продажи участка:<br>- продажа части участка с проектом жилых домов утвержденных С.Л. Бреневым;<br>- в счет оплаты за землю мы можем забрать % построенных Вами квартир.<br>Рассмотрим так же и другие варианты сотрудничества. | <a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_4.7_ga_izhs_7370_09653">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_4.7_ga_izhs_7370_09653</a><br>тел.: 89033602636   | 123 000 000 | 2 593 |
| 6 | Продам земельный участок в 16 км к северо-западу от г. Оренбурга на территории Подгородней Покровки 7,9 га в собственности, земли поселений, разрешенное использование для размещения индивидуальной и малоэтажной жилой застройки, в том числе под многоквартирные дома. Разработан проект планировки земельных участков: 52 участка по 10 соток, 4 участка по 8,5 соток. Техусловия на подключение к коммуникациям имеются. Продается целиком или частями, по улицам. Торг уместен.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7.75_ga_izhs_684_471426">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7.75_ga_izhs_684_471426</a><br>тел.: 89226245233 | 30 000 000  | 380   |
| 7 | Продаю земельный участок в пос. Ростоши (Газпром), по ул. Дальнореченская (р-н ЖК "Ивушка"). Земельные участки (2 шт.) зарегистрированы в Росреестре на праве частной собственности, поставлены на кадастровый учет. Получены тех. условия на подключение всех коммуникаций (газ, свет, вода, центральная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_8827_61449">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_8827_61449</a>                        | 18 000 000  | 4 286 |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                          |            |       |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|
|   | канализация) в соответствии с согласованным проектом на строительство 4-этажного многоквартирного дома с обустройством прилегающей территории (автомобильная парковка на 48 машин, спортивная площадка, детская игровая площадка, площадка для отдыха и т.д.). Участок расположен в тихом, уютном месте с удобными подъездными путями. | тел.: 89033618014                                                                                                                                                                                                        |            |       |
| 8 | Продается земельный участок под многоэтажное строительство, ул. Гаранькина                                                                                                                                                                                                                                                             | <a href="https://www.avito.ru/orzburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_7_88966336">https://www.avito.ru/orzburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_7_88966336</a><br>тел.: 89619293121 | 40 000 000 | 2 667 |
| 9 | Продается земельный участок под жилую застройку по ул. Просторная/Загородное шоссе. Площадь 21 464 кв.м.                                                                                                                                                                                                                               | <a href="https://www.avito.ru/orzburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9.35_ga_izhs_983300543">https://www.avito.ru/orzburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9.35_ga_izhs_983300543</a><br>Тел.: 89033609006                         | 42 980 000 | 2 002 |

Из полученных данных (анализ предложений в СМИ, доски объявлений в сети Интернет и переговоры с риелторами) стоимость 1 кв.м. земельных участков находится в диапазоне от 380 до 7 500 рублей.

**На стоимость объектов земельных участков оказывают влияние следующие факторы.**

#### *Передаваемые права на недвижимость*

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)*

Отклонения 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 уделяется анализу объектов на соответствие рыночным условиям продажи, и тем самым в качестве сопоставимых объектов отбираются те объекты, по которым отсутствуют признаки нерыночного характера сделок.

#### *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.

Как известно в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве оценщик не может использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно предоставлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка, которую обычно называют «скидка на уторговывание». В оценочном сообществе большее распространение получил подход, в соответствии с которым в процессе обсуждения цена предложения является некоторой стартовой ценой, начиная с которой осуществляется торг на понижение. Среднее снижение цены предложения в процессе переговоров и является величиной скидки на торг, которое оценщик должен учесть, используя цены предложений в качестве исходных данных при определении рыночной стоимости.

#### *Категорию земель.*

Категория земель определяет стоимость земельного участка, именно для этого, как правило, производится подбор аналогов одной категории земель. Как правило категория земли определяет и вид разрешенного использования земельного участка.

#### *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.

*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.

## **6.4. 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 7.3.1 – Значение уровня ликвидности в зависимости от периода реализации<sup>22</sup>

| 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.

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.<sup>23</sup>

Ликвидность объекта 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: - Группа 1 – земельные участки, предназначенные для

<sup>22</sup> Методические рекомендации Ассоциации российских банков «Оценка имущественных активов для целей залога» от 02.04.2009 г.

<sup>23</sup> [http://www.arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2009-04-02.doc](http://www.arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2009-04-02.doc)



размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки; - Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной 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; - Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки

Средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет 4-6 месяцев. Таким образом, данный вид объектов можно отнести к группе объектов с уровнем ликвидности ниже среднего.

## **7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

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

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

2. **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;

3. **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);
- как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов.

#### *Методы оценки стоимости земли*

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России<sup>24</sup>, 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.

<sup>24</sup> Распоряжение Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р



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 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  $V_L$  – стоимость земли;  $I$  – чистый операционный доход;  $V_B$  – стоимость зданий;  $R_L$  – коэффициент капитализации доходов от земли;  $R_B$  – 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.

**Решение об оценке**

В рамках данного отчета для расчета рыночной стоимости объекта Оценщиком будет применен сравнительный подход, поскольку данный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Поэтому цены, предлагаемые за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли. Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить обоснованные результаты оценки рыночной стоимости.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка и специфику оцениваемого земельного участка, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

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. Данный подход работает при оценке объектов, рынок аренды которых достаточно развит и имеется доступная информация о параметрах этого рынка.

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.

Нестабильность на рынке аренды земельных участков, является объективной причиной, не позволяющей определить стоимость земельного участка и методом предполагаемого использования (дисконтированных денежных потоков), так как при построении прогнозов будет приниматься большое количество допущений в отношении технико-экономических показателей объектов и темпах изменения будущих доходов и расходов, ставок дисконтирования.

## **8. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

При наличии данных, сравнительный подход является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В сравнительном подходе устанавливается рыночная стоимость для недвижимого имущества путем изучения цен, обычно уплачиваемых за объекты имущества, которые конкурируют за покупателей с рассматриваемым имуществом. Продажи изучаются для того, чтобы убедиться, что стороны сделки имели типичные мотивы. Цены продаж, отражающие мотивы, отличные от мотивов типичного участника рынка, т.е. сделки особых покупателей, которые готовы заплатить премию за конкретное имущество, должны исключаться из рассмотрения.

Объект оценки сравнивается с ценами продажи (а также с перечнями и предложениями) аналогичных объектов имущества, по которым на рынке недавно были заключены сделки. Цены продаж анализируются путем применения подходящих единиц сравнения и корректируются с учетом отличий от рассматриваемого имущества на основе элементов сравнения.

Сравнительный подход имеет широкое применение и дает убедительные результаты, когда в наличии имеются рыночные данные. Данные, полученные при использовании этого подхода, могут применяться также и при доходном и затратном подходах. Однако надежность



сравнения продаж может быть ограничена, когда рыночные условия характеризуются быстрыми изменениями или неустойчивостью, или при оценке специализированного имущества, или имущества специального назначения, которое продается редко.

При оценке с использованием сравнительного подхода учитываются:

- *спрос и предложение* (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону "Спрос", а продавцы - "Предложение". Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, а предложение избыточно, то цены снижаются);

- *сбалансированность* (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке.) Однако, точка равновесия обычно недостижима, потому что предложение и спрос постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно так же на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров;

- *замещение* (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

- *внешние факторы* (Внешние факторы (окружающая среда, экология, инфраструктура и т.д.), положительное и отрицательное их влияние на стоимость оцениваемой недвижимости. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, это должно учитываться при анализе стоимости).

На основе изучения рынка купли-продажи г. Оренбурга был выбран ряд объектов, по своим техническим характеристикам близких к оцениваемому, и с применением принятых в расчете корректировок определена наиболее вероятная стоимость объекта оценки.

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

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

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

Проанализировав доступную информацию по данному сегменту рынка, Оценщик отобрал 4 наиболее подходящих сопоставимых объектов, которые имеют отличия при сравнении с объектом оценки по таким факторам сравнения как:

- местоположение;
- площадь земельного участка;
- коммуникации;

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

Результат анализа представлен в таблице 8.1

Таблица 8.1. – Данные о сопоставимых объектах для оцениваемых земельных участков

| Параметры                               | Оцениваемые объекты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Аналог 1                                                                                                                                                                      | Аналог 2                                                                                                                                              | Аналог 3                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                          | Оренбургская область, г. Оренбург, земельные участки расположены в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Просторная/Загородное шоссе                                                                                                            | Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская/ ул. Монтажников                                                                                    | Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Гаранькина                                                                                                                                                   |
| Передаваемые права                      | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Право собственности                                                                                                                                                           | Право собственности                                                                                                                                   | Право собственности                                                                                                                                                                                 |
| Назначение (категория земель)           | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                      | Земли населенных пунктов                                                                                                                              | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                            |
|                                         | Группа – 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки; 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; Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки | под жилую застройку                                                                                                                                                           | под жилую застройку                                                                                                                                   | под жилую застройку                                                                                                                                                                                 |
| Условия финансовых расчетов             | Наличный расчет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Наличный расчет                                                                                                                                                               | Наличный расчет                                                                                                                                       | Наличный расчет                                                                                                                                                                                     |
| Условия продажи (чистота сделки)        | Рыночные (чистая продажа)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Рыночные (чистая продажа)                                                                                                                                                     | Рыночные (чистая продажа)                                                                                                                             | Рыночные (чистая продажа)                                                                                                                                                                           |
| Динамика сделок на рынке (дата продажи) | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | июн.17                                                                                                                                                                        | июн.17                                                                                                                                                | июн.17                                                                                                                                                                                              |
| Площадь участка, кв.м.                  | 101699; 143547; 83 607                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 21464                                                                                                                                                                         | 16500                                                                                                                                                 | 15000                                                                                                                                                                                               |
| Площадь участка, га                     | 10,1699; 14,3547; 8,3607                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2,1464                                                                                                                                                                        | 1,65                                                                                                                                                  | 1,5                                                                                                                                                                                                 |
| Наличие коммуникаций                    | По границе участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | По границе участка                                                                                                                                                            | По границе участка                                                                                                                                    | По границе участка (оплачено подключение)                                                                                                                                                           |
| Наличие построек                        | Свободные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Свободный                                                                                                                                                                     | Свободный                                                                                                                                             | Свободный                                                                                                                                                                                           |
| Источник информации                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9.35_ga_izhs_983300543">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9.35_ga_izhs_983300543</a> | <a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orenburg-177185198">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orenburg-177185198</a> | <a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_788966336">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_788966336</a> |
| Контактные данные                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | тел. 8903-360-90-06                                                                                                                                                           | тел. 8912-400-50-81                                                                                                                                   | тел.: 89619293121                                                                                                                                                                                   |
| Рыночная стоимость, руб.                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 42 980 000                                                                                                                                                                    | 52 000 000                                                                                                                                            | 40 000 000                                                                                                                                                                                          |
| Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 002                                                                                                                                                                         | 3 152                                                                                                                                                 | 2 667                                                                                                                                                                                               |

**Выбор единицы сравнения.**

Для земельного участка без улучшений основными единицами сравнения являются:

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

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

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

Для населенных пунктов Оренбургской области единица измерения «цена за фронтальную единицу длины» является не типичной, тем более когда это касается земельных участков занятых производственными объектами.

Принять в качестве единицы сравнения «стоимость участка» не представляется возможным, так как площадь объектов оценки и площадь объектов аналогов значительно отличаются друг от друга.

Цена за единицу площади используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами рынка земельных участков. Что подтверждается текстами объявлений о продаже объектов, а также различными аналитическими статьями и методическими пособиями<sup>25</sup>. Данная единица сравнения является общей для объектов оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). В качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м. площади земельного участка, как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке земельных участков.

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

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

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

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

$$C_p = C_i \pm K_i$$

где  $C_i$  – цена  $i$ -го сравниваемого объекта недвижимости;

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

Далее в цену аналога необходимо внести корректировки на отличие между объектом оценки и аналогом.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

**Корректировка на вид сделки и условия финансирования.**

Корректировки по данным факторам не проводились, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами-аналогами и объектом оценки предполагает передачу прав собственности по условиям сделки и вид сделки (предполагается одинаковая форма оплаты, отсутствие каких-либо предпочтений и т. п.).

**Корректировка на дату предложения.**

Изменение рыночной стоимости зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. поскольку предложения о

<sup>25</sup> материалы семинара «Нормативная база оценочной деятельности», Самарское региональное отделение РОО. г. Самара, 24 сентября 2008 г., Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости», Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов и т.п.



продаже земельных участков действительны на дату оценки. Корректировок по данному элементу сравнения не вводилось.

#### **Корректировка на торг.**

В процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки на торг определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Скидка на торг была определена на основании анализа активности рынка недвижимости, интервьюирования с продавцами и данных исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том III земельные участки, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.С. с. 293. Корректировка по данному элементу сравнения вводилась в размере «-18%», в отношении объекта сравнения № 1; в размере «-22%», в отношении объекта сравнения № 2; в размере «-15%», в отношении объекта сравнения № 3.

| Скидка на торг, %         | Не активный рынок |                      |       |
|---------------------------|-------------------|----------------------|-------|
|                           | Среднее           | Расширенный интервал |       |
| Цены предложений объектов |                   |                      |       |
| Земельные участки под МЖС | 16,5%             | 11,0%                | 22,0% |

#### **Корректировка на категорию земель, назначение.**

Данная корректировка не применяется, т.к. объект оценки и выбранные аналоги расположены на землях населенных пунктов, предназначенные для размещения жилых домов малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

#### **Корректировка на права на земельный участок.**

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. Оцениваемый земельный участок находится в собственности, земельные участки выбранных для расчета аналогов также находятся в собственности, корректировка на права на земельный участок не требуется.

#### **Корректировка на местоположение.**

Размещение объекта недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость. Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Основными характеристиками местоположения для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) являются транспортная доступность, состояние окружающей природно – антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность расположения в том или ином районе и т.д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Корректировка на месторасположение не вводилась, на основании данных исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том III земельные участки, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.С. с. 89, 90.

Отношения цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району.

| Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району                    | Значение |                        |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|------|
|                                                                                                             | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Центры административных районов города                                                                      | 0,87     | 0,81                   | 0,94 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки                                                                     | 0,80     | 0,73                   | 0,87 |
| Спальные микрорайоны средне этажной застройки                                                               | 0,75     | 0,68                   | 0,83 |



|                                       |      |      |      |
|---------------------------------------|------|------|------|
| Районы вокруг крупных предприятий     | 0,61 | 0,53 | 0,69 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,66 | 0,60 | 0,73 |

Соотношения цен между районами города, заданные в матричном виде

|   | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    |
|---|------|------|------|------|------|------|
| 1 | 1,0  | 1,14 | 1,25 | 1,33 | 1,64 | 1,50 |
| 2 | 0,87 | 1,00 | 1,09 | 1,16 | 1,43 | 1,32 |
| 3 | 0,80 | 0,91 | 1,00 | 1,06 | 1,31 | 1,20 |
| 4 | 0,75 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,23 | 1,13 |
| 5 | 0,61 | 0,70 | 0,76 | 0,81 | 1,00 | 0,92 |
| 6 | 0,66 | 0,76 | 0,83 | 0,89 | 1,09 | 1,00 |

#### **Корректировка на общую площадь участка.**

Корректировка на площадь вводилась на основании данных исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том III земельные участки, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.С. с. 176.

| Площадь, га | Аналог |         |       |      |
|-------------|--------|---------|-------|------|
|             | <0,5   | 0,5-1,5 | 1,5-5 | >5   |
| <0,5        | 1,00   | 1,06    | 1,18  | 1,23 |
| 0,5-1,5     | 0,94   | 1,00    | 1,11  | 1,15 |
| 1,5-5       | 0,85   | 0,90    | 1,00  | 1,04 |
| >5          | 0,81   | 0,87    | 0,96  | 1,00 |

Корректировка по данному элементу сравнения вводилась в размере «-4%», в отношении всех объектов сравнения.

#### **Корректировка на наличие / отсутствие коммуникаций.**

##### *Корректировка на наличие / отсутствие коммуникаций*

При корректировке на инженерное обеспечение оцениваемого земельного участка учитывались только центральные коммуникации. Затраты на строительство индивидуальных коммуникаций (индивидуальная скважина, индивидуальная канализация, котельная) не учитывались, так как данные затраты впоследствии ставятся на баланс предприятий как самостоятельные сооружения.

При проведении корректировки на коммуникации Эксперт опирался на исследования Приволжского центра Методического и информационного обеспечения оценки изложенного в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том III земельные участки, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.С. с. 217.

##### **Значения корректировок на наличие / отсутствие коммуникаций**

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                       | Значение |                      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|------|
|                                                                                                                                                                                 | Среднее  | Расширенный интервал |      |
| Отношение удельной земельной стоимости под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением                         | 1,18     | 1,10                 | 1,25 |
| Отношение удельной земельной стоимости под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением                               | 1,18     | 1,10                 | 1,26 |
| Отношение удельной земельной стоимости под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией | 1,17     | 1,10                 | 1,25 |

Корректировка по данному элементу сравнения вводилась в размере «-30%», в отношении объекта сравнения № 3, поскольку подключение коммуникаций оплачено.

#### **Корректировка на наличие улучшений на праве собственности**

Данная корректировка не применяется, т.к. объекты оценки и выбранные аналоги свободны от построек.



Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения объектов оценки определялись исходя из величины общей валовой коррекции (без учета абсолютной корректировки на улучшения). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Расчеты производились по формуле:

$$d_i = \frac{1/k_i}{\sum_{j=1}^n 1/k_j},$$

где:

$d_i$  – доля  $i$ -го объекта аналога;

$k_i$  – общая валовая коррекция цены  $i$ -го объекта-аналога в процентах;

$n$  – количество аналогов.



Таблица 8.2. – Расчет рыночной стоимости земельных участков

| Элемент сравнения                                                                             | Единица измер. | Объект оценки                                                                                                                 | Объекты сравнения                                                  |                                                                  | 3                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                               |                |                                                                                                                               | 1                                                                  | 2                                                                |                                                   |
| Цена предложения                                                                              | руб.           |                                                                                                                               | 42 980 000                                                         | 40 000 000                                                       | 40 000 000                                        |
| Общая площадь                                                                                 | кв.м.          | 101699; 143547; 83 607                                                                                                        | 21464                                                              | 16500                                                            | 15000                                             |
| Общая площадь                                                                                 | га             | 10,1699; 14,3547; 8,3607                                                                                                      | 2,1464                                                             | 1,65                                                             | 1,5                                               |
| <i>Единица сравнения</i>                                                                      |                |                                                                                                                               |                                                                    |                                                                  |                                                   |
| Цена за ед. площади                                                                           | руб./кв.м.     |                                                                                                                               | 2 002                                                              | 2 424                                                            | 2 667                                             |
| <i>Корректировки</i> (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) |                |                                                                                                                               |                                                                    |                                                                  |                                                   |
| Право собственности                                                                           |                | право собственности                                                                                                           | Право собственности                                                | Право собственности                                              | Право собственности                               |
| Корректировка                                                                                 | %              |                                                                                                                               | 0,00%                                                              | 0,00%                                                            | 0,00%                                             |
| Скорректированная цена                                                                        | руб./кв.м.     |                                                                                                                               | 2 002,42                                                           | 2 424,24                                                         | 2 666,67                                          |
| Условия финансирования                                                                        |                |                                                                                                                               | Рыночные                                                           | рыночные                                                         | рыночные                                          |
| Корректировка                                                                                 | %              |                                                                                                                               | 0,00%                                                              | 0,00%                                                            | 0,00%                                             |
| Скорректированная цена                                                                        | руб./кв.м.     |                                                                                                                               | 2 002,42                                                           | 2 424,24                                                         | 2 666,67                                          |
| Условия продажи                                                                               |                | Рыночные (чистая продажа)                                                                                                     | Рыночные (чистая продажа)                                          | Рыночные (чистая продажа)                                        | Рыночные (чистая продажа)                         |
| Корректировка                                                                                 | %              |                                                                                                                               | 0,00%                                                              | 0,00%                                                            | 0,00%                                             |
| Скорректированная цена                                                                        | руб./кв.м.     |                                                                                                                               | 2 002,42                                                           | 2 424,24                                                         | 2 666,67                                          |
| Разница между ценой предложения и ценой сделки                                                |                | Продажа                                                                                                                       | Предложение                                                        | Предложение                                                      | Предложение                                       |
| Корректировка                                                                                 | %              |                                                                                                                               | -18,00%                                                            | -22,00%                                                          | -15,00%                                           |
| Скорректированная цена                                                                        | руб./кв.м.     |                                                                                                                               | 1 641,99                                                           | 1 890,91                                                         | 2 266,67                                          |
| Дата продажи (дата оценки)                                                                    |                | -                                                                                                                             | июн.17                                                             | июн.17                                                           | июн.17                                            |
| Корректировка                                                                                 | %              |                                                                                                                               | 0,00%                                                              | 0,00%                                                            | 0,00%                                             |
| Скорректированная цена                                                                        | руб./кв.м.     |                                                                                                                               | 1 641,99                                                           | 1 890,91                                                         | 2 266,67                                          |
| Назначение                                                                                    |                | под жилую застройку                                                                                                           | под жилую застройку                                                | под жилую застройку                                              | под жилую застройку                               |
| Корректировка                                                                                 | %              |                                                                                                                               | 0,00%                                                              | 0,00%                                                            | 0,00%                                             |
| Скорректированная цена                                                                        | руб./кв.м.     |                                                                                                                               | 1 641,99                                                           | 1 890,91                                                         | 2 266,67                                          |
| Местоположение                                                                                |                | Оренбургская область, г. Оренбург, земельные участки расположены в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 | Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Просторная/Загородное шоссе | Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская/ ул. Монтажных | Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Гаранькина |
| Корректировка                                                                                 | %              |                                                                                                                               | 0,00%                                                              | 0,00%                                                            | 0,00%                                             |
| Скорректированная цена                                                                        | руб./кв.м.     |                                                                                                                               | 1 641,99                                                           | 1 890,91                                                         | 2 266,67                                          |
| <i>Физические характеристики</i>                                                              |                |                                                                                                                               |                                                                    |                                                                  |                                                   |
| Площадь, га                                                                                   |                | 10,1699; 14,3547; 8,3607                                                                                                      | 2,1464                                                             | 1,65                                                             | 1,5                                               |
| Корректировка                                                                                 | %              |                                                                                                                               | -4%                                                                | -4%                                                              | -4%                                               |
| Скорректированная цена                                                                        | руб./кв.м.     |                                                                                                                               | 1 576,31                                                           | 1 815,27                                                         | 2 176,00                                          |
| Наличие коммуникаций                                                                          |                | По границе участка                                                                                                            | По границе участка                                                 | По границе участка                                               | По границе участка (оплачено подключение)         |
| Корректировка                                                                                 | %              |                                                                                                                               | 0,0%                                                               | 0,0%                                                             | -30,0%                                            |
| Скорректированная цена                                                                        | руб./кв.м.     |                                                                                                                               | 1 576,31                                                           | 1 815,27                                                         | 1 523,20                                          |
| Скорректированная цена                                                                        | руб./кв.м.     |                                                                                                                               | 1 576                                                              | 1 815                                                            | 1 523                                             |
| Количество корректировок                                                                      |                |                                                                                                                               | 2                                                                  | 2                                                                | 3                                                 |
| Общая чистая коррекция                                                                        | руб.           |                                                                                                                               | -426,12                                                            | -608,97                                                          | -1 143,47                                         |
| то же в % от цены продажи                                                                     | %              |                                                                                                                               | -21%                                                               | -25%                                                             | -43%                                              |



|                                                                               |            |                |             |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| Общая валовая коррекция                                                       | %          |                | 441         | 630         | 1307        |
| то же в % от цены продажи                                                     | %          |                | 22,00%      | 26,00%      | 49,00%      |
| $\frac{1}{K_i}$ ,<br>где $K_i$ – валовая коррекция в %<br>Весовой коэффициент | Сумма      | 10,4324        | 4,545454545 | 3,846153846 | 2,040816327 |
|                                                                               | Сумма      | 1,00           | 0,435705    | 0,368673    | 0,195622    |
|                                                                               |            |                | 687         | 669         | 298         |
| Стоимость 1 кв.м., руб.                                                       | руб./кв.м. | Ср. взвешенное | 1 654       |             |             |
| Стоимость объекта площадью 83 607 кв.м.                                       | руб.       |                | 138 285 978 |             |             |
| Стоимость объекта площадью 143 547 кв.м.                                      | руб.       |                | 237 426 738 |             |             |
| Стоимость объекта площадью 101 699 кв.м.                                      | руб.       |                | 168 210 146 |             |             |



Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, 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, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 05.06.2017 г. составляет с учетом округления:

**168 210 100**

**(Сто шестьдесят восемь миллионов двести десять тысяч сто) рублей РФ;**

- 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 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, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 05.06.2017 г. составляет с учетом округления:

**138 286 000**

**(Сто тридцать восемь миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей РФ;**

- рыночная стоимость земельного участка, 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 область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:3006, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 05.06.2017 г. составляет с учетом округления:

**237 426 700**

**(Двести тридцать семь миллионов четыреста двадцать шесть тысяч семьсот) рублей РФ.**

## **9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О 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 доходный подходы в рамках настоящего отчета не применялись, обоснование отказа от использования подходов приведено в разделе «Выбор подходов к определению рыночной стоимости».

Ввиду того, что 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:

- рыночная стоимость земельного участка, 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, рассчитанная по состоянию на 05.06.2017 г. составляет с учетом округления:

**168 210 100**

**(Сто шестьдесят восемь миллионов двести десять тысяч сто) рублей РФ;**

- 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 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, рассчитанная по состоянию на 05.06.2017 г. составляет с учетом округления:

**138 286 000**

**(Сто тридцать восемь миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей РФ;**

- рыночная стоимость земельного участка, 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 область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:3006, рассчитанная по состоянию на 05.06.2017 г. составляет с учетом округления:

**237 426 700**

**(Двести тридцать семь миллионов четыреста двадцать шесть тысяч семьсот) рублей РФ.**

### **9.1.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.

Стоимость 1 кв.м. объектов оценки может варьироваться от 1 500 до 1 720 руб., исходя из их ценообразующих параметров;

- стоимость объекта площадью 83 607 кв.м. может варьироваться от 125 410 500 до 143 804 000 руб.;

- стоимость объекта площадью 143 547 кв.м. может варьироваться от 215 320 500 до 246 900 800 руб.;

- стоимость объекта площадью 101 699 кв.м. может варьироваться от 152 548 500 до 174 922 300 руб.

Оценщик 1 категории

Л.С. Бычкова

(подпись)



## 10. 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                                                                                                                                                                                 |
| 2 | ФСО № 1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;                                                                                                                                                                                                                   |
| 3 | ФСО № 2, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;                                                                                                                                                                                                                   |
| 4 | ФСО № 3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;                                                                                                                                                                                                                   |
| 5 | ФСО № 7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;                                                                                                                                                                                                              |
| 7 | Стандарты и методические рекомендации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»: ССО РОО 1-01-2015, ССО РОО 1-02-2015, ССО РОО 1-03-2015, ССО РОО 1-07-2015, СНМД РОО 04-080-2015, СНМД РОО 04-070-2015 утвержденные Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р |
| 8 | Газета «Из рук в руки», <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , <a href="http://www.domofond.ru">www. domofond.ru</a> , <a href="http://www.beboss.ru/">http://www.beboss.ru/</a>                                                                                                           |

### 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 оценке 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 - Копии исходных документов,  
использованных в отчете (в том числе копии объявлений)***



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

25.09.2015

Дата выдачи:

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 среднетажной 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

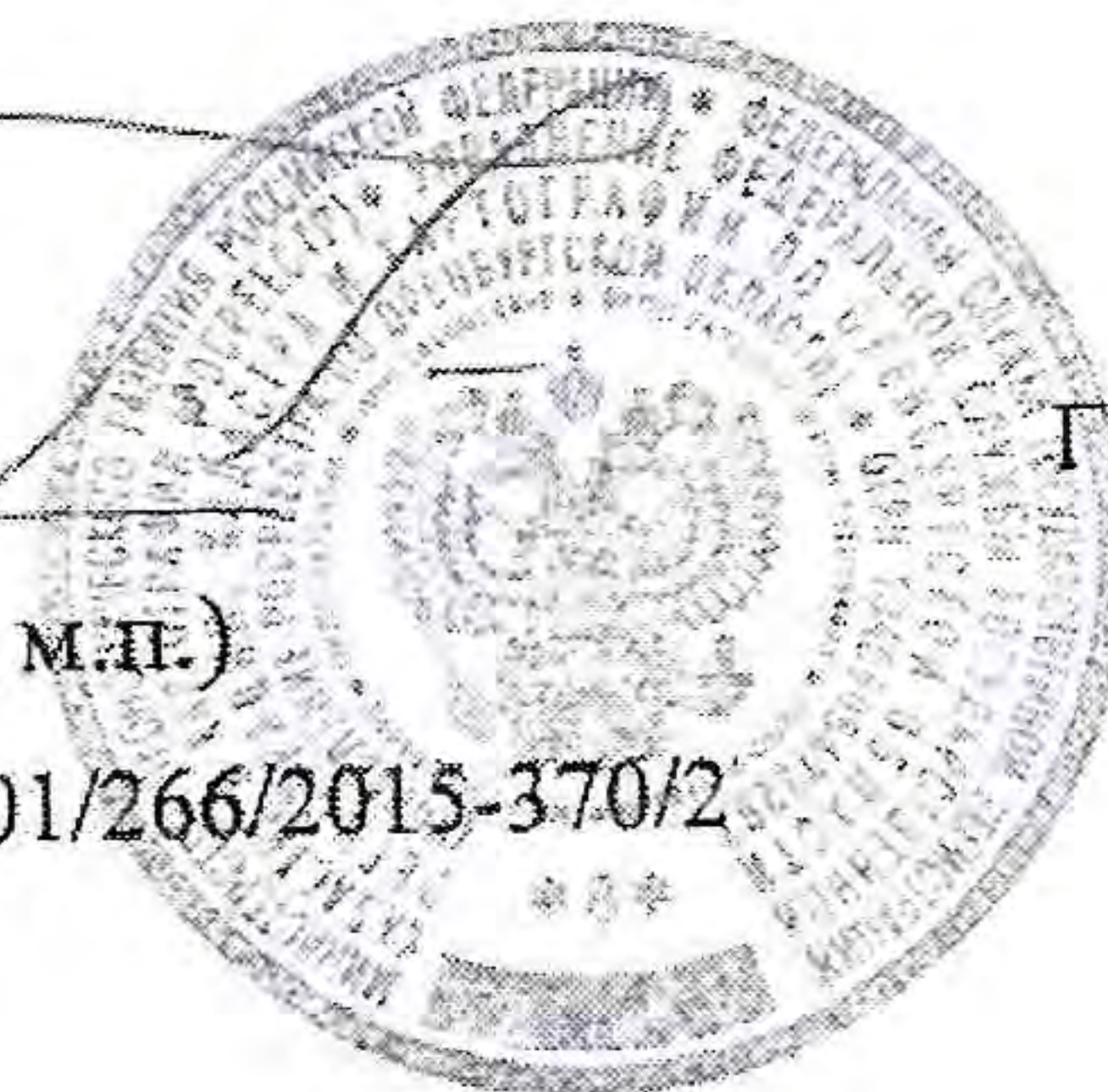


Подоверенности № 01-189-0  
Первый зам. директора  
Був Д. В.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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



Гайнуллина О. С.



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

(подпись, м.п.)

Рыжухина Л. Р.

КОПИЯ  
ВЕРНА

Подоверенности № 01/09-03  
Первый зам. директора  
Бувев Д. В.



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





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

«27» 04 2017 г.

Исх. № 01/08 - 1351

Директору ООО «Первая оценочная  
компания»  
г-же Дубовской И. Ю.

**Уважаемая Ирина Юрьевна!**

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

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Зем. участок кадастр. номер<br>56:44:0238001:3008 | 1 822 000,00 |
| Зем. участок кадастр. номер<br>56:44:0238001:3004 | 1 522 000,00 |
| Зем. участок кадастр. номер<br>56:44:0238001:3006 | 2 022 000,00 |

**Первый заместитель директора ООО «АФМ»**



**Д. В. Був**

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



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

«27» 04 2017 г.

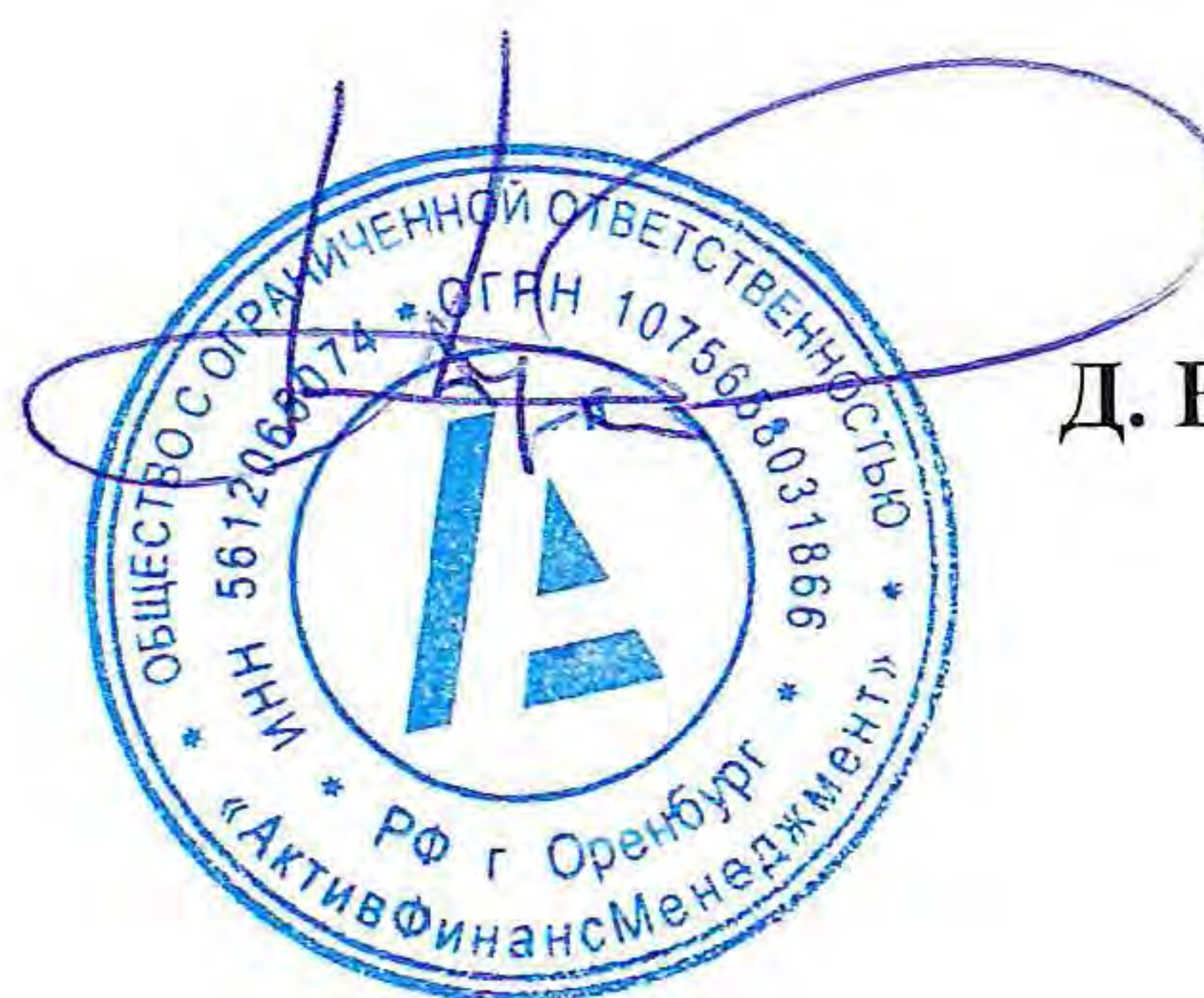
Исх. № 01/08 - 1350

Директору ООО «Первая оценочная  
компания»  
г-же Дубовской И. Ю.

**Уважаемая Ирина Юрьевна!**

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что на участках 56:44:0238001:3008, 56:44:0238001:3004 и 56:44:0238001:3006 коммуникации проходят по границе участков.

Первый заместитель директора ООО «АФМ»



Д. В. Бувев

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

**ДОГОВОР**  
**купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006**

ЭКЗЕМПЛЯР  
ООО "АФМ"

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:

**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

Покупатель



Управление Федеральной  
службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по  
Оренбургской области  
Пронито: проинформировано о наличии сделки

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.

## 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:

**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 Управление 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

## 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 (четыре) экземплярах, два из которых хранятся 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. 253

р/с 40701810100000477828 в АКБ «Форштадт» (АО) г. Оренбург, к/с

30101810700000000860, БИК 045354860

**ПРОДАВЕЦ:**

Дорошкевич Владислав Евгеньевич

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

Жуков Владимир Валерьевич

Продавец

Покупатель

18001

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
Оренбургской области

Подпись: *[Подпись]*

Дата: 18.08.2015

Время: 15:00

Итого: 437/2

Регистратор: *[Подпись]*

18004

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
Оренбургской области

Подпись: *[Подпись]*

Дата: 18.08.2015

Время: 15:00

Итого: 406/2

Регистратор: *[Подпись]*

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



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

Количество листов  
Гос. Регистратор  
М.П.

ЭКЗЕМПЛЯР  
ООО «АФМ»

## 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:

### 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.

### 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 Управление 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



Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

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

Матрица регистрационного округа \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Производственная государственная регистрация \_\_\_\_\_

Дата регистрации \_\_\_\_\_ 26.09.2015

№ регистрации \_\_\_\_\_ 55-56/001-06/001/2015-370/2

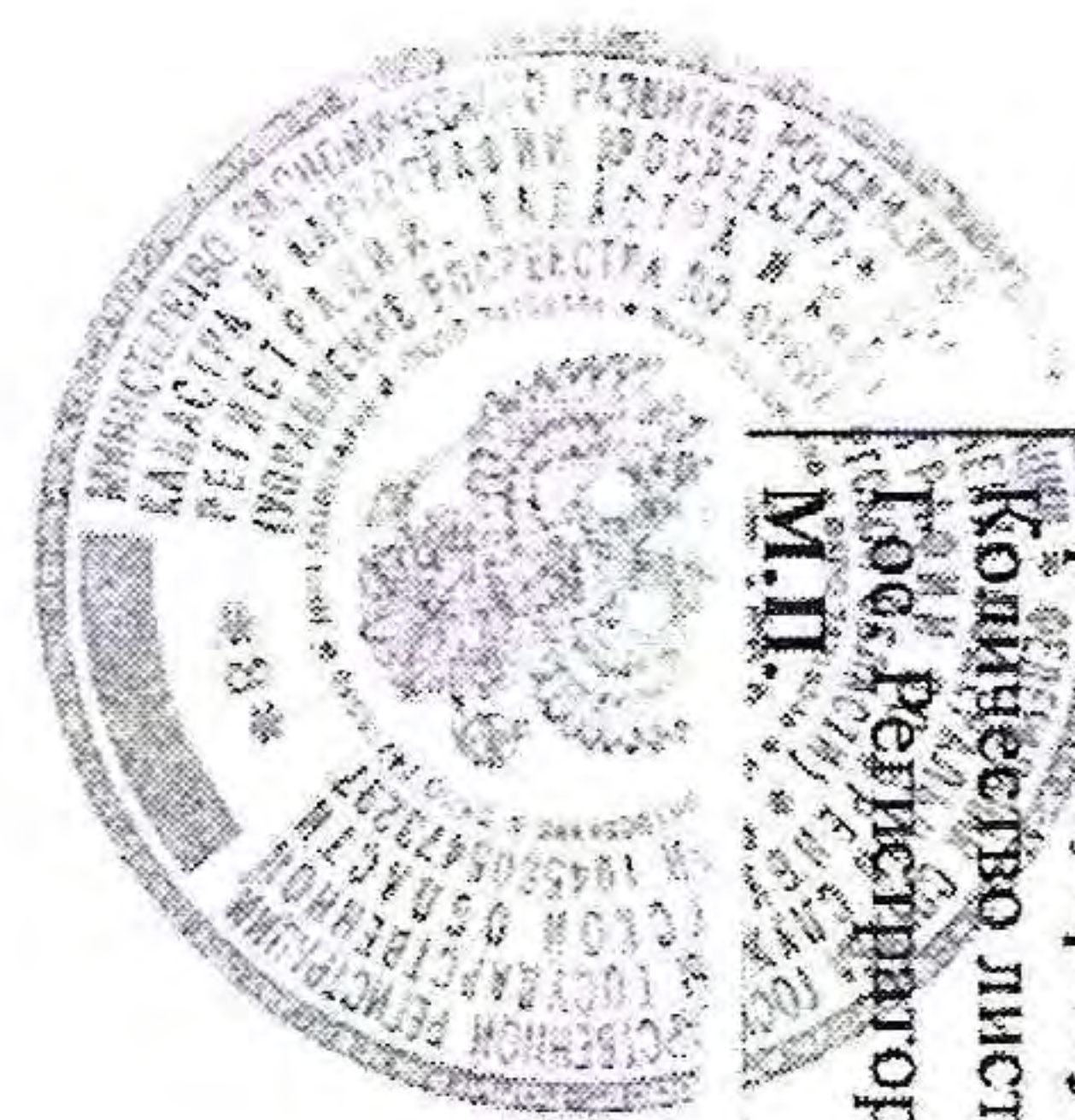
Подпись \_\_\_\_\_



**КОПИЯ  
ВЕРНА**



Подоверенности № 01/09-01  
Первый зам. директора  
Був Д. В.



Протокол, пронумеровано, скреплено печатью.  
Количество листов \_\_\_\_\_  
Гос. Регистратор Гайнуллина О.С.  
М.П. \_\_\_\_\_

ООО "АФМ"  
"30" 29.09.2015 г.

ООО "АФМ"  
№ 01/07-604/3  
"30" 29.09.2015 г.



Земельный участок

**Продайте участок быстрее!**

- 1 Премиум-размещение **ВСЕГДА**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

Применить пакет услуг **NEW**

**L'ORÉAL**  
MAKEUP DESIGNER/PARIS

ПОДТВЕРДИЛИ  
**93%**  
ЖЕНЩИН\*

УБЕДИТЬСЯ >

\* По результатам опроса 162 женщин, OCS «Самое лучшее» апрель 2015

Цена **Не указана** [Купить в кредит >>](#)

Агентство **Companu**

Контактное лицо **Лилия**

[8 961 929-31-21](#) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Оренбург**

Адрес **р-н Ленинский, ул. Гаранькина**



© Яндекс Условно использована Индекс

**Продам участок 1.5 га, земли промназначения, в черте города**

[Есть отчет по объявлению](#)

Продается земельный участок S = 1,5 Га в черте города в районе перспективной жилой застройки (ЖК «Звёздный, ЖК «Новый город», Обл. ГИБДД, ТРЦ «КИТ»). Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, газ, канализация, рядом проходит теплотрасса.

Земельный участок расположен на перекрестке трех важных магистралей города – Загородного шоссе (трассы на г. Орск, Уфу, Казань и Самару), ул. Салмышской и ул. Монтажных, обеспечивающих мощные транспортные потоки со всех частей города. Кроме того, согласно генплану застройки района имеются новые развязки, координирующие транспортные потоки с уже прокладываемой международной трассы «Шелковый путь».

Привлекательности данного участка добавляет завершение строительства аквапарка и реконструкция ТРЦ «КИТ», что является перспективой развития территории.

Земельный участок в собственности. Назначение – любое.

Номер объявления: 788966336

**Курсы оценщиков заочно!**

Дистанционные курсы оценщиков по всей России. Идет набор группы 16+

[www.souzev.org.ru](http://www.souzev.org.ru) [Звонить](#)

**Купи бизнес по грузчикам!**

Франшиза услуг грузчиков. Прибыль 1 789 000 руб/год. Цена 299 000 руб.

[yastaff.ru](http://yastaff.ru) [Звонить](#)

**Быстрый Интернет в любом месте**

**Lansat**

Спутниковый Интернет в недоступные регионы Безлимит от 300 р.

[www.lansat.ru](http://www.lansat.ru) [Звонить](#)

[https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_788966336](https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_788966336)

★ **Участок 9.35 га (ИЖС)**  
№ 983300543, размещено 30 марта в 10:51 141 (+2)

Цена не указана  
Купить в кредит

8 903 360-90-06

Написать сообщение

Агентство  
АО "СИМ "Титос"  
Подтвержден  
На Avito с октября 2013

Контактное лицо  
Евгений Александрович

Адрес  
Оренбургская область, Оренбург р-н  
Дзержинский, Оренбург, Просторная  
улица



Кадастровый номер 56:44:010\*\*\*78\*\* проверен ☒ Посмотреть отчет

Площадь: 935 сот.

Адрес: Оренбург, р-н Дзержинский, Оренбург, Просторная улица  
Скрыть карту

Повысьте урожайность полей! ☒ gainagro.ru

[https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9.35\\_ga\\_izhs\\_983300543](https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9.35_ga_izhs_983300543)

ул. Гариныкина, Ленинский, Оренбург, Оренбургская область  
Ленинский

Domofond.ru



1 из 2

Связаться с владельцем 8 965 920 31 31

Компания:  
Ольга  
Размещает объявления: 5 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 2  
Открыть другие объекты в аренду: 2  
Всего за 3 месяца: 12

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинок:

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orenburg-177185198>

## Приложение № 2 - Сведения об оценщике



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Бычкова Лидия Станиславовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5303 № 183167, выдан 08.10.2002г.  
Центральным РОВД г. Оренбурга

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:  
« 09 » июля 2007г., регистрационный № 000064

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 06 » июля 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0014592 \*

**П О Л И С № 5991R/776/00038/5-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" в подтверждение условий Дополнительного соглашения № 5991R/776/00038/5-01 от 01.12.2015г. к Договору страхования ответственности оценщика № 5991R/776/00038/5 (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:** оценщик Бычкова Лидия Станиславовна

**Адрес регистрации:** Оренбургская обл., Оренбург, Салмышская, д. 54., кв. 35.

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации 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:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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 стоимости.

**Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

При этом:

- в период с «01» июля 2015г. по «30» ноября 2015 г. страховая сумма составляет 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.
- в период с «01» декабря 2015 г. по «30» июня 2016 г. страховая сумма составляет 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей

**Лимит ответственности на один страховой случай:** не установлен

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" июля 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут "30" июня 2016 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователь предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:**  Явочкин А. В. /

Директор Оренбургского филиала  
ОАО «АльфаСтрахование»

На основании доверенности № 9-04/14 от «25» ноября 2014 г.

**Страхователь:**  Бычкова Л. С. /

Место и дата выдачи полиса:  
г. Оренбург 01.12.2015г.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| РОССИЙСКАЯ<br>ФЕДЕРАЦИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Фамилия, имя, отчество<br><b>Бычкова Лидия Станиславовна</b>                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Дата рождения <b>27 марта 1981 года</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Предыдущий документ об образовании<br>аттестат о среднем общем образовании,<br>выданный в 1998 году                                                                                                                                                                                     |  |
| Вступительные испытания прошла<br>Поступила(а) в                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 1998 году в Оренбургский государственный университет                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Завершила(а) обучение в                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 2003 году в Государственном образовательном учреждении<br>«Оренбургский государственный университет» (точная форма)                                                                                                                                                                     |  |
| Нормативный период обучения по очной форме 5 лет                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Направление/специальность Финансы и кредит                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Специализация Оценка собственности                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Курсовые работы:<br>экономическая теория, отлично<br>деньги, кредит, банки, хорошо<br>финансы, отлично<br>экономический анализ, отлично<br>страхование, отлично<br>бухгалтерский учет, отлично<br>организация и финансирование инвестиций, отлично<br>оценка стоимости бизнеса, отлично |  |
| Практика:<br>преддипломная практика, 12 недель, отлично                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Итоговые государственные экзамены:<br>Междисциплинарный комплексный экзамен, отлично                                                                                                                                                                                                    |  |
| Выполнение и защита выпускной квалификационной работы<br>дипломная работа на тему: «Выбор ставки дисконта при оценке<br>объектов собственности»; 9 недель, отлично                                                                                                                      |  |
| Данный диплом дает право профессиональной деятельности<br>в соответствии с уровнем образования и квалификацией.                                                                                                                                                                         |  |
| Продолжение см. на обороте                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Документ содержит количество листов:                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Государственное<br>образовательное<br>учреждение<br>высшего<br>профессионального<br>образования<br>«Оренбургский<br>государственный<br>университет»                                                                                                                                     |  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ<br>к ДИПЛОМУ                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| № РО 0057364                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 030297                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| (регистрационный номер)                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 01 июля 2003 года                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| (дата выдачи)                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Репетитор<br>Государственной<br>аттестационной<br>комиссии                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 01 4 июля 2003 года                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| присуждена                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| квалификация<br>ЭКОНОМИСТ<br>по специальности<br>«Финансы и кредит»                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Ректор                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Декан                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Секретарь                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                                                                                                                                                                                                    |  |
| Акт № 1                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Бочковей  
Людми Викторовне  
в том, что он(а) с 20 ноября 2013 по 01 декабря 2013  
повысил(а) свою квалификацию в (на)  
МУЗ ДПО ЦРО (наименование)  
по программе «Средняя  
специальная профессиональная образовательная программа  
в объеме 76 часов (количество часов)

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

| Наименование                                                          | Количество часов | Оценка            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <u>Средняя специальная профессиональная образовательная программа</u> | <u>76</u>        | <u>4 (хорошо)</u> |
|                                                                       |                  |                   |
|                                                                       |                  |                   |
|                                                                       |                  |                   |
|                                                                       |                  |                   |

Прошел(а) стажировку в ЦРО (наименование организации)  
в должности инженера (наименование должности)  
в течение 1 (количество месяцев) месяцев  
Город Москва 01.12.2013  
Подпись Людми Викторовна (подпись)  
Подпись Людми Викторовна (подпись)  
Подпись Людми Викторовна (подпись)

Свидетельство является документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 092/2013

**ПОЛИС № 5991R/776/00048/5**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5991R/776/00048/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", 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»)

**Юридический адрес:** 460036, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шевченко, д. 259, помещение № 2  
**Резидент/Нерезидент**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховой случай:** возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей - по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «15» августа 2015г. и действует по 24 часа 00 минут по «14» августа 2016г. 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 с 15.08.2015г. по 14.08.2016г. и/или в период с 15.08.2012г. до начала срока действия Договора № 5991R/776/00048/5. По Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия настоящего Договора.

**Страховщик:**  
Директор Оренбургского филиала  
ОАО «АльфаСтрахование»  
\_\_\_\_\_ А. В. Папшин/

МП  
Доверенность № 9304-74 от 25.11.2014г.

**Страхователь:**  
Директор ООО «Первая оценочная»  
\_\_\_\_\_ Д. В. Чувашов/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Оренбург 30.07.2015г.