Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ»
460048, Россия, г. Оренбург, пр. Автоматики, д. 12/3, каб. 308. e-mail: Akom_centr@mail.ru тел. (3532) 68-90-76, 68-91-06

ОТЧЕТ № 046-56-21ю

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:	24 мая 2021 года
ДАТА ОЦЕНКИ:	20 мая 2021 года
ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» 460000, г. Оренбург, ул. Правды, дом № 25
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертиз» Россия, г. Оренбург, пр. Автоматики, 12/3, каб. 308 тел.:(3532) 68-90-76, факс: 68-91-06.

Оренбург 2021 г.

Отчёт утверждаю:
Директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертиз»

..... М. И. Тамарин

М.П.

«24» мая 2021 г.

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА:	№ 046-56-21ю
ВИД СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:	Справедливая (рыночная)
ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:	Объекты недвижимости
ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:	Договор № 065-56-18ю от 17.04.2018 г., Задание на оценку № 2 от 20.05.2021 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:	24 мая 2021 года
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:	20 мая 2021 года
ЗАКАЗЧИК: место нахождения заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» 460000, г. Оренбург, ул. Правды, дом № 25
ИСПОЛНИТЕЛЬ: место нахождения оценщика (исполнителя)	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертиз» 460048, Россия, г. Оренбург, пр. Автоматики, 12/3, тел.:(3532) 68-90-76, факс: 68-91-06.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 6
1.3. Сведения о Заказчике 8
1.4. Сведения об Оценщике 8
1.5. Сведения об Исполнителе 9
1.6. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 9
1.7. Сведения о Собственниках объектов оценки 9
1.8. Оцениваемые права 10
1.9. Сделанные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 10
1.10. Стандарты оценки и обоснование их использования 11
1.11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 12
1.12. Требование достаточности и достоверности информации 12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ 13
3. ВЫБОР ПОДХОДОВ (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ 23
3.1. Используемая терминология и процесс оценки 23
3.2. Последовательность определения стоимости объектов оценки, содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 25
3.3. Выбор подходов и методов оценки 26
4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ 33
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 33
4.2 Анализ рынка земельных участков г. Оренбурга 39
4.3 Анализ рынка жилой недвижимости (квартир) г. Оренбурга 44
4.4 Анализ рынка нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения г. Оренбурга 48
4.5. Анализ наиболее эффективного использования 49
4.6. Анализ ликвидности 50
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 51
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 61
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 63
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 64
ПРИЛОЖЕНИЯ 65

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

На основании Договора № 065-56-18ю от 17 апреля 2018 г., Задания на оценку № 2 от 20.05.2021 г., оценщик Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертиз» произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества указанного ниже – далее объекты оценки.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости была произведена по состоянию на 20 мая 2021 года для определения стоимости одного пая.

Полученный результат настоящей оценки может трактоваться лишь в конкретных пределах применения. Итоговая стоимость может быть применена только для определения стоимости одного пая. Использование отчета для иных целей и задач может привести к некорректному толкованию результатов оценки.

Ниже в Таблице №1.1.1 приведена общая информация, идентифицирующая каждый объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости каждого объекта оценки по состоянию на дату оценки:

Таблица №1.1.1

№ п/п	Наименование объектов оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.			Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости, руб., с учетом округления, НДС не облагается
		Затратный подход	Сравнитель-ный подход	Доходный подход	
1	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, 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, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок	Не применялся	Не применялся	56 310 000	56 310 000

	расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001				
2	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	Не применялся	Не применялся	39 890 000	39 890 000
	Итого:				**96 200 000**

1.2 Задание на оценку

Основание:	Договор № 065-56-18ю от 17.04.2018 г., Задание на оценку № 2 от 05.07.2020.05.2021 г.
Заказчик:	ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» 460000, г. Оренбург, ул. Правды, дом № 25
Объекты оценки:	Недвижимое имущество
Характеристика объектов оценки:	1. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, 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, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 2. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Собственники:	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой 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 Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»
Имущественные права на объекты оценки:	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей	Право собственности. Ограничения (обременения) права отсутствуют.

объектов оценки:

Цели оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение стоимости одного пая. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	20 мая 2021 г.
Дата обследования объектов:	20 мая 2021 г.
Особенности осмотра объектов:	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объектов:	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):	Отсутствует
Срок проведения оценки:	с 20 мая 2021 г. по 24 мая 2021 г.
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком до 21 мая 2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	В процессе подготовки настоящего отчета мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика. Оценщики не несут ответственности за достоверность информации предоставленной Заказчиком.

1.3. Сведения о Заказчике

Таблица №1.3.1.

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»
Юридический адрес	460000, г. Оренбург, ул. Правды, дом № 25
Реквизиты, ИНН	ОГРН 1075658031866, присвоен 26.12.2007 г. ИНН 5612065074

1.4. Сведения об Оценщиках

Таблица №1.4.1.

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Полуянова Татьяна Михайловна
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включен в реестр 03.06.2019 г., регистрационный № 1044 (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13)
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	Оренбургский государственный университет по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 026419, регистрационный номер 01165 от 31 января 2005г. Институт экономики, управления и права г. Казань, свидетельство о повышении квалификации от 15 февраля 2013г., регистрационный № 54/2013
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №03499-1 от 14.02.2018г. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 14.06.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность застрахована ОАО «АльфаСтрахование» страховой полис № 5991R/776/00029/20 от 17.06.2020 г. на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей. Срок действия полиса с 04.07.2020г. по 03.07.2021г.
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор б/н от 01.04.2009г. с ООО «Центр оценки и экспертиз», бессрочный
Место нахождения	Оценщик осуществляет оценочную деятельность по адресу нахождения юридического лица, с которым заключен трудовой договор: 460048, г. Оренбург, пр. Автоматики, д. 12/3
Стаж работы	16 лет
Контактный телефон	68-90-76, 68-91-06
Email адрес	oren_house@mail.ru
Адрес	460048, г. Оренбург, пр. Автоматики, д. 12/3

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах (экспертов) с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки; а также обоснование необходимости их привлечения:

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.

Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и зданий в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организации), используемая только в целях получения открытой информации, признается достоверной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.5. Сведения об Исполнителе

Таблица №1.5.1.

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертиз»
Место нахождения	460048, г. Оренбург, пр. Автоматики, 12/4, тел: 68-90-76, 68-91-06
Реквизиты, ИНН	ИНН 5610115562, КПП 561001001 40702810400610002557 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с 30101810100000000832 БИК 042282832, КПП 561001001 ОГРН 1075658013980 присвоен 09.07.2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована ОАО «АльфаСтрахование» страховой полис № 5991R/776/00030/20 от 17.06.2020 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия полиса с 04.07.2020г. по 03.07.2021г.
Директор	Тамарин Максим Игоревич

1.6 Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

2. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

3. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

5. Размер денежного вознаграждения юридическому лицу, с которым Оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.7. Сведения о Собственниках объектов оценки

Собственниками объектов оценки являются Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой 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, Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»:

1. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, 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, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 – на основании Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г. и согласно Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2 от 05.10.2015 г.;

2. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 – на основании Договора купли-продажи земельного участка № 3008 от 10.09.2015 г. и согласно Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-370/2 от 25.09.2015 г.;

Таблица №1.7.1.

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»
Юридический адрес	460000, г. Оренбург, ул. Правды, дом № 25
Реквизиты, ИНН	ОГРН 1075658031866, присвоен 26.12.2007 г. ИНН 5612065074

1.8. Оцениваемые права

Согласно Договору № 065-56-18ю от 17.04.2018 г., Заданию на оценку № 2 от 20.05.2021 г., целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для определения стоимости одного пая.

Оценивается право собственности.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

1.9. Сделанные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки, Оценщиком использовались следующие допущения и ограничительные условия:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика.

Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

3. Оценщики не производили обмер земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
7. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
8. Мнение оценщиков относительно справедливой (рыночной) стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
10. Техническая экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась (согласно договора). Данные о техническом исполнении и состоянии объектов взяты Оценщиком из документации, предоставленной Заказчиком (в соответствующих разделах отчета приведены ссылки).
11. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Office Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся как точные, так и округленные значения показателей. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным, результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.
12. Понятие «справедливая стоимость», данное в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[1] для целей оценки принимается как «справедливая (рыночная) стоимость» согласно определению, данному в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", поскольку на Оценщика, как субъекта оценочной деятельности, распространяется действие законодательства РФ в области оценочной деятельности, требования МСФО на оценщика не распространяются, а только в случае проведения оценки для целей МСФО при условии, что оцениваемое предприятие применяет МСФО..

1.10 Стандарты оценки и обоснование их использования

В ходе выполнения настоящей работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости применялись следующие стандарты оценки:

1. Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

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

2. Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
3. Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
4. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
6. Стандарты и Правила Ассоциации СРОО «СВОД».

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение Стандартов и Правил Ассоциации СРОО «СВОД» обусловлено тем, что оценщик, выполнивший данную работу, является членом Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»

1.11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

При составлении отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком и приведенные Приложении, являющемся неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Копия Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г.;
- Копия Договора купли-продажи земельного участка № 3008 от 10.09.2015 г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2 от 05.10.2015 г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-370/2 от 25.09.2015 г.;
- Письмо №01/08-861/1 от 20.05.2021г. о балансовой стоимости земельных участков;
- Письмо №01/08-861/2 от 20.05.2021г.о коммуникациях на земельных участках;
- Письмо №01/08-861/4 от 20.05.2021г. по основным параметрам застройки земельных участков.
- Письмо №01/08-861/3 от 20.05.2021г. о расходах, связанных с освоением

Экспертиза представленной Заказчиком документации Оценщиком не проводилась.

Соответствующая информация применяется Оценщиком в предположении ее объективности и достоверности на дату оценки.

Оценщик не несет ответственности за достоверность информации предоставленной Заказчиком.

1.12. Требование достаточности и достоверности информации

Вся информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Достаточность информации подтверждается тем, что использование дополнительной информации, по мнению оценщика, не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Достоверность информации подтверждается тем, что использованная информация по мнению оценщика соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Все копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, предоставленные Заказчиком – заверены и считаются достоверными.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

Объектами оценки являются следующие объекты недвижимости:

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

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 101 699 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3008

Согласно предоставленным документам, на земельных участках с кадастровыми номерами 56:44:0238001:3006 и 56:44:0238001:3008 предполагается строительство многоэтажных жилых домов:

– многоэтажные жилые дома общей площадью квартир 219114 м2 и 2456 м2 нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, расположенных на 1 этажах.

Согласно данным Заказчика, имеется следующая информация о многоэтажных жилых домах, планируемых к строительству на земельных участках – объектах оценки:

- тип, материал стен - модернизированная технология крупнопанельного домостроения из объёмных железобетонных элементов с устройством любых видов фасадных систем позволяет строить быстро и качественно независимо от погодных условий;
- количество домов – 12;
- этажность жилых домов – 17 эт. – 1 ед., 17/13 эт. – 4 ед., 10/13 эт. – 1 ед., 17/13/10 эт. – 4 ед, 5 эт. – 2 ед.;
- 1 комнатные квартиры – 2 273 ед.;
- 2 комнатные квартиры – 1 327 ед.;
- 3 комнатные квартиры – 467 ед.;
- наличие отделки – простая;
- нежилые помещения – 19 ед. общей площадью 2 456кв.м.

Оцениваемые земельные участки расположены в пределах высокой поймы долины реки Урал, в районе сочленения поймы с коренным склоном. На данных участках, предназначенных под строительство, выполнены топографо-геодезические изыскания, по материалам которых составлен топографический план. Рельеф площадки характеризуется отметками поверхности 89.30-91.10м в Балтийской системе высот. Прогнозируемый уровень воды весеннего половодья 1% обеспеченности, отнесенный к створу производства работ, составляет 92.73м БС, и превышает естественные отметки поверхности.

Для защиты проектируемой застраиваемой территории от затопления паводковыми водами реки Урал предусматривается подсыпка территории до проектных отметок, обусловленных максимальным расчетным уровнем весеннего половодья. Откос насыпи подлежит креплению, которое предохраняет его от размыва во время весеннего половодья, а территорию - от затопления и подтопления.

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

Таблица 2.1 – Характеристика местоположения объектов оценки

Показатель	Характеристика
Область, район	Земельные участки расположены в Ленинском районе Южного округа г. Оренбурга
Локальные особенности расположения:	Земельные участка расположены в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Окружающей застройкой объектов оценки являются объекты средне- и многоэтажной жилой застройки (как современной постройки, так и 1980-1990 гг.), ГСК, объекты социальной инфраструктуры, магазины (как встроенные в жилых домах, так и отдельно стоящие)
Объекты промышленной инфраструктуры	Объекты промышленной инфраструктуры района отсутствуют
Транспортная доступность	Удовлетворительная (общественный / личный транспорт)
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Степень застройки	Средняя
Темпы строительства	Высокие

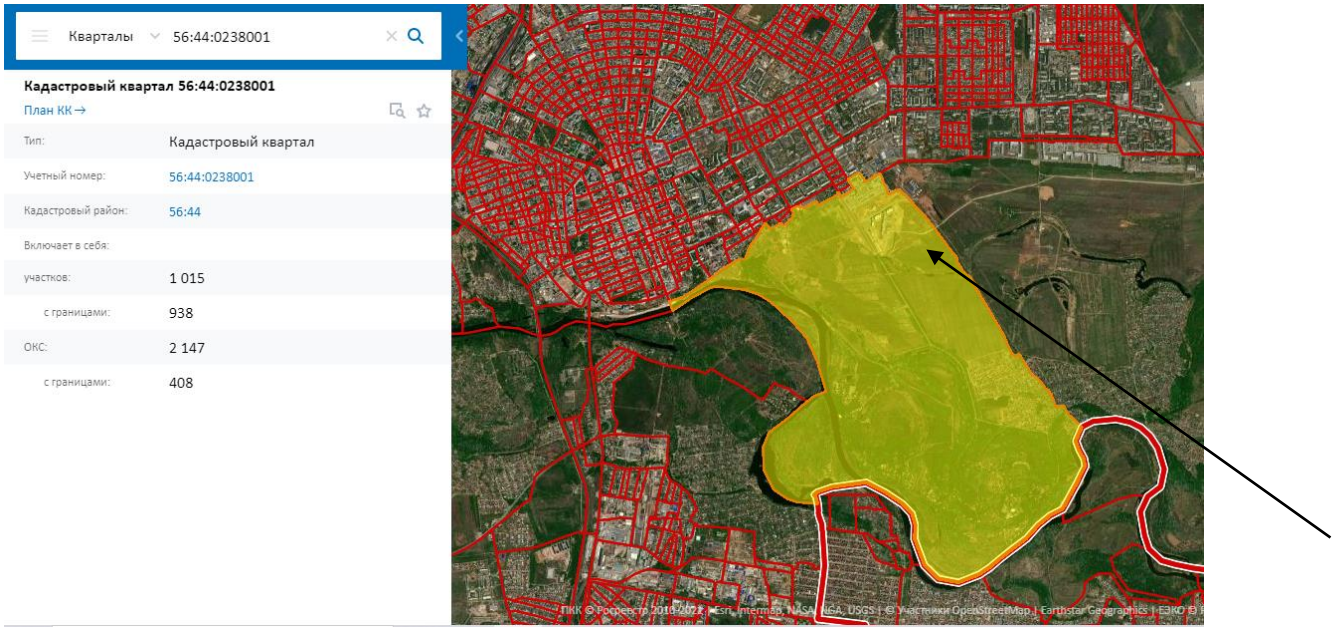


Рис. 2.1 – Месторасположение объектов оценки в границах кадастрового квартала 56:44:0238001 на кадастровой карте г. Оренбурга

1. Описание объекта оценки - Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, 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, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001

Информация об основных характеристиках объекта оценки была получена согласно:

- Копия Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2 от 05.10.2015 г.;

- Письмо №01/08-861/1 от 20.05.2021г. о балансовой стоимости земельных участков;
- Письмо №01/08-861/2 от 20.05.2021г.о коммуникациях на земельных участках;
- информации, полученной от Заказчика
- данные Публичной кадастровой карты.

План земельного участка[2]

Таблица №2.2

Характеристика	Значение
Вид права на объект оценки	Общая долевая собственность
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой 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
Балансовая стоимость, руб.	2 022 000, 00
Местоположение земельного участка	Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Кадастровый номер земельного участка	56:44:0238001:3006
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешённое 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
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Площадь объекта оценки, кв.м.	143547
Наличие обременений земельного участка	Доверительное управление

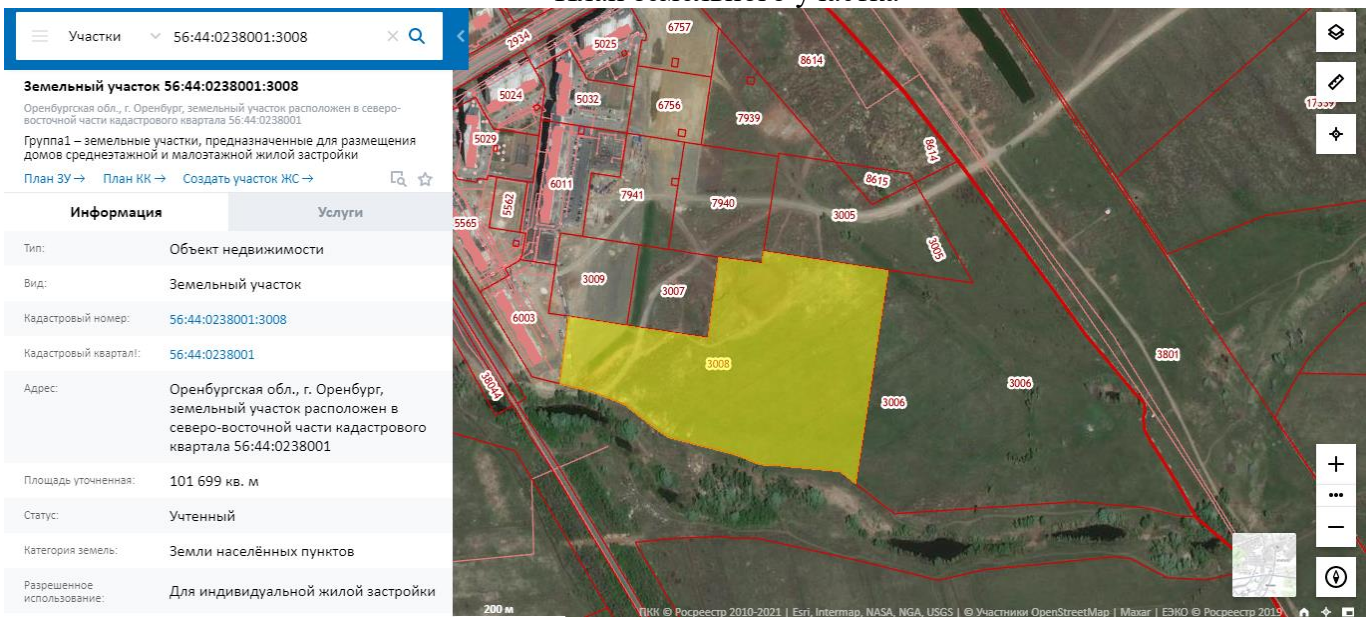
2 https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.76093835039777,55.15166969974766/16/@5w3uawvhj?text=56%3A44%3A0238001%3A3006&type=1&opened=56%3A44%3A238001%3A3006

Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	181 060 000,0
Конфигурация земельного участка, форма	Неправильной формы
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка
Сведения об износе и устаревании объекта оценки	Не подвержен физическому износу. Функционального и внешнего устаревания не выявлено.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	На дату оценки объект оценки не имеет элементов, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	См. описание месторасположения объекта оценки

2. Описание объекта оценки - Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001

Информация об основных характеристиках объекта оценки была получена согласно:
- Копия Договора купли-продажи земельного участка № 3008 от 10.09.2015 г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-370/2 от 25.09.2015 г.;
- Письмо №01/08-861/1 от 20.05.2021г. о балансовой стоимости земельных участков;
- Письмо №01/08-861/2 от 20.05.2021г.о коммуникациях на земельных участках;
- информации, полученной от Заказчика
- данные Публичной кадастровой карты.

План земельного участка[3]



3 https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.76021608211075,55.15117976403768/16/@5w3uawvhj?text=56%3A44%3A0238001%3A3008&type=1&opened=56%3A44%3A238001%3A3008

Таблица №2.3

Характеристика	Значение
Вид права на объект оценки	Общая долевая собственность
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой 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
Балансовая стоимость, руб.	1 822 000, 00
Местоположение земельного участка	Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Кадастровый номер земельного участка	56:44:0238001:3008
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки
Фактическое использование	Согласно разрешенному использованию
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Площадь объекта оценки, кв.м.	101 699
Наличие обременений земельного участка	Доверительное управление
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	118 850 000,00
Конфигурация земельного участка, форма	Неправильной формы
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка
Сведения об износе и устаревании объекта оценки	Не подвержен физическому износу. Функционального и внешнего устаревания не выявлено.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	На дату оценки объект оценки не имеет элементов, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	См. описание месторасположения объекта оценки

Фотофиксация объектов оценки по состоянию на 20.05.2021 г. с юго-запада. Участки являются смежными, границы на местности не установлены.

3. ВЫБОР ПОДХОДОВ (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Используемая терминология и процесс оценки

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г. применяются следующие термины и определения:

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

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

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

5. 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.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Подходы к оценке

9. 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. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода

10. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

11. 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. В рамках затратного

подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки 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. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это 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.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены в соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.:

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных ФЗ-135.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Справедливая стоимость (fair value) – это 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 (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость – сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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».

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к ***недвижимому имуществу*** относится – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю[4].

3.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки, содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки включал в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- исследование рынка недвижимости г. Оренбурга;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик произвел осмотр объектов оценки 20.05.2021 г. Оценщик не производил обмер земельных участков, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

[4] Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002

Техническая экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась (согласно договора).

3.3. Выбор подходов и методов оценки

При проведении оценки рыночной стоимости земельных участков рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. №568-р.

Согласно п. 11 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

· определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

· определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

· определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

· корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

· расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

· местоположение и окружение;

· целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

· физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

· инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

· условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

· условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

· обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

· изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

· прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

· прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

· корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

· определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

· экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

· наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

· соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

· определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

· определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

· определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

· корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

· расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

· расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

· расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми.

Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

· наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

· наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

· соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

· определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

· определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

· определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

· корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

· расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

· расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

· расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

· определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

· расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

· деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

· увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

· расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

· расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

· расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

· расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

· расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

· расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

· расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

· расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

· расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на:

постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости,

переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования).

В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

· определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

· определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

· определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

· определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

· расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В таблице 3.3.1 приведен анализ применимости методов оценки:

Таблица №3.3.1

Наименование метода	**Указание на применение или отказ от применения**	**Обоснование применения или отказа от применения**
Метод сравнения продаж	Не применяется	Метод сравнения продаж применяется при наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. В связи с тем, что на рынке отсутствует достаточное количество информации о предложениях подобных объектов, данный метод не применим.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков, при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости и в случае соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. В связи с тем, что земельные участки – объекты оценки не застроены, данный метод не применим.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков, при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости и информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, в случае соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. В связи с тем, что земельные участки – объекты оценки не застроены, данный метод не применим.

Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. Вторичный рынок аренды земельных участков назначения аналогичного оцениваемому в Оренбургской области не развит, на дату оценки получить достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков аналогичного назначения оценщику не удалось. Метод не применялся.
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Исходя из наиболее эффективного использования земельных участков – объектов оценки, как комплексная застройка территории, предполагающая строительство многоэтажных жилых домов и объекта социальной инфраструктуры (детский сад), доля улучшений, возможных приносить доход, мала (это встроенные нежилые помещения, которые возможно сдавать в аренду для получения дохода), а остальная недвижимость – это жилье и объект социальной инфраструктуры. В связи с тем, что преимущественное назначение улучшений земельных участков – объектов оценки – жилое и социальное (не предполагающее доход от аренды), данный метод не применим.
Метод предполагаемого использования	Применяется	Доходный подход реализован методом предполагаемого использования, так как имеется возможность использования земельных участков способом, приносящим доход.
Вывод:	**Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод предполагаемого использования, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объектах оценки.**	

4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Обзор социально-экономического положения Российской Федерации

(источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019_.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/4235ab5c8d82bbdf49852d99a3c14317/201106.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20.

Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г1 в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г2 в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального

сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г3 в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку). Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»). В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе). На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы. Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе). В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На рынке труда наметилась стабилизация

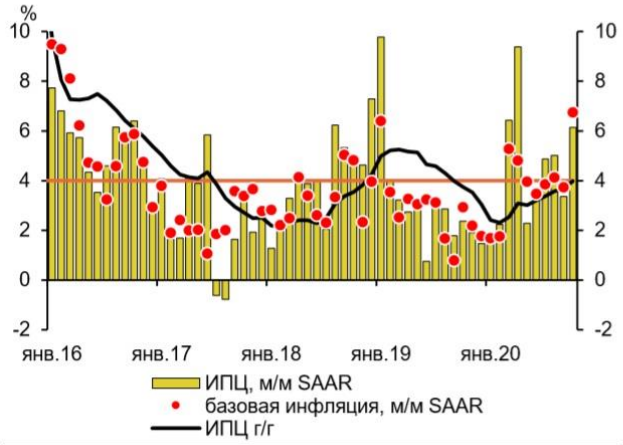
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле. В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в

день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября). Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле). Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь-сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

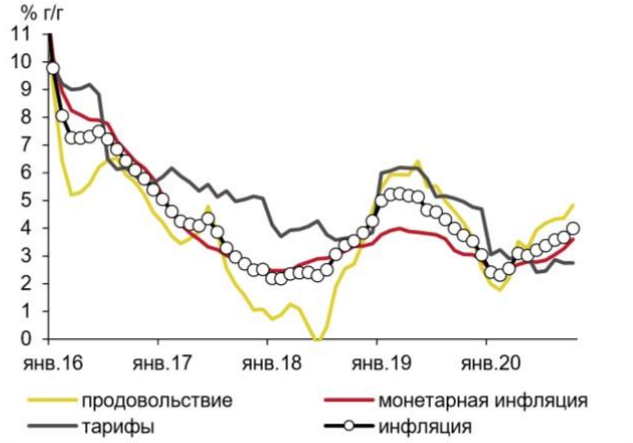
В октябре 2020 г. годовая инфляция составила 4,0% г/г (3,7% г/г в сентябре), превысив ожидания Минэкономразвития России. По отношению к предыдущему месяцу инфляция ускорилась (0,43% м/м) после прохождения периода сезонного снижения цен в августе–сентябре. С исключением сезонного фактора в октябре рост цен увеличился до 0,50% м/м SA1 (0,28% м/м SA в сентябре).

Монетарная инфляция в ноябре ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Темпы роста потребительских цен увеличились почти во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	окт.20	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,1	0,0	0,4	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,4	4,3	4,2	3,9	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,6	0,5	0,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,8	3,4	3,1	3,0	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,4	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,5	2,7	2,5	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	0,4	1,0	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,0	0,2	0,2	0,1	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,1	3,0	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,0	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

В продовольственном сегменте вклад в инфляцию в октябре внесли рост мировых цен на ряд продовольственных товаров и ослабление рубля. По данным FAO, в октябре продолжилось удорожание ключевых сельскохозяйственных товаров в долларовом выражении. Так, долларовый индекс цен на зерновые увеличился на 7,2% м/м (после роста на 7,6% кв/кв в 3кв20), на масла – на 1,8% м/м (+20,7% кв/кв в 3кв20), на сахар – на 7,6% м/м (+5,4% кв/кв в 3кв20). С учетом произошедшего ослабления рубля (на 10,5% к бивалютной корзине за последние три месяца) и экспортного паритета, рост цен на продовольственные товары на внутреннем рынке ускорился до 0,6% м/м после -0,4% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – 0,6% м/м SA по сравнению с 0,3% м/м SA месяцем ранее). Вместе с тем сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию оказала динамика цен на плодоовощную продукцию, которая в октябре продемонстрировала нехарактерное для данного месяца удешевление на -0,4% м/м (сентябрь: -6,2% м/м, октябрь 2019 г.: рост на 0,4% м/м). В непродовольственном сегменте в условиях ослабления рубля рост цен в октябре также ускорился – до 0,7% м/м с 0,6% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора темпы инфляции остались на уровне прошлого месяца – 0,5% м/м SA). Сохранился повышенный рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, бытовая химия, электро- и бытовые товары, компьютеры).

В секторе услуг в октябре наблюдалась сезонная дефляция (-0,1% м/м после -0,4% м/м месяцем ранее). Вместе с тем с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,4% м/м SA после околонулевой динамики в сентябре. В отчетном месяце повысились цены на услуги страхования (в том числе в результате нормативных изменений в тарифообразовании по ОСАГО), а также замедлилось снижение цен на санаторно-курортные услуги и услуги пассажирского транспорта. В результате монетарная инфляция2 – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в октябре ускорилась до 6,7% м/м SAAR3 (в сентябре 3,7% м/м SAAR). По оценке Минэкономразвития России, при стабилизации курсовой динамики в ноябре рост цен составит 0,4%, что соответствует годовому темпу 4,1–4,2% г/г.

Обзор социально-экономического положения Оренбургской области[5]

Оренбургская область – один из крупнейших регионов Российской Федерации, входящий в состав Приволжского федерального округа РФ. Территория – 124 тыс. кв. км, население – 2 033,1 тыс. чел.

Область расположена на стыке двух частей света – Европы и Азии, имеет границы с Татарстаном, Башкортостаном и Челябинской областью на севере, с Казахстаном – на востоке и юге, Самарской областью – на западе.

Протяженность государственной границы с Республикой Казахстан – 1 876 км.

Оренбургская область обладает разветвленной транспортной системой, которая включает предприятия железнодорожного, автомобильного, воздушного и трубопроводного транспорта. Через регион проходят транзитные грузовые и пассажирские потоки в направлении «Центр – Средняя Азия» и «Запад – Восток».

В недрах Оренбуржья разведано более 2 500 месторождений 75 видов полезных ископаемых. Природные богатства создают базу для разработки и реализации интересных инвестиционных проектов и благоприятно отражаются на экономическом развитии области. Базовые отрасли экономики: газовый, нефтяной, энергетический, металлургический, машиностроительный комплексы.

На территории области находятся 5,5% всех российских сельхозугодий. Оренбуржье по праву является одной из главных житниц России, где ежегодно выращивается более 3 миллионов тонн зерновых культур элитных сортов.

Экономика области включена в систему мирохозяйственных связей. Торговыми партнерами являются свыше 80 стран.

Оренбургская область – многонациональный регион. По данным Всероссийской переписи населения 2010 года в области проживают представители 126 национальностей. В Оренбуржье возведен уникальный культурно-национальный комплекс «Национальная деревня», который отмечен международной премией «Лидеры Туриндустрии – 2007».

Высокий уровень надежности, малые риски вложения капитала в экономику и позитивные перспективы развития области признаны ведущими экспертами. Оренбуржье является лауреатом главной Всероссийской премии «Российский Национальный Олимп» в номинации «Регион России – 2007».

Рейтинговое агентство Fitch Ratings 9 февраля 2018 г. изменило со «Стабильного» на «Позитивный» проноз по долгсрочным рейтингам Оренбургской области в иностранной и национальной валюте и подтвердило эти рейтинги на уровне «BB».

Промышленность области представлена практически всеми отраслями. В области развита черная и цветная металлургия, горнодобывающая и нефтегазодобывающая промышленность, газохимия и нефтепереработка, машиностроение.

В регионе развивается текстильное, швейное и кожевенно-обувное производство.

Промышленную деятельность на территории области осуществляют более 3 000 предприятий, в том числе около 250 крупных и средних, на долю которых приходится свыше 90% от общего объема промышленной продукции, и на которых занято около 25 % активного населения.

В Оренбургской области добывают более 22,8 млн. тонн нефти, более 20 млрд. куб. метров газа, что составляет соответственно 3,8% и 3,2% от добычи по стране. Общая численность сотрудников занятых в нефтегазовой отрасли более 30 тыс. человек.

Ведущую роль в нефтедобыче области обеспечивают предприятия Филиал ОАО «РН-Менеджмент» «Оренбург» в г. Оренбурге. НК «Роснефть» активно участвует в финансировании областных социальных программ. На предприятиях НК «Роснефть» в Оренбургской области занято более 17 тыс. работников.

Основными нефтедобывающими предприятиями компании являются ОАО «Оренбургнефть», и ООО «Бугурусланнефть», имеющие более 100 лицензий на право пользования недрами (эксплуатации, разведки и поиска).

[5] http://www.orenburg-gov.ru/Info/OrbRegion/

Потенциальным крупным поставщиком углеводородного сырья является ЗАО «Газпром нефть Оренбург», в последние годы значительно увеличившее присутствие в сегменте нефтедобычи Оренбургской области за счет приобретения ряда активов.

ООО «Газпром добыча Оренбург». Доля предприятия в общероссийском производстве гелия и одоранта составляет 100%, этана – 78%, ШФЛУ – 28%, серы – 19%, сжиженного газа – 8%. В результате проведения эффективных геологических мероприятий, внедрения новых прогрессивных технологий и оборудования на предприятии достигнута стабилизация добычи газа на уровне 15,5 млрд. м³ в год. В ООО «Газпром добыча Оренбург» разработан проект подготовки промышленных запасов углеводородного сырья для обеспечения работы Оренбургского газохимического комплекса на период до 2030 года. Ежегодно вводится по 15-19 новых скважин и восстанавливается бурением горизонтального ствола продуктивность 8-12 скважин действующего фонда, который составляет более 790 скважин.

Одним из стратегических направлений деятельности ООО «Газпром добыча Оренбург» является диверсификация действующего и строительство новых производств по глубокой переработке углеводородов для получения продукции с более высокой добавленной стоимостью (полиэтилена, полипропилена и изделий из них) а также сотрудничество с Республикой Казахстан в вопросах увеличения объемов поставки газа с Карачаганакского месторождения и глубины его переработки.

Электроэнергетика, наряду с другими базовыми отраслями экономики Оренбургской области: газовой, нефтяной, металлургической, машиностроительной, составляет основу для экономического роста и повышения благосостояния жителей области. Энергосистема Оренбургской области является частью Единой энергетической системы России, входит в состав Объединённой энергосистемы Урала, расположена на юго-востоке Европейской части Российской Федерации и граничит с энергосистемами субъектов Российской Федерации: Самарской области, Республики Татарстан, Республики Башкортостан, Челябинской области и энергосистемой сопредельного государства – Республики Казахстан.

Электроэнергетика определяющим образом влияет на условия экономического и социального развития области.[6]

Основные показатели экономического и социального развития
Российской Федерации и Оренбургской области
за январь – декабрь 2020 года[7]

Показатели	**Январь – декабрь 2020 года в % к январю – декабрю 2019 года**	
	Российская Федерация	**Оренбургская область**
Индекс потребительских цен (нарастающим итогом)	103,4	102,8
Индекс потребительских цен (к декабрю предыдущего года)	104,9	104,8
Индекс промышленного производства	97,1	96,0
Продукция сельского хозяйства	101,5*	102,9*
Реальная заработная плата	102,2*	103,3*
Оборот розничной торговли	95,9	97,8
Объем платных услуг населению	82,7	88,7

Вывод по результатам анализа внешних факторов: в экономике страны региона и города – месторасположения объектов оценки схожая ситуация. Существенных изменений не наблюдается. Все экономически значимые отрасли по итогам периода демонстрируют данные о снижении

[6] http://www.orenburg-gov.ru/Info/Economics/Industry/prom/?printVersion=true
[7] http://old.orb.ru/Info/Economics/

объемов либо невысоком росте. Это может отрицательно сказаться на спрос в отношении объекта оценки в перспективе.

4.2 Анализ рынка земельных участков г. Оренбурга

Рынок земли, в отличие от большинства рынков, менее организован и отличается от конкурентного рынка. При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность земельного участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;
- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара;
- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий;
- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами.

В отличие от рынка жилой и коммерческой недвижимости, рынок земли в Оренбургской области является наиболее консервативным в своём развитии. Во многом этому способствуют значительные пробелы в области земельного законодательства, многочисленные ограничения на свободный оборот земельных участков, отсутствие должной инвентаризации и учёта земельных участков.

Земельным участкам, как и рынку недвижимости в целом, присущи специфические свойства, в частности большая дифференциация цен в зависимости от местоположения, целевого назначения, развития инженерной инфраструктуры и экологических условий и т.д. Поскольку земельная собственность включает различные сочетания юридических прав, то на земельном рынке земля находится:

- в частной собственности;
- на правах аренды;
- в государственной собственности;
- в муниципальной собственности.

На рынке земельных участков, которые тем или иным образом вовлечены в хозяйственный оборот, на настоящий момент выделяется пять основных сегментов (субрынка) исходя из целевого назначения, каждый из которых подчиняется своим законам.

- первый – земли под жилищное строительство;
- второй – земельные участки под промышленное строительство и складскую застройку;
- третий – земли для торговли, офисов и сферы платных услуг
- четвертый – земли для садоводства и огородничества;
- пятый – земли с/х назначения.

По данным, о продаже земель, публикуемым в крупнейших источниках информации по продаже земельных участков - интернет сайтах https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast, , газете «Из рук в руки» Оренбургский выпуск, можно определить, что наиболее развитым рынком недвижимости является рынок недвижимости областного центра – г. Оренбурга. Здесь зафиксирован наибольший объем предложений, совершается наибольшее количество сделок с объектами, границы ценовых интервалов сегментируются в соответствии с типом участка.

Основную массу предложений (около 90%) составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), личное подсобное хозяйство (ЛПХ), земли под садоводство. Земельные участки сельскохозяйственного использования занимают около 5% в структуре предложения, земли под коммерческое использование (под торговые или торгово-

развлекательные объекты, под застройку офисными зданиями, под объекты сервисного обслуживания: паркинги, АЭС, СТО, под комплексную жилую застройку) около 4%, прочие виды (лесные, особоохраняемые земли) - около 1% соответственно. Из года в год структура предложения по назначению земельных участков остается относительно постоянной.

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

Объем экспонирования коммерческих земель существенно сократился во всех районах города. Если раньше в сегменте коммерческих земель на рынке одновременно могло находиться 3-4 десятка предложений коммерческих участков в собственность, то на дату оценки этих предложений едва ли набиралось десяток.

Значительный интерес, проявленный инвесторами и потенциальными покупателями загородной недвижимости к коттеджному строительству, и как следствие инициирование целого ряда проектов по строительству коттеджных посёлков в Оренбургском районе - спровоцировал рост интереса к коммерческим землям на территории данных поселков и на трассах, соединяющих эти поселки с г. Оренбургом (Нежинское шоссе, Загородное шоссе, Илекское шоссе, ул. Беляевская и Беляевское шоссе).

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

Что касается рынка аренды земельных участков в г. Оренбурге, то здесь нужно отметить, что он не развит, сделки единичны и осуществляются на первичном рынке, где продавец (арендодатель) – органы государственной и муниципальной власти, предоставление земельных участков в частную собственность осуществляется редко. Законодательный особенности правового поля заключаются в том, что преобладающим способом землепользования является краткосрочная аренда (до года). В большинстве случаев практикуется оформление краткосрочных (11 месяцев) договоров аренды, для которых рынок едва ли может быть сформирован. Необходимо отметить, что вторичный рынок – основа перераспределения земельных участков, способствующий наиболее рациональному использованию земли – в настоящее время отсутствует В г. Оренбурге, что не позволяет выявить какие-нибудь рыночные показатели. Предложения по аренде частных земель единичны, и представлены в основном переуступками права аренды на инвестиционные площадки, ранее взятые в аренду у муниципалитета для комплексной застройки.

Ниже представлена ценовая информация по предложениям на продажу земельных участков под многоэтажное жилищное строительство в г. Оренбурге. Ценовая информация о свершившихся сделках в открытом доступе и в распоряжении оценщика отсутствует, т.к. она практически всегда строго конфиденциальна.

Таблица 4.2.1.

№ п/п	Местоположение объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость предложения, р/кв.м	Текст объявления	Источник информации
1	г. Оренбург, р-н Аренды	115 000 000	35800	3212	Продается земельный участок в историческом центре города Оренбурга. В настоящее время участок имеет промышленное назначение, но легко перевести и под жилую застройку. Участок оснащен всеми коммуникациями по границам участка асфальтированные подъездные пути. Слева от участка расположился совремменый Жилой комплекс "Riverside", с правой стороны активно развивается Жилой комплекс "Новая слободка".	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_358_ga_izhs_1764921315
2	г. Оренбург, ул. Шоссейная/Братская	36 500 000	14572	2505	Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - размещение домов среднеэтажной и многоэтажной постройки разных типов со встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения. Предварительный прогноз застройки - 20 000 кв.м. жилья и коммерческой недвижимости. Земельный участок расположен на пересечении улиц Шоссейной и Братской, заезд со стороны ул. Шоссейная, основная часть участка расположена по ул. Волгоградская, вдоль многоквартирных жилых домов.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_146_ga_izhs_2051975474
3	г. Оренбург, ул. Транспортная	5200000	9999,97	520	Продается онс (недострой) на земельном участке 9999,97 м2 с разрешённым использованием: земельные участки предназначенные для размещения объектов здравоохранения, для строительства станций скорой помощи, медицинского центра, хосписа с зелёной зоной. (56:44:0202004:104). По пзз возможно размещение и других объектов	https://orenburg.domclick.ru/card/sale__commercial_land__11968 77146
4	г. Оренбург, пр-т Дзержинского, 28/2	19970000	2317	8619	Продам участок 2317 кв.м. в центре Степного от собственника, Адрес: пр. Дзержинского 28/2. Возможно строительство: гипермаркета, ресторана, административно-делового здания, медицинского центра, многоэтажного жилого дома до 17 этажей и т.п.. Получены технические условия. Кадастровый номер участка: 56:44:0110002:16 Градостроительный план участка от 2020 года.	https://orenburg.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_2300_kvm_ploschadyu_23_sotok_orenburgskaya_orenburg_mikrorayon_severnyy_68557 90655/
5	г. Оренбург, ул. Алтайская/пр.Гагарина[8]	6906000	35800	193	Право заключить договор о развитии застроенной территории, ограниченной пр-ктом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5 проезд, ул. Восточной города Оренбурга площадью 35 800 кв. м.	http://www.orenburg.ru/official/municipal_property/land_lease/results_of_lease_of_land/

[8] Признан несостоявшимся ввиду отсутствия поданных заявок

Анализ рынка земельных участков, предназначенных под многоэтажную жилую застройку в г. Оренбурге, показал, что стоимость 1 м2 находится в диапазоне 193 руб./м2 – 8619 руб./м2. Однако, стоит учитывать , что у всех земельных участков аналогов отсутствует такой отрицательный фактор, как нахождение их в зоне подтопления (территория земельных участков в весенний паводковый период может затапливаться), как земельные участки объекты оценки.

В целом тенденции таковы, что рынок земельных участков, предназначенных под многоэтажную жилую застройку, в г. Оренбурге слабо развит. Все имеющиеся в продаже на дату оценки участки известны жилищным девелоперам (застройщикам).

Вывод о неактивности рынка был сделан на основании следующих данных анализа рынка:

– рынок земельных участков, предназначенных под многоэтажную жилую застройку в г. Оренбурге характеризуется низким уровнем торговой активности и большим разбросом цен на подобные объекты, а также ограниченным числом продавцов и потенциальных покупателей;

– рынок неосвоенных земельных участков, потенциально предназначенных под многоэтажную жилую застройку, в границах населенных пунктов также пассивен, что связано, с длительностью процедур по выводу таких участков на торги, эти участки, как правило, требуют значительных инвестиционных вливаний, в том числе и в обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой будущей площадки.

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость земельных участков под многоэтажное строительство являются:

Скидка на торг.

Скидка на торг принята согласно исследованиям динамики рынка, а так же основываясь на данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, учитывая состояние рынка недвижимости «Справочник оценщика недвижимости-2018 (Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающее функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018», стр.279 таб. 139) :

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Передаваемые правомочия.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Данная корректировка характеризуется тем что объекты, на которые имеются права собственности без ограничений более привлекательны для покупателей, нежели объекты имеющие иные права и ограничения. Величина корректировки зависит от набора передаваемых прав.

Условия продажи и финансирования

Учитывается типичность условий продажи объектов-аналогов, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с

близлежащими объектами, учет влияния на стоимость способа финансирования покупки, отличного от оплаты наличными (кредит, ипотека).

В связи с тем, что сведения о фактически совершенных сделках купли-продажи в общедоступных источниках отсутствуют, а анализ рынка проведен с использованием сведения о ценах предложений к продаже (оферты), полученных из средств массовой информации, проанализировать влияние тех или иных условий сделки на цену объекта не представляется возможным.

Местоположение.

Для определения размера корректировки на местоположение используются данные о средней рыночной стоимости объектов в различных условных районах города. При этом поправочный коэффициент для каждого из рассматриваемых аналогов определялся путем соотношения средней рыночной стоимости объектов, расположенных в соответствующих районах города, и аналогичного показателя для района города, где расположен оцениваемый объект.

Корректировка на местоположение определялась на основе исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» (Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018», стр. 190, таб.66).

Таблица 66 (Продолжение)

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, промзоны	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,69	0,66	0,72

Общая площадь.

Влияние данного фактора может быть определено на основе результатов исследования рынка, проведенного ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающее функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018», стр. 102, таб.36).

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Вывод по результатам анализа рынка

Для рынка недвижимости год оказался более чем сложным. В первую очередь по причине падения платежеспособного спроса.

На рынке земельных участков под многоэтажное жилищное строительство представлен большой разброс цен по районам города, период экспозиции участков составляет в среднем 12 месяцев, предложения существенно превышают спрос, количество потенциальных покупателей ограничено.

4.3 Анализ рынка жилой недвижимости (квартир) г. Оренбурга

(источник: https://erzrf.ru/images/repfle/17541700001REPFLE.pdf; https://orenburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit)

В целом рынок жилых помещений развит значительно больше, чем другие сегменты.

Этот рынок предусматривает как продажу, так и аренду, и эксплуатацию, охватывает многоквартирные дома, коттеджное строительство и т.д.

Стоимость жилья определяется, в первую очередь, такими характеристиками, как местоположение, площадь, состоянием объектов недвижимости. Далее представлена типизация объектов жилой недвижимости в г. Оренбурге по вышеперечисленным параметрам.

Сегодня одним из основных параметров, определяющих цену жилой недвижимости, является место ее расположения. Стоимость приобретаемого или продаваемого жилья будет зависеть от того района, в котором он находится.

В городе Оренбурге можно выделить несколько районов, которые отличаются по престижности, экологической обстановке, озеленению, наличию промышленных объектов, уровнем зашумленности, особенностью жилого фонда, возрастом и др.

Сегодня престижность района во многом определяется следующими факторами:

• расположение района относительно центра города;

• наличие необходимой инфраструктуры в районе;

• количество домов высокого качества в районе, наличие равноценного окружения;

•благоприятный социальный состав жителей;

•благоприятная экологическая обстановка (отсутствие вредных производств, загазованности, шума);

• низкий уровень криминогенности;

•наличие рекреационных зон (парки, скверы, детские площадки);

•удобство транспортного сообщения.

Полнота соответствия характеристики района перечисленным параметрам позволяет судить о степени его престижности.

Наиболее престижным является жильё в центральной части города, в Форштадте, в силу развитой инфраструктуры, насыщенности общественного транспорта, отсутствия крупных промышленных предприятий. Основными улицами этого района являются улицы «старого» центра (Советская, Володарского, 8 марта), Чкалова, Туркестанская и т.д. Сегодня это самый дорогой район города Оренбурга. Здесь сосредоточены основные кредитные, медицинские, образовательные учреждения, культурно-развлекательные объекты, а также большое количество торговых центров.

Далее по престижности выделяют Степной поселок, Восточный поселок, 23 микрорайон, Малую землю. В этих районах диапазон цен на квартиры улучшенной планировки и хрущевки примерно одинаковый. Большинство домов имеют современные планировки. Наиболее высоким спросом пользуются квартиры, расположенные на пр. Гагарина, ул. Терешковой, ул. Пролетарской. Эти районы города характеризуются плотной жилой застройкой. Районами интенсивной новой застройки являются мкрн 70 лет ВЛКСМ, 18мкрн, 20 мкрн., в которых отсутствуют дома старой постройки и активно возводятся дома с квартирами большой площади, свободной планировки. Помимо жилого сектора ведется строительство объектов социального назначения, что определяет перспективность данных районов.

Более дешевым и менее привлекательным для жителей является жилье в районе Маяка, в Подмаячном посёлке, а также в южной части города, которая включает Карачи, Пугачи, Южный, Заречный и Пристанционный поселки. Жилая недвижимость в данных районах в

основном представлена домами старой постройки (хрущевки, сталинки), домами индивидуальной жилой застройки. Исключение составляют пр. Бр. Коростелевых, ул. Чернышевского, ул. Ткачева, застроенные 9-этажными домами с квартирами улучшенной планировки. Для данных районов характерно расположение крупных промышленных предприятий, слабо развитая инфраструктура, отсутствие крупных торговых центров, удовлетворительная транспортная доступность и менее благоприятная экологическая обстановка.

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Оренбургской области на февраль 2021 года выявлено 37 строящихся застройщиками домов. В указанных домах строится 5 491 жилая единица (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет 265 440 м². Наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на г. Оренбург (95,4% совокупной площади жилых единиц).

Динамика цен на вторичное жилье[9]

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 1 899 958 руб., за месяц показатель изменился на -2 %;
Двухкомнатная – 2 671 139 руб., где средняя цена изменилась на -5 %;
Трехкомнатная – 3 367 968 руб., где показатель стоимости изменился на 2 %;
Четырех- и многокомнатная – 4 440 527 руб., средняя цена изменилась на 7 %.

Динамика цен на новостройки

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

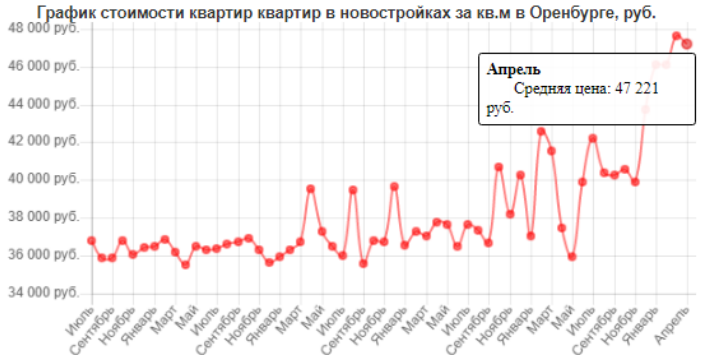
Средняя стоимость в динамике за последний год

2 574 218 руб. - Средняя стоимость квартиры в Оренбурге за апрель 2021
-6% относительно марта

47 735 руб. - Средняя стоимость кв. м в Оренбурге за апрель 2021
-2% относительно марта

Стоимость квартиры в Оренбурге в динамике за последний год

Валюта: ДОЛЛАРЫ | РУБЛИ
Комнатность: ВСЕ | 1 КОМН. | 2 КОМН. | 3 КОМН. | 4+ КОМН.
За квартиру или м²: КВАРТИРА | КВ.М.
Тип квартиры: ВСЕ | ВТОРИЧКА | НОВОСТРОЙКИ



На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 1 787 581 руб., за месяц показатель изменился на -4 %;
Двухкомнатная – 2 598 376 руб., где средняя цена изменилась на -3 %;
Трехкомнатная – 4 149 659 руб., где показатель стоимости изменился на -19 %;
Четырех- и многокомнатная – 3 378 339 руб., средняя цена изменилась на 46 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Оренбургской области, изменение к марту 2021 г.:

Город	Ср.стоимость за квартиру	Изменение к марту	Ср.стоимость за м²	Изменение к марту	Стоимость 1-комн квартиры		Стоимость 2-комн квартиры		Стоимость 3-комн квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Оренбург	3 036 693	9,3%	47 451	2,95%	1 843 770	50 581	2 634 758	46 932	3 758 814	48 773
Орск	1 257 377	7,8%	25 057	-0,21%	681 911	22 199	1 241 931	27 900	1 468 923	24 203
Бузулук	2 628 743	-3,4%	44 235	-0,1%	1 552 321	47 660	2 017 459	41 809	2 386 546	39 939
Соль-Илецк	1 900 270	6,53%	39 143	1,12%	1 317 795	40 476	1 607 052	36 649	2 344 027	41 950
Бугуруслан	1 704 070	25,55%	33 141	16,72%	1 054 443	32 954	1 543 670	33 466	1 783 865	29 397
Новотроицк	1 016 323	16,99%	18 359	0,41%	538 583	17 349	763 424	16 880	1 044 366	17 981
Сорочинск	1 770 767	0,21%	30 838	3,16%	1 125 132	30 169	1 711 507	35 667	2 120 451	32 013
Кувандык	1 569 519	-22,3%	23 422	4,54%	682 242	22 470	1 062 819	23 615	1 459 295	23 401
Медногорск	784 670	74,66%	15 953	16,32%	482 064	16 001	722 465	16 473	1 114 496	17 700
Беляевка	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Саракташ	1 443 349	-9,71%	34 038	6,02%	1 170 558	35 472	1 605 648	32 113	1 553 841	34 530
Абдулино	1 189 755	-11,66%	23 383	-6,18%	1 024 624	30 225	1 249 756	26 581	1 357 606	21 895
Ясный	2 189 756	-10,23%	40 010	15,43%	нет данных	нет данных	1 997 930	43 854	2 381 582	36 166
Новосергиевка	1 916 416	-21,2%	37 577	0,47%	нет данных	нет данных	1 916 416	37 577	нет данных	нет данных
Асекеево	1 419 202	27,68%	24 469	-25,94%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	1 419 202	24 469
Энергетик	595 407	-8,69%	9761	-10,15%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	595 407	9761
Гай	1 756 552	-3,4%	33 184	-21,52%	нет данных	нет данных	1 349 624	31 305	2 163 479	35 062
Илек	2 382 531	0%	37 228	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	2 382 531	37 228
Октябрьское	1 051 394	0%	23 998	0%	нет данных	нет данных	1 051 394	23 998	нет данных	нет данных
Акбулак	848 683	21,59%	16 548	24,74%	нет данных	нет данных	466 190	10 596	1 231 175	22 500

Прогноз изменения цен на недвижимость в 2021 году.

https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/rynok-nedvizhimosti-2021-kak-na-nem-zarabotat

В 2020 году цены на недвижимость ощутимо выросли в большинстве регионов России. По оценке Дом.РФ, за 9 месяцев 2020 г. накопленный рост цен на первичном рынке жилья составил 10,5%. В реальном выражении за вычетом инфляции цены выросли на 7,4%.

Можно выделить два ключевых фактора такого роста. Первым и наиболее сильным является снижение процентных ставок.

На первичном рынке ставки по ипотеке снизились до 6,5% за счет запущенной в апреле 2020 г. программы государственного субсидирования. Покупатели жилья в сельской местности могли воспользоваться программой сельской ипотеки, по которой можно взять кредит по ставке не выше 3% до 3 млн руб.

Снижение ипотечных ставок напрямую отразилось на доступности жилья. При том же размере ипотечных платежей заемщик получил возможность приобрести более дорогую квартиру, а покупатели с небольшим доходом в принципе смогли рассмотреть возможность приобретения квартиры или дома.

Вторым фактором является рост инвестиционного спроса на недвижимость. Для многих россиян недвижимость остается наиболее надежным активом для сбережения средств и первой альтернативой при отказе от депозита. Совместный опрос Дом.РФ и ВЦИОМ показал, что 50% опрошенных разместили бы крупную сумму именно в жилую недвижимость. Еще 17% предпочли вложения в земельный участок.

На фоне снижения ставок по депозитам, ужесточения налогового законодательства в отношении доходов по вкладам, а также ослабления рубля, которое на пике в марте составляло более 30% к началу года, люди забеспокоились за сохранность своих средств и стали с большим интересом смотреть в сторону недвижимости. Этот же фактор позитивно сказался на притоке инвесторов на фондовый рынок.

Программа субсидирования ипотеки на первичном рынке продлена до июня 2021 г. Программа сельской ипотеки действует бессрочно. Согласно базовому прогнозу ЦБ, пространство для снижения ключевой ставки еще остается, и денежно-кредитная политика в 2021 г. будет оставаться мягкой. Это говорит о том, что поддержка спроса за счет минимальных в истории России ипотечных ставок сохранится.

Негативным моментом является снижение доходов населения. Реальные располагаемые доходы, по оценке Росстата, снижаются несколько лет подряд. За 9 месяцев 2020 г. показатель упал на 4,3% в годовом сопоставлении. В предыдущие годы снижение компенсировалось удешевлением ипотеки. Однако по мере роста цен и стабилизаций процентных ставок данный фактор начнет оказывать давление на спрос.

По совокупности рассмотренных факторов можно предположить замедление роста недвижимости в 2021 г. Но позитивная динамика может сохраниться. Она будет различаться в зависимости от региона, рыночного сегмента и индивидуальных характеристик объекта, но средний диапазон может быть в районе до 6–8% в год.

При этом основная доля роста может приходиться на I полугодие 2021 г, поскольку с 1 июля программу ипотеки с господдержкой по ставке не выше 6,5% планируется завершить. Если продления программы не будет, то в мае-июне может наблюдаться повышенная активность на первичном рынке, после чего последует спад. Во II полугодии 2021 г. спрос может сфокусироваться на вторичном рынке, где будут сохраняться низкие ставки, а цены могут быть достаточно конкурентными в сравнении с новостройками.

4.4 Анализ рынка нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения г. Оренбурга

На сегодняшний день трудно провести грань между помещениями торгового и офисного назначения, в основном, представлены на рынке помещения свободного, торгово-офисного назначения, которые возможно использовать как под офис, так и под магазин (разумеется, первые этажи), а также под сферу услуг (парикмахерские, ателье, салоны сотовой связи, кафе и т.д.).

Это связано с отсутствием жестких требований к планировке помещений, в частности, офисного назначения. С появлением и развитием небольших частных фирм, отпала необходимость в коридорной системе при размещении офисов. Все больше арендаторов и покупателей предпочитают помещения свободной планировки.

Этому способствовала также практика перевода жилых квартир в помещения торгового и офисного назначения, которая существует давно и довольно успешно, особенно в центральном части города, поскольку возможность строительства новых объектов практически отсутствует, а потребности в развитии бизнеса возрастают. Новые коммерческие площади, появившиеся в результате реконструкций и перевода из жилого фонда, обеспечили рынок новыми объектами торгового и офисного назначения, образуя так называемые «торговые коридоры» на главных улицах города. Офисных помещений, конечно, в разы меньше, и данный сектор ориентирован для размещения сферы услуг – парикмахерские, салоны, агентства, клиники и прочее, в состав которых, однако, входят те же помещения административного назначения.

Цены на офисные площади практически не отличаются от цен на торговые площади, и для первых/цокольных этажей данная классификация практически не существует.

Рынок торгово-офисных помещений г. Оренбурга в настоящее время насыщен и разнообразен. В основном на сегодняшний день офисные комплексы, соответствующие повышенным требованиям к качеству, располагаются в наиболее престижных районах города (исторический центр города, ул. Терешковой, пр.Победы, ул. Чкалова). Также построено несколько современных объектов в исторической части города как исключительно под офис, так и смешанного назначения, где предлагаются как торговые, так и офисные помещения.

Современные торгово-офисные здания в последнее время получают все большее распространение, как на рынке аренды, так и на рынке продаж. Расположены они в основном в центральной части города и пользуются большим спросом со стороны фирм, которые могут позволить себе осуществлять серьезные вложения в капитальные объекты.

Ниже представлена ценовая информация по предложениям на продажу нежилых помещений торгово-офисного назначения в новостройках г. Оренбурга (черновая отделка).

	Адрес расположения	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м , руб.	Источник информации
1	г. Оренбург, ул. Березка, 2/4	-	253,9	43000	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_253.9_m_1526661812
2	г. Оренбург, ул. Уральская, 2/14	3605000	69,5	51870,5	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.5_m_2054123154
3	г. Оренбург, пер. Станочный, 13	1710000	37	46216,22	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_37_m_2119856260
4	г. Оренбург, ул. Высотная, 2/1	4902500	92,5	53000	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.5_m_1473393953
5	г. Оренбург, ул. Донковцева,13	2997500	65,5	45763,36	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/gennadiya_donkovtseva_13_1760453119
6	г. Оренбург, ул. Комсомольская,	2750000	59,9	45909,85	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/246993021/

	199/1				
	Средняя стоимость 1 кв.м, руб.				47627

4.5. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем должны выполняться условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий (см. ниже по тексту).

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение наиболее эффективного использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемых объектов.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.

Выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений).

Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного

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

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

- Земельный участок площадью 143 547кв.м, кадастровый номер: 56:44:0238001:3006 – 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
- Земельный участок площадью 101 699 кв.м, кадастровый номер: 56:44:0238001:3008 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки

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

4.6 Анализ ликвидности

Ликвидность является важной характеристикой объектов оценки и характеризуется способностью объектов превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от сегмента рынка оцениваемого имущества срок реализации объекта может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше срок его экспозиции и тем быстрее он будет реализован.

В методических рекомендациях ассоциации российских банков принятых 02.04.2009 г. предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 4.6.1

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

Ниже приведен анализ ликвидности объектов оценки.

Таблица 4.6.2

Наличие правоустанавливающих документов	Правоустанавливающие документы и техническая документация на имущество, право на которое подлежит обязательной регистрации, оформлены в полном объеме.
Технические характеристики объекта	Площадь земельных участков оптимальна для комплексной застройки территории, предполагающей строительство многоэтажных жилых домов и объекта социальной инфраструктуры (детский сад).
Перспективы развития локального местоположения объекта оценки	Сведения о перспективах изменения окружения объектов оценки отсутствуют
Развитость инженерной инфраструктуры объектов оценки	Инженерная инфраструктура района расположения объектов развита.
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных покупателей	Низкий
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Низкое
Наиболее вероятные покупатели	Предприниматели и юридические лица г. Оренбурга и Оренбургской области.
Условия продажи	Рыночные
Примерный срок реализации, мес.	Анализ рынка недвижимости показывает, что типичный срок реализации недвижимости назначения аналогичного оцениваемому имуществу, в условиях, когда продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами на дату оценки, может составлять 12 месяцев.
Средний срок реализации оцениваемого объекта, мес.	12
Степень ликвидности	Низкая

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Метод предполагаемого использования (дисконтированных денежных потоков).

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

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

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

Использование метода предполагает следующую последовательность действий:

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

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

– прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;

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

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

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

Источником доходов может быть сдача в аренду зданий, строений и сооружений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по окончании строительства в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам[10].

Анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка – объекта оценки определено, что в рамках настоящего отчета таковым является рассмотрение его как комплексную застройку территории, предполагающую строительство многоэтажных жилых домов.

Согласно предоставленным документам[11], на земельных участках-объектах оценки с предполагается строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов:

---

[10] Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА». Москва 2004 г.
Ванданимаева О.М. Оценка стоимости земельных участков / М., Московская финансово-промышленная академия – 2011

[11] Письмо №01/08-861/4 от 20.05.2021г. по основным параметрам застройки земельных участков, Письмо №01/08-861/3 от 20.05.2021г. о расходах, связанных с освоением (см. приложение)

–многоэтажные жилые дома общей площадью квартир 219114 м^2 и 2456м^2 нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, расположенных на 1 этажах.

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

В связи с тем, что комплексная застройка отличается множеством индивидуальных особенностей, в частности применительно к объектам оценки возможность затопления, оценщиком при определении стоимости строительства и предполагаемых сроков использована информация, предоставленная Заказчиком.

Согласно представленным Заказчиком данным:

– себестоимость строительства как жилых так и нежилых помещений на оцениваемых участках составляет 35000 руб./м^2 продаваемой площади помещений, с учетом благоустройства прилегающей территории, но не учтена прибыль предпринимателя.

– затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения составляют 79456661 руб.

– территория земельных участков в весенний паводковый период подвержена затоплению. Затраты на инженерную защиту территории составляют 139775285 руб.

Сумма затрат на строительство домов составит 35000*(219114+2456)=7754950000 руб.

Прибыль предпринимателя принята согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2019» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., «Квартиры», Нижний Новгород, 2019г. стр. 265, таб. 130, стр. 265, таб. 133, как среднее значение 22,3%+19,5%=21%. Тогда, сумма затрат на строительство домов с учетом прибыли предпринимателя составит 9383489500 руб.

Период строительства комплексной жилой застройки принят согласно данным предоставленным заказчиком равным прогнозному периоду строительства в 2 года. Согласно данных строительных компаний г. Оренбурга ООО «Яицкий причал», тел. +7 3532 20-63-21, ООО «РемСтрой-Оренбург», тел. +7 3532 76-33-66), как правило, в первый квартал происходит списание 1/2 величины всех затрат, или 4691744750 руб. Далее для усреднения затрат в течение периода строительства списание принято оценщиком равными долями.

Прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка

Доходы от использования оцениваемого земельного участка в рамках настоящего Отчета, это доходы от реализации квартир и нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения.

При средней цене реализации проектной площади реализуемых помещений составит 47221 руб./кв.м.- для жилых помещений[12] и 47627 руб./кв.м.- для нежилых помещений[13]). На основании проведенных анализов соответствующих сегментов рынка недвижимости, к которым относятся объекты оценки, а также по данным агентств недвижимости г. Оренбурга АН «Альфа-хоум », тел. 8-953-458-98-008, ООО «Юридическая фирма глобус», тел. 8-961-929-76-56, АН «Милана», тел. 8-922-829-22-65, Союз застройщиков 56, тел. 8-932-553-81-40, «Центр недвижимости Авега», тел. 55-54-74, АН Первое городское бюро недвижимости, тел. 8-903-392-79-31, ООО «Нежинское», тел. 8-961-943-53-64, а также сайтов продавцов квартир в местоположении объектов оценки (https://upsk56.ru/catalog-ind/all) были подтверждены средние цены продажи типовых объектов недвижимости.

Расчетная планируемая выручка от реализации проекта составит 10463754106 руб.

Согласно СНиП 1.04.03 -85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительствепредприятий, зданий и сооружений» (утв. постановлением Госстроя СССР и Госплана СССРот 17 апреля 1985г.N 51/90), а также консультаций со специалистами АО НПОПИ «Оренбургграждaнпроект» (тел. 67-00-44) на первый квартал приходятся подготовительные и земляные работы. В связи с этим сроки начала продаж жилых и нежилых помещений была установлена на уровне 2 квартала, в объеме 20% (на этапе запуска проекта для

[12] См. Анализ рынка жилой недвижимости (квартир)
[13] См Анализ рынка торгово-офисных помещений

привлечения клиентов и денежных средств застройщики, как правило, увеличивают объем реализации), далее объем реализации принят равным. Стоимость квадратного метра была установлена на уровне средней цены 1 м^2 за весь период реализации. Данные параметры были установлены исходя из того, что процентное соотношение объема выставляемых на продажу квартир на начальном этапе строительства и когда уже дом построен, разнится от проекта к проекту. Здесь все зависит от стратегии застройщика. Девелоперы делят весь объем и продают партиями по мере повышения стадии строительства, постепенно увеличивая цену. Таким образом, им удается выдержать определенную среднюю цену за весь период реализации.[14]

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

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

Расходы по рекламе и маркетингу определялись в диапазоне от 1 до 5% с учетом отрасли и целей.[15] В связи с тем, что застройщик оцениваемых объектов является надежным и известным на рынке города[16], расходы на его продвижение и рекламу приняты в минимальном значении в размере 1%. Данная величина подтверждается информацией строительных компаний г. Оренбурга ООО «Лист», тел. 44 -43-33, ООО «Строительная компания «Ликос », тел. 536-536, ООО «Яицкий причал», тел. +7 3532 20-63-21, ООО «РемСтрой-Оренбург», тел. +7 3532 76-33-66). В качестве базы принимаем действительный валовой доход.

Расходы на страхование определяются в соответствии со страховыми платежами по страхованию имущества. Стоимость страхования зависит от включенных в договор страхования рисков, срока страхования, условий обеспечения безопасности, условий страхования. Согласно доступной информации, размещенной на сайтах, а также полученной по результатам телефонных переговоров с представителями страховых компаний, была определена средняя ставка страхования в размере 0,5% в год[17]. Согласно ст. 947 Гражданского кодекса РФ страховая сумма не должна превышать действительную стоимость имущества. В качестве страховой суммы принимаем затраты на строительство объектов.

Расчет налога на землю

В соответствии с Решением от 17 сентября 2018 года N 567 Об установлении земельного налога (в ред. Решений Оренбургского городского Совета от 28.06.2019 N 711, от 31.10.2019 N 783, от 11.11.2020 N 20, от 02.03.2021 N 71) ставка земельного налога для земель под жилую застройку составляет 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка.

Расчет налога на землю:

Наименование объекта	Кадастровая стоимость, руб. [18]	Налог на землю, руб. в год	Налог на землю, руб. в квартал
Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, 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;	181060000	543180,00	135795

[14] https://news.ners.ru/stroitelstvo-novostroyki-skolko-zhdat.html
[15] https://yandex.ru/turbo/gd.ru/s/articles/10679-zatraty-na-marketing-i-reklamu
[16] https://delovoy-kvartal.ru/top-10-nadezhnyih-zastroyshhikov-orenburga/
[17] https://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf
https://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/index.wbp
https://energogarant.ru/upload/iblock/a80/Bazovye-tarify-k-Pravilam-strakhovaniya-imushchestva-YUL-ot-ognya-i-drugikh-opasnostey_utv.-Pr.-220-21.12.18.pdf
http://www.iic.ru/files/9de/9deab544b981abd4b30551109c68f7f0.pdf
[18] в соответствии с данными Публичной кадастровой карты

рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001			
Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	118850000	356550,00	89138
Итого:		899730,00	224933

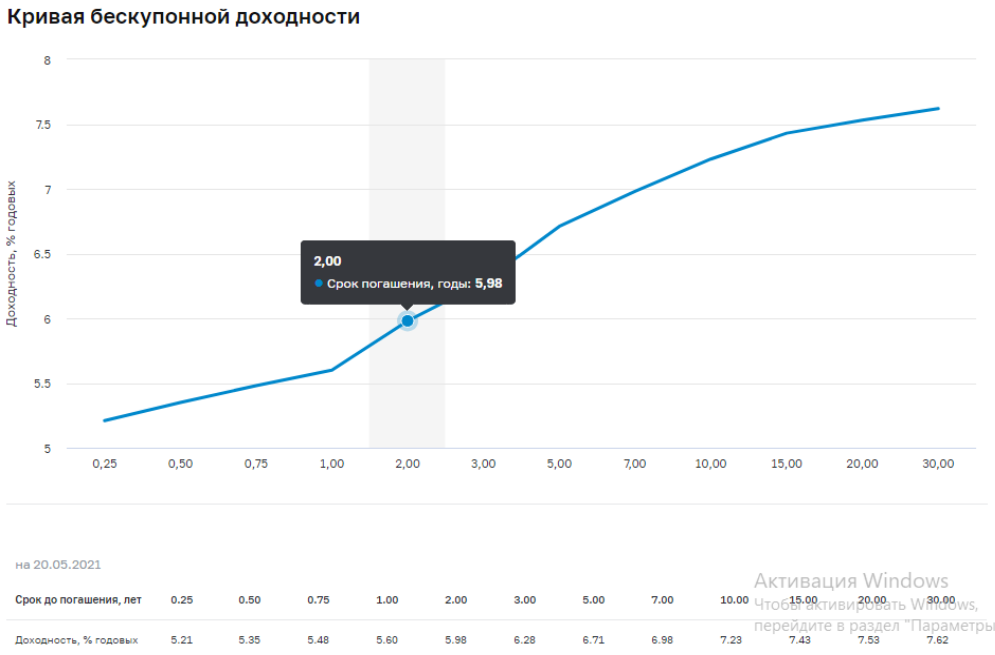
Определение ставки дисконтирования

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

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

Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки Оценщиком принято значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций сроком погашения соответствующим сроку реализации инвестиционного проекта – 5,98%[19]



В рамках настоящего Отчета при расчете потоков доходов и расходов во времени оценщиком используется информация о текущей стоимости, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующая в

[19] https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

расчете ставка дисконтирования, также должна строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной[20].

Для расчета реальной ставки дисконтирования оценщиком применена преобразованная формула Фишера (при инфляции менее 15% в год):[21]

Ср=(Сн-I), где:

Ср – реальная ставка,

Сн – номинальная ставка;

I – инфляция.

Уровень инфляции в 2021-2022 по прогнозу Правительства РФ составит 4%.[22]

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит: 5,98-4=1,98%

Премия за низкую ликвидность

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

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_б \times L}{Q}$$

где,

П - премия за низкую ликвидность; Rб- безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Поправка на низкую ликвидность равна 1,98*12/12=1,98%, что соответствует двенадцати месяцам экспонирования объекта.

Расчет премии за риск вложений[23]

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

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

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

---

[20] Ванданимаева О.М. «Оценка стоимости земельных участков», Москва, 2011. Глава 7 http://old.noroo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=87:o-koeffitsiente-kapitalizatsii-i-bezriskovoj-stavke&catid=20:2010-04-18-04-09-15&Itemid=26

[21] http://old.noroo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=87:o-koeffitsiente-kapitalizatsii-i-bezriskovoj-stavke&catid=20:2010-04-18-04-09-15&Itemid=26

[22] http://www.garant.ru/hotlaw/federal/1427029/

Также в среднем 4% в год прогнозируется ЦБ РФ (https://www.vedomosti.ru/economics/news/2021/02/12/857724-tsb-povisil-prognoz-po-inflyatsii-na-2021-god)

[23] Ванданимаева О.М. «Оценка стоимости земельных участков», Москва, 2011. Глава 7

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

Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

Расчет премии за риск представлен далее

Вид и наименование риска[24]	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1					
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный						1				
Неэффективный менеджмент	динамичный					1					
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный					1					
Количество наблюдений		0	1	0	0	5	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	2	0	0	25	6	0	0	0	0
Сумма	33										
Количество факторов	7										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %	4,71										

Пояснения к таблице

Ухудшение общей экономической ситуации. Риск принят на среднем уровне 5 баллов. Темпы роста стабильны, но невелики. Ухудшение общей экономической ситуации может негативно повлиять на использование объекта оценки

Увеличение числа конкурирующих объектов. Строительная отрасль города развивается, однако, строительство в городе ведется преимущественно в 20-22 микрорайонах города. Увеличение объемов строительства конкурентов в месте расположения объектов оценки не предвидится. Риск принят на среднем уровне 5 баллов.

Изменение федерального или местного законодательства. Риск принят в среднем размере. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости земельного участка, а также

[24] Ускоренный износ здания, Неполучение арендных платежей, Неправильное оформление договоров аренды оценщиком не рассматривались в виду нетипичности данных рисков для земельных участков

другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества, что может негативно повлиять на объекты оценки.

Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации. Объекты оценки расположены в зоне подтопления паводковых вод. Проектом предусмотрены затраты на инженерную защиту территории. Риск принят в размере выше среднего 6.

Неэффективный менеджмент. Управление данным типом недвижимости соответствует рыночным ожиданиям. Риск принят в среднем размере

Криминогенные факторы. В районе местоположения объектов оценки криминогенный риск невысок. Величина риска принята в размере 2.

Финансовые проверки. Возможные финансовые проверки могут приостановить деятельность по комплексной застройке объектов оценки, тем самым увеличить сроки реализации. Риск принят в среднем размере.

Риск управления недвижимостью.

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Учитывая репутацию застройщика, его многолетний опыт, а также характеристики объектов оценки, данный риск принимается на среднем уровне в размере 2,5% (по шкале от 1 до 5%), поскольку проектом застройки управляет надежный менеджер, имеющий большой опыт работ , однако ухудшающаяся внешняя ситуация может отразиться на его действиях.

Таким образом, ставка дисконтирования для расчета текущей стоимости денежных потоков составит:

Реальная безрисковая ставка, %	1,98
Премия за низкую ликвидность, %	1,98
Риск вложения в недвижимость, %	4,71
Риск управления недвижимостью,%	2,5
Ставка дисконтирования, %	11,17

В связи с тем, что расчетным периодом реализации проекта является квартал, а не год годовую ставку дисконтирования необходимо перевести в квартальную. Формула перевода приведена ниже:[25]

$$i_{кв} = (1 + i_{год})^{1/4} - 1$$

Тогда, применительно к годовой ставке 11,17%, величина квартальной ставки дисконтирования составит: $(1+0,1117)^{1/4} -1 = 0,0268$ или 2,68%.

Далее приведен расчет рыночной стоимости объектов оценки (единого массива).

[25] http://eos.ibi.spb.ru/umk/6_6/5/5_R2_T2.html#2

период	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Затраты на строительство жилых домов, с учетом прибыли предпринимателя,в т.ч.нежилых помещений и благоустройства территории, руб.	0	-4 691 744 750	-670 249 250	-670 249 250	-670 249 250	-670 249 250	-670 249 250	-670 249 250	-670 249 250	0
Затраты на инженерную защиту территории, руб.	-139 775 285	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения, руб.	-79 456 661	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Доходы от продажи квартир, руб.	0	0	2 069 356 439	1 182 489 394	1 182 489 394	1 182 489 394	1 182 489 394	1 182 489 394	1 182 489 394	1 182 489 394
Доходы от продажи нежилых помещений свободного назначения, руб.	0	0	23 394 382	13 368 219	13 368 219	13 368 219	13 368 219	13 368 219	13 368 219	13 368 219
Потенциальный валовый доход, руб.	0	0	2 092 750 821	1 195 857 612	1 195 857 612	1 195 857 612	1 195 857 612	1 195 857 612	1 195 857 612	1 195 857 612
Действительный валовый доход, руб.	0	0	2 092 750 821	1 195 857 612	1 195 857 612	1 195 857 612	1 195 857 612	1 195 857 612	1 195 857 612	1 195 857 612
Операционные расходы, руб.	0	23 458 724	24 278 754	15 309 822	15 309 822	15 309 822	15 309 822	15 309 822	15 309 822	11 958 576
Страхование, руб. 0,5% от затрат		23 458 724	3 351 246	3 351 246	3 351 246	3 351 246	3 351 246	3 351 246	3 351 246	0
Реклама и маркетинг, руб. (1% от ДВД)	0	0	20 927 508	11 958 576	11 958 576	11 958 576	11 958 576	11 958 576	11 958 576	11 958 576
Налог на земельные участки, руб.	0	224 933	224 933	224 933	224 933	224 933	224 933	224 933	224 933	224 933
ЧОД	-219 231 946	-4 715 428 406	1 397 997 884	510 073 607	510 073 607	510 073 607	510 073 607	510 073 607	510 073 607	1 183 674 103
Ставка дисконтирования	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68
Дисконтный множитель	1	0,9739	0,9485	0,9237	0,8996	0,8761	0,8533	0,831	0,8093	0,7882
Дисконтированный денежный поток, руб.	-219231946	-4592355725	1326000993	471154991	458862217,1	446875487,3	435245809,1	423871167,6	412802570,3	932971928,4
Текущая стоимость земельного участка, руб.										96 197 493
Удельная справедливая рыночная стоимость земельного участка руб./кв.м.										392,25

Итого справедливая рыночная стоимость земельного участка общей площадью 245 246 кв.м. с учетом округления, руб.										96 200 000
В том числе:										
справедливая рыночная стоимость земельного участка Кадастровый номер: 56:44:0238001:3006 площадью 143 547кв.м. с учетом округления, руб.										56 310 000
справедливая рыночная стоимость земельного участка Кадастровый номер: 56:44:0238001:3008 площадью 101 699 кв.м. с учетом округления, руб.										39 890 000

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость комплексной застройки территории, по состоянию на 20.05.2021 г. составляет с учетом округления:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом округления, НДС не облагается[26], руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, 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, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	56 310 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	39 890 000
	Итого:	**96 200 000**

[26] Согласно ст. 146, ч. 2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ. В связи с этим, здесь и далее в настоящем Отчете стоимость права собственности земельного участка НДС не облагается.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п. 11 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», п. 8к ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», п. 26 ФСО № 7 «Оценка недвижимости», основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. В настоящем отчете при оценке объектов недвижимости – земельных участков, Оценщик применил доступный на момент оценки доходный подход. Согласование результатов по определению справедливой (рыночной) стоимости объектов предполагает наличие нескольких величин, полученных разными подходами. Учитывая, что в рамках настоящего Отчета применялся только доходный подход, итоговая справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки равна справедливой (рыночной) стоимости объектов, полученной доходным подходом (с учетом округления).

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на 20.05.2021 г. с учетом округления, НДС не облагается, составляет:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом округления, НДС не облагается, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, 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, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	56 310 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	39 890 000
	Итого:	**96 200 000**

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

По состоянию на дату составления отчета Оценщикам неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода[27].

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах ±10-20%[28].

---

[27] Например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности;
Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf

[28] Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014)

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемых объектов, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемых объектов может находиться в пределах ±15% от итогового результата ее оценки.

Все расчеты, проведенные в рамках настоящего отчета, основаны на документах и материалах, предоставленных ЗАКАЗЧИКОМ.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на фактах, предложениях и применённых в настоящем анализе методиках оценки, мы пришли к следующему заключению.

Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на 20.05.2021 г. с учетом округления, НДС не облагается, составляет:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом округления, НДС не облагается[29], руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, 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, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	56 310 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	39 890 000
	Итого:	**96 200 000**

Полуянова Т. М.

[29] Согласно ст. 146, ч. 2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ. В связи с этим, здесь и далее в настоящем Отчете стоимость права собственности земельного участка НДС не облагается.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья. Официальный текст по состоянию на 1 января 2002 года. – М.: Издательство НОРМА (Издательская группа НОРМА-ИНФРА М), 2002. – 424с.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации: Части первая и вторая. – М.: Издательско-консультационная компания «Статус-Кво 97», 2005. – 808с.
3. Федеральный Закон “Об оценочной деятельности в РФ” № 135 от 29 июля 1998 г.
4. Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297
5. Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298
6. Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299
7. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
8. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
9. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р
11. Оценка недвижимости: Учебник/Под. Ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие/ С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
13. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. Д-ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
14. Трофименко В. Т., Мельников Г. Ф. Буянов А. Ю., Ионова Ю. Г. Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли: Производственно-практическое издание. – М.: КолосС, 2006. – 519 с.: ил.
15. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. И доп. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. -263 с.
16. «Справочник оценщика недвижимости-2019» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., «Квартиры», Нижний Новгород, 2019 г.
17. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
18. Частные объявления
19. Ресурсы сети Интернет
20. Периодические печатные издания

ПРИЛОЖЕНИЯ

1	Копия Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г.
2	Копия Договора купли-продажи земельного участка № 3008 от 10.09.2015 г.
3	Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2 от 05.10.2015 г.
4	Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-370/2 от 25.09.2015 г.
5	Копия Письма №01/08-861/1 от 20.05.2021г. о балансовой стоимости земельных участков
6	Копия Письма №01/08-861/2 от 20.05.2021г.о коммуникациях на земельных участках
7	Копия Письма №01/08-861/4 от 20.05.2021г.по основным параметрам застройки земельных участков
8	Копия Письма №01/08-861/3 от 20.05.2021г. о расходах, связанных с освоением
9	Копии источников информации сети Интернет
10	Копии Документов оценщиков

ЭКЗЕМПЛЯР ООО "АФМ"

ДОГОВОР
купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006

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

КОПИЯ ВЕРНА

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

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

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

Управление Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области
Прошито, пронумеровано [illegible]

1. Предмет договора

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0238001:3004. Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 06.02.2012 г. № 01/09-603, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 октября 2013 года сделана запись регистрации №56-56-01/285/2013-456. Свидетельство о государственной регистрации права от 31 декабря 2014 года 56-АВ 563499;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, Состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки; общежития; площадки для выгула собак, общая площадь 143 547 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0238001:3006 Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 06.02.2012 г. № 01/09-603, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 октября 2013 года сделана

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

1

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

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

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

КОПИЯ ВЕРНА

2. Цена и порядок расчетов

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

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

- 1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек за земельный участок Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0238001:3004;
- 2 000 000,00 (Два миллиона) рублей 00 копеек за земельный участок Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0238001:3006.

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

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

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

3. Права и обязанности сторон

3.1. Настоящий договор имеет силу передаточного акта.

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

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

4. Возникновение права собственности

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

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

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

*Продавец*_____ *Покупатель*_____

5. Ответственность сторон

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

6. Прочие условия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

КОПИЯ ВЕРНА

7. Адреса и платежные реквизиты сторон

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

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

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

ПРОДАВЕЦ:_____ Дорошкевич Владислав Евгеньевич

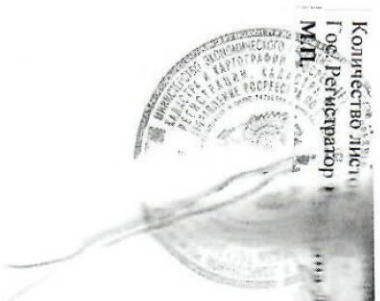
ПОКУПАТЕЛЬ: _____ Жуков Владимир Валерьевич

*Продавец*_____ *Покупатель*_____

КОПИЯ ВЕРНА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АктивФинансМенеджмент» ИНН 5612065074 • ОГРН 1075658031886 • РФ г. Оренбург

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



ЭКЗЕМПЛЯР
ООО "АФМ"

КОПИЯ ВЕРНА

ДОГОВОР
купли-продажи земельного участка № 3008

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

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

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

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

1. Предмет договора

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

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

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

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

2. Цена и порядок расчетов

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

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

Продавец _____ *Покупатель* _____

СОГЛАСОВАНО
ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
10 09 15

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

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

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

КОПИЯ ВЕРНА

Доверенность №01/09-0

ПЕРВЫЙ ЗАМ. ДИРЕКТОРА

БУЕВ Д. В.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Настоящий договор имеет силу передаточного акта.

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

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

4. Возникновение права собственности

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

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

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

5. Ответственность сторон

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

6. Прочие условия

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

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

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

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

*Продавец*_____ *Покупатель*_____

СОГЛАСОВАНО
ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
10.09.15

2

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

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

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

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

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

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

7. Адреса и платежные реквизиты сторон

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

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

ПРОДАВЕЦ:_____ Дорошкевич Владислав Евгеньевич

ПОКУПАТЕЛЬ:_____ Жуков Владимир Валерьевич

КОПИЯ ВЕРНА

Доверенность № 01709-0
Первый зам. директора
Буев Д. В.

*Продавец*_____ *Покупатель*_____

СОГЛАСОВАНО
10 09 15

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

Номер регистрационного округа 56

Произведена государственная регистрация _____ права собственности

Дата регистрации 28.09.2015г.

Номер регистрации 56-56/001-56/001/206/2015-370/2

Регистратор Гайнуллина О.С.

КОПИЯ ВЕРНА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Активфинансменеджмент» ОГРН 1075613031866 ИНН 5612065074 РФ г. Оренбург

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

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

ООО "АФМ"
"Согласовано"

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

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 05.10.2015

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 56:44:0238001:3006

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор Рыжухина Л. Р.

(подпись, м.п.)

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

КОПИЯ ВЕРНА

Подоверенности № 01/09-05
Первый зам. директора
Буев Д. В.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 25.09.2015

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

КОПИЯ ВЕРНА

Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент» ИНН 5612065074 • ОГРН 1075658037880 • РФ г. Оренбург

По доверенности № 01/19 от 01.01.2015
Первый зам. директора
Буев Д. В.

Государственный регистратор _____ Гайнуллина О. С.

(подпись, м.п.)

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

АктивФинансМенеджмент
ХОРОШЕЕ НАЧАЛО

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

«20» 05 2021 г.

Исх. № 01/08 – 861/1

Директору ООО «Центр Оценки и Экспертиз»
Тамарину М. И.

Уважаемый Максим Игоревич!

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

Кадастровый номер зем. участка	Бал. стоимость, рублей
56:44:0238001:3006	2 022 000,00
56:44:0238001:3008	1 822 000,00

Директор ООО «АФМ» **В. В. Жуков**

Общество с ограниченной ответственностью • ИНН 5612065074 • ОГРН 1075658031866 • РФ г. Оренбург • АктивФинансМенеджмент

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

АктивФинансМенеджмент
ХОРОШЕЕ НАЧАЛО

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

«20» 05 2021 г.

Исх. № 01/03 - 861/2

Директору ООО «Центр Оценки и Экспертиз»
Тамарину М. И.

Уважаемый Максим Игоревич!

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

Директор ООО «АФМ» **В. В. Жуков**

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

АктивФинансМенеджмент
ХОРОШЕЕ НАЧАЛО
ASSET MANAGEMENT

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

«20» 05 2021 г.
Исх. № 01/03 - 861/4

Директору ООО «Центр Оценки и Экспертиз»
Тамарину М. И.

Уважаемый Максим Игоревич!

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что на участках 56:44:0238001:3006 и 56:44:0238001:3008 предполагается строительство многоэтажных жилых домов со следующими характеристиками:

- тип, материал стен - модернизированная технология крупнопанельного домостроения из объёмных железобетонных элементов с устройством любых видов фасадных систем позволяет строить быстро и качественно независимо от погодных условий;
- количество домов – 12;
- этажность жилых домов – 17 эт. – 1 ед., 17/13 эт. – 4 ед., 10/13 эт. – 1 ед., 17/13/10 эт. – 4 ед, 5 эт. – 2 ед.;
- 1 комнатные квартиры – 2 273 ед.;
- 2 комнатные квартиры – 1 327 ед.;
- 3 комнатные квартиры – 467 ед.;
- наличие отделки – черновая;
- нежилые помещения – 19 ед. общей площадью 2 456кв.м.

Директор ООО «АФМ» **В. В. Жуков**

АктивФинансМенеджмент
ХОРОШЕЕ НАЧАЛО
ASSET MANAGEMENT

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

«20» 05 2021 г.

Исх. № 01/08-861/3

Директору ООО «Центр Оценки и Экспертиз»
Тамарину М. И.

Уважаемый Максим Игоревич!

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что на участках 56:44:0238001:3006 и 56:44:0238001:3008 предполагается строительство многоэтажных жилых домов.

Многоэтажные жилые дома общей площадью квартир 219 114 м2 и 2 456 м2 нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, расположенных на 1 этажах. Прогнозируемый срок строительства два года.

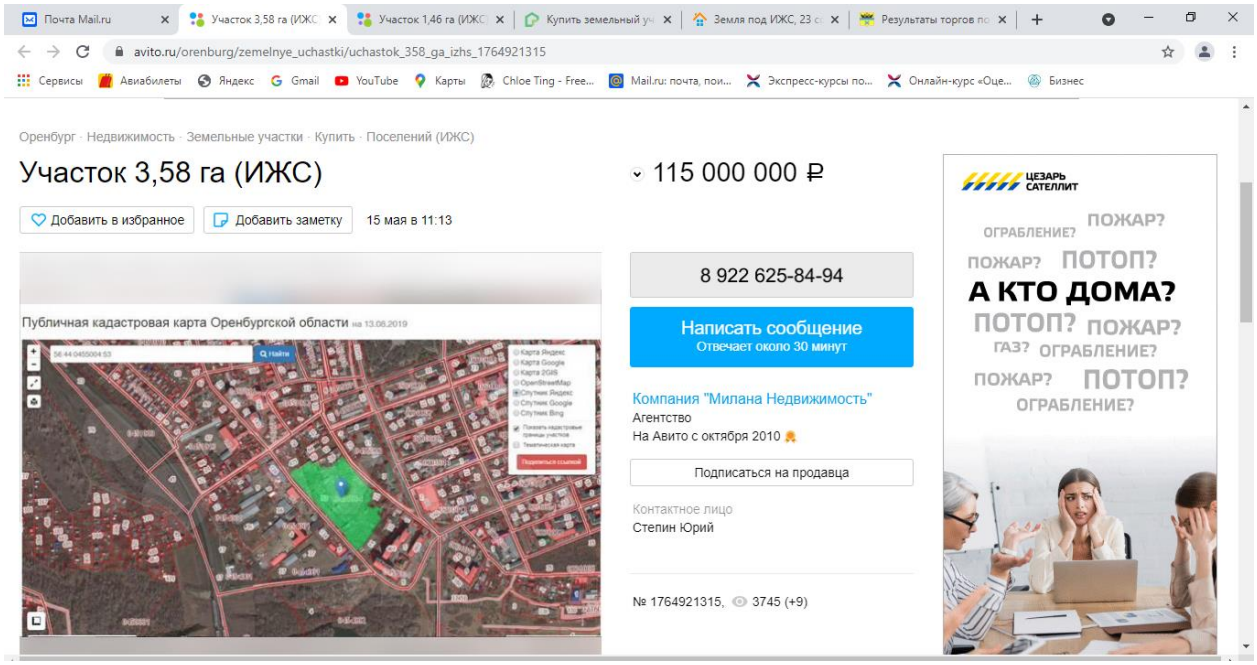
Себестоимость строительства домов составляет 35 000 руб./кв.м продаваемой площади помещений (жилых и нежилых помещений, в том числе учтена стоимость благоустройства прилегающей территории).

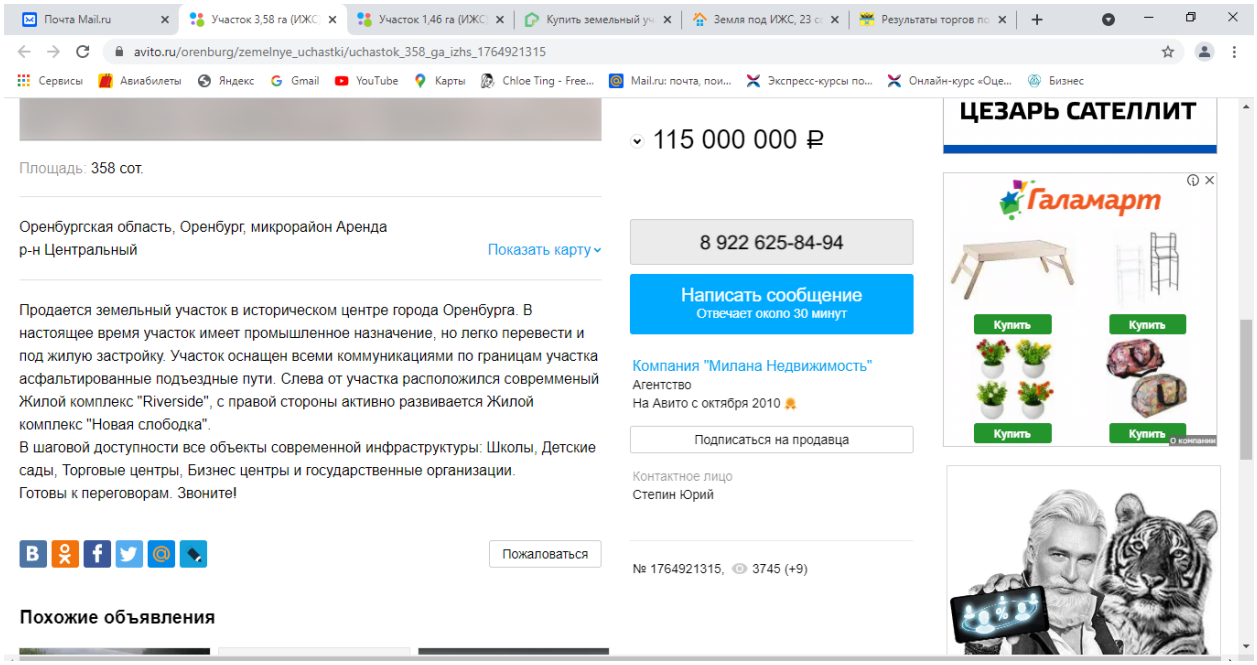
Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения составляет 79 456 661 руб.

Территория земельных участков в весенний паводковый период может затапливаться. Затраты на инженерную защиту территории составляют 139 775 285 руб.

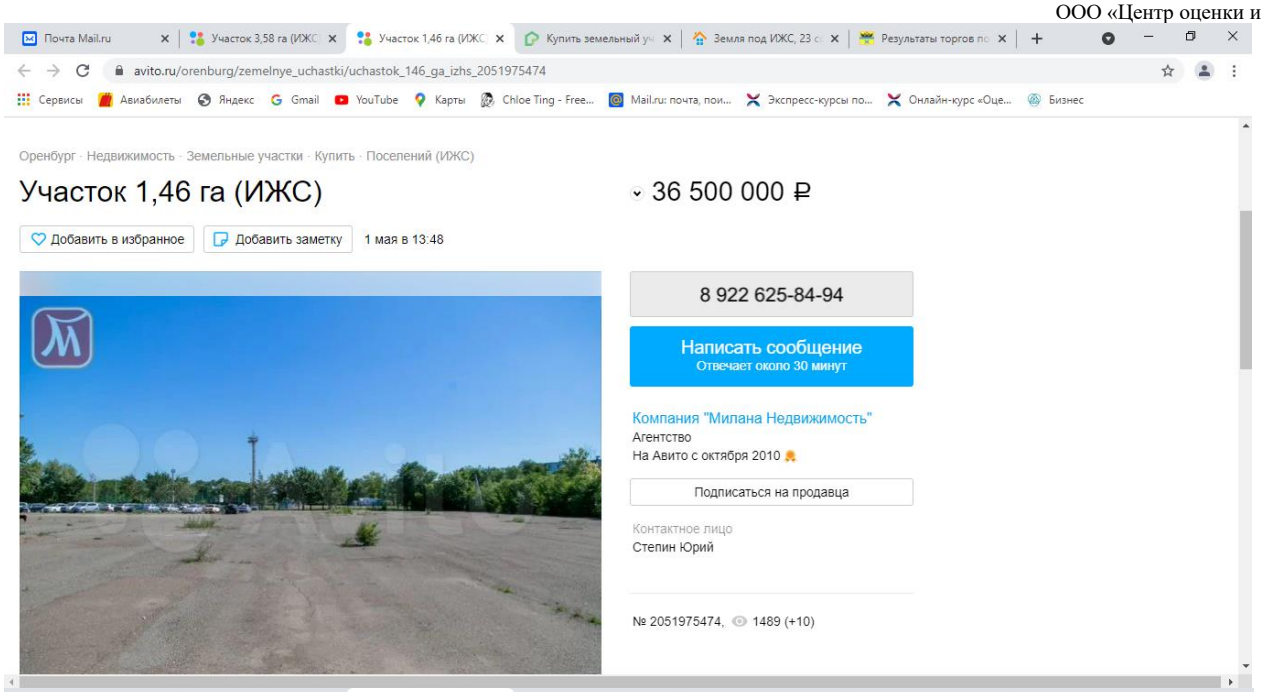
Обременения земельных участков отсутствуют.

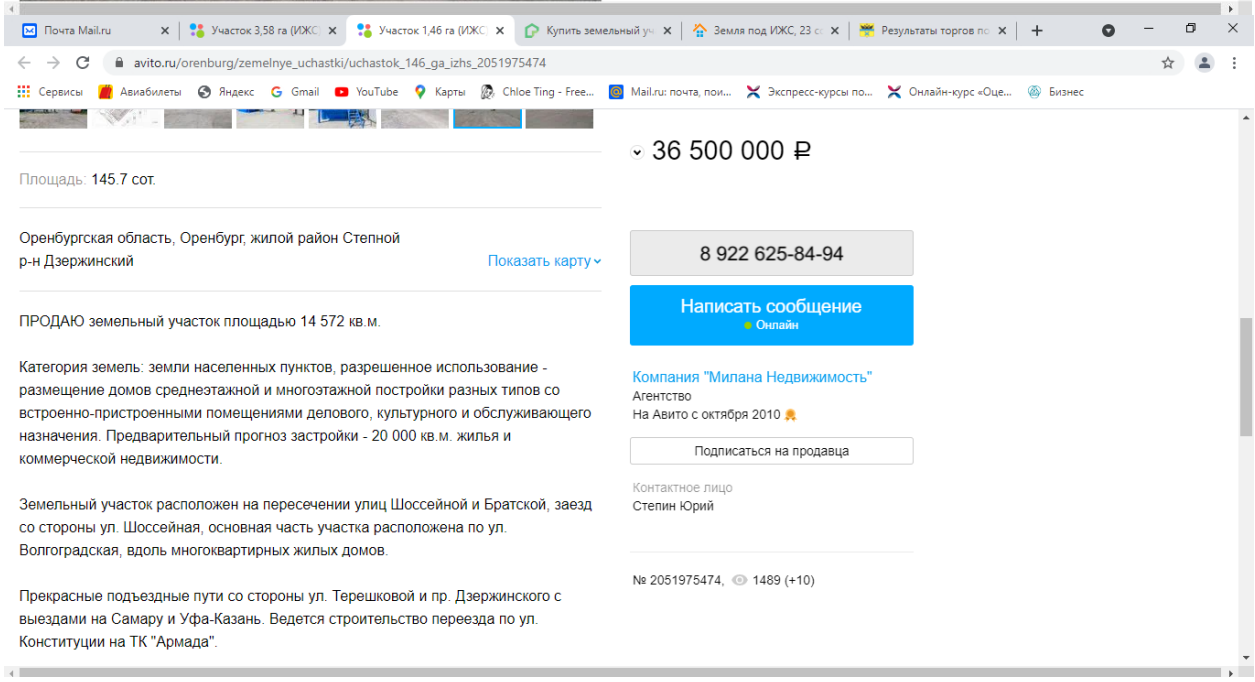
Директор ООО «АФМ» **В. В. Жуков**



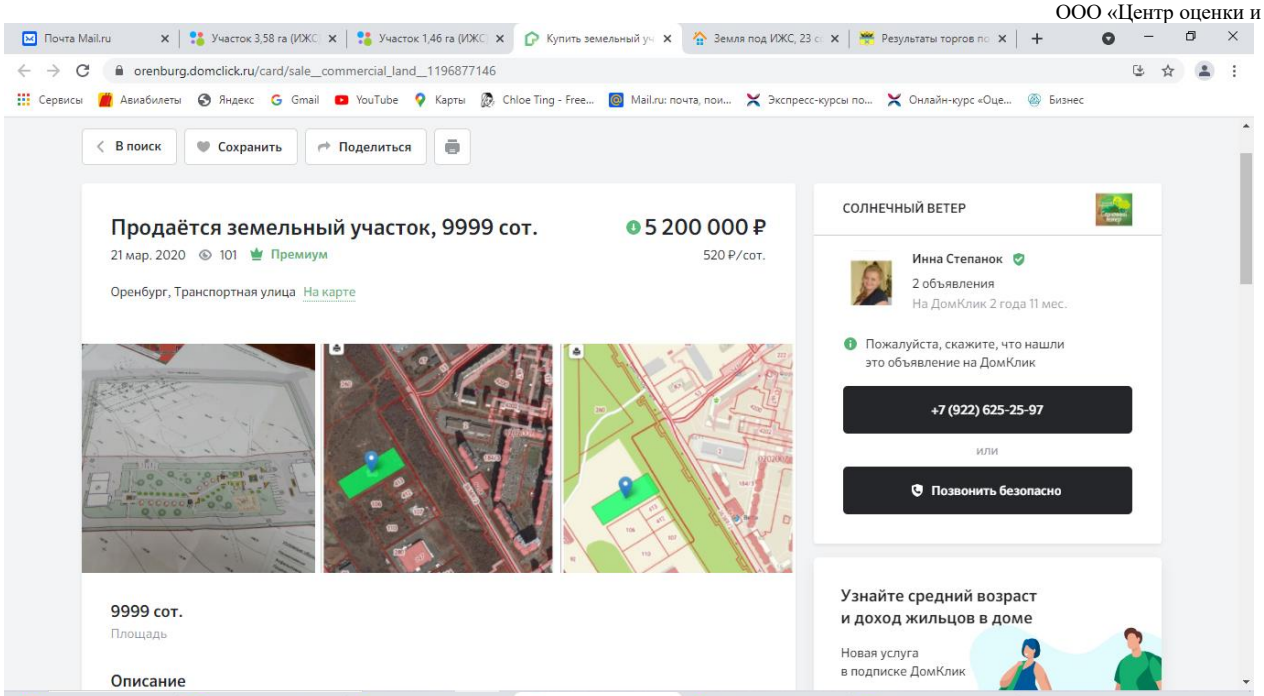


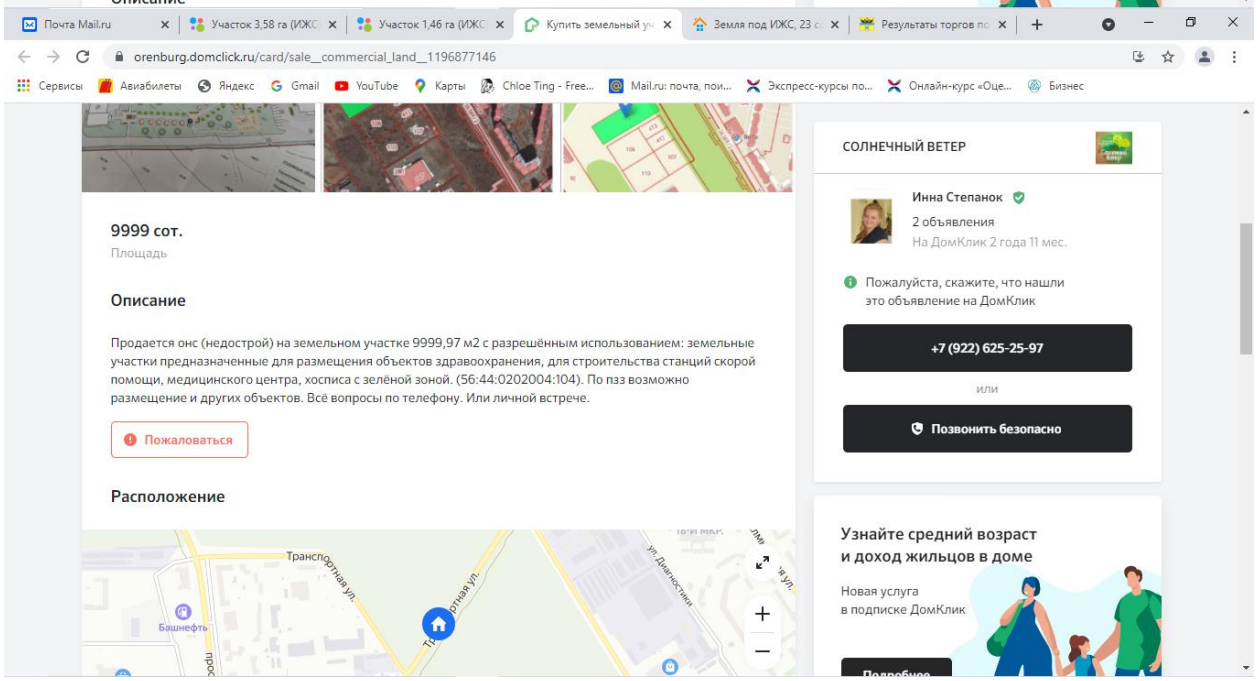
https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_358_ga_izhs_1764921315



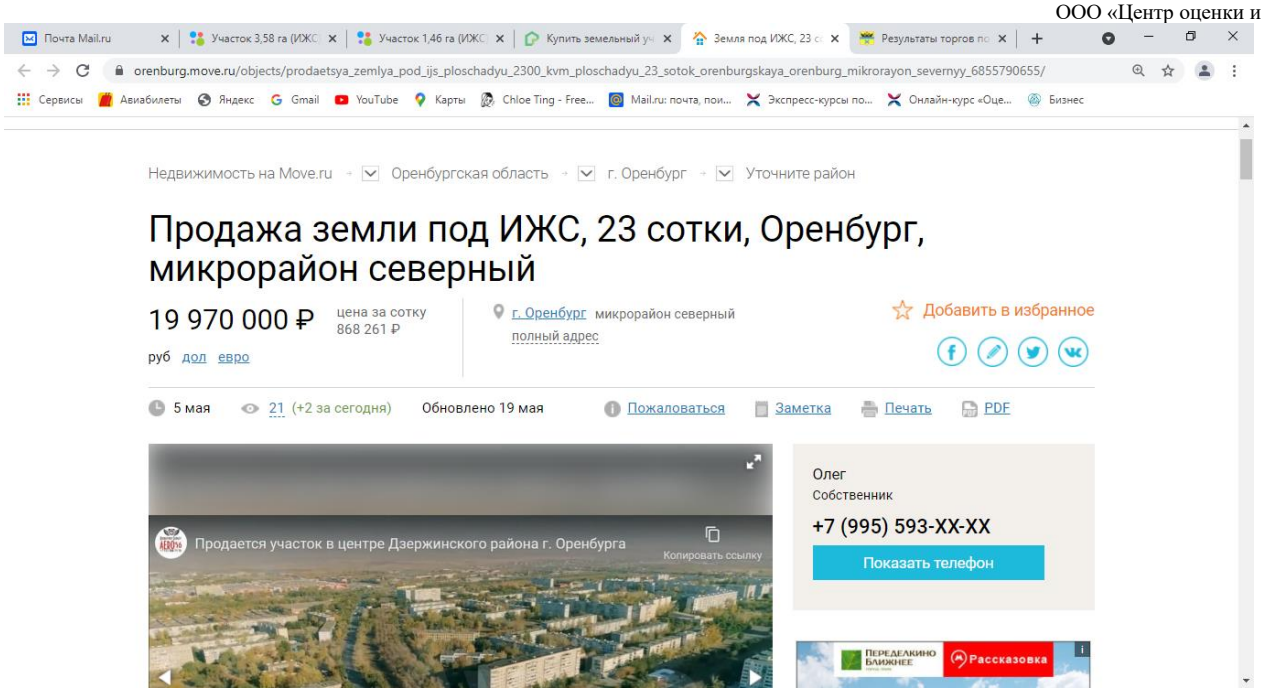


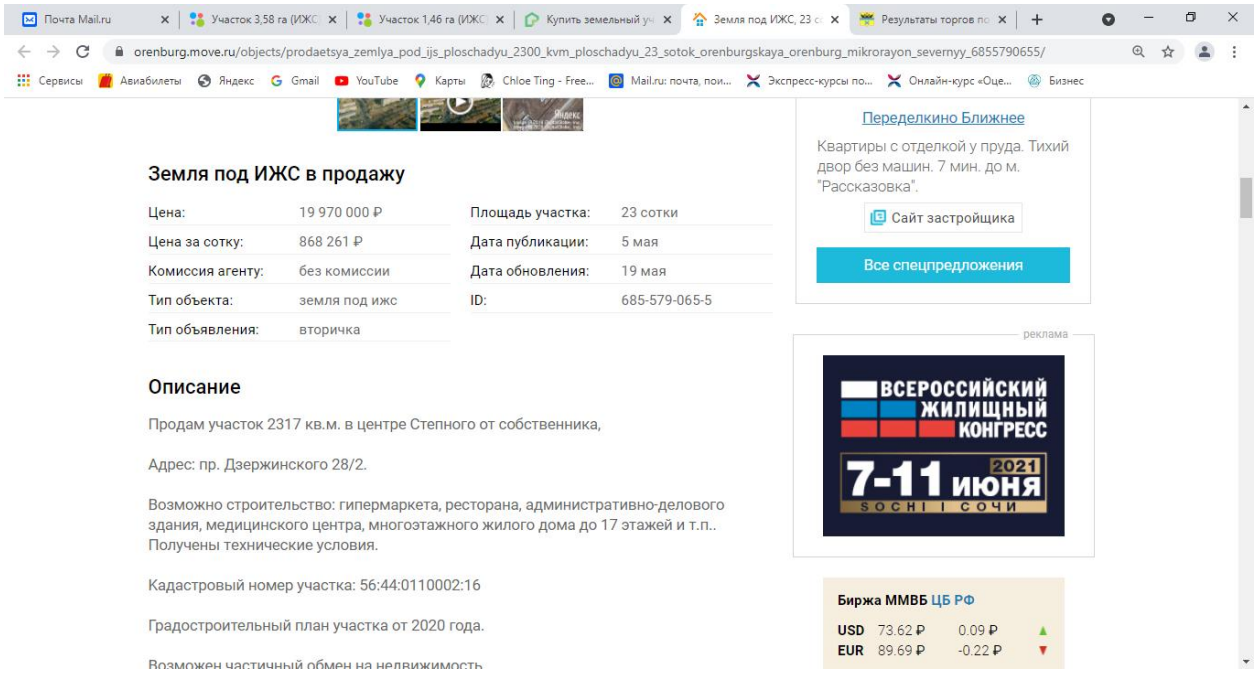
https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_146_ga_izhs_2051975474



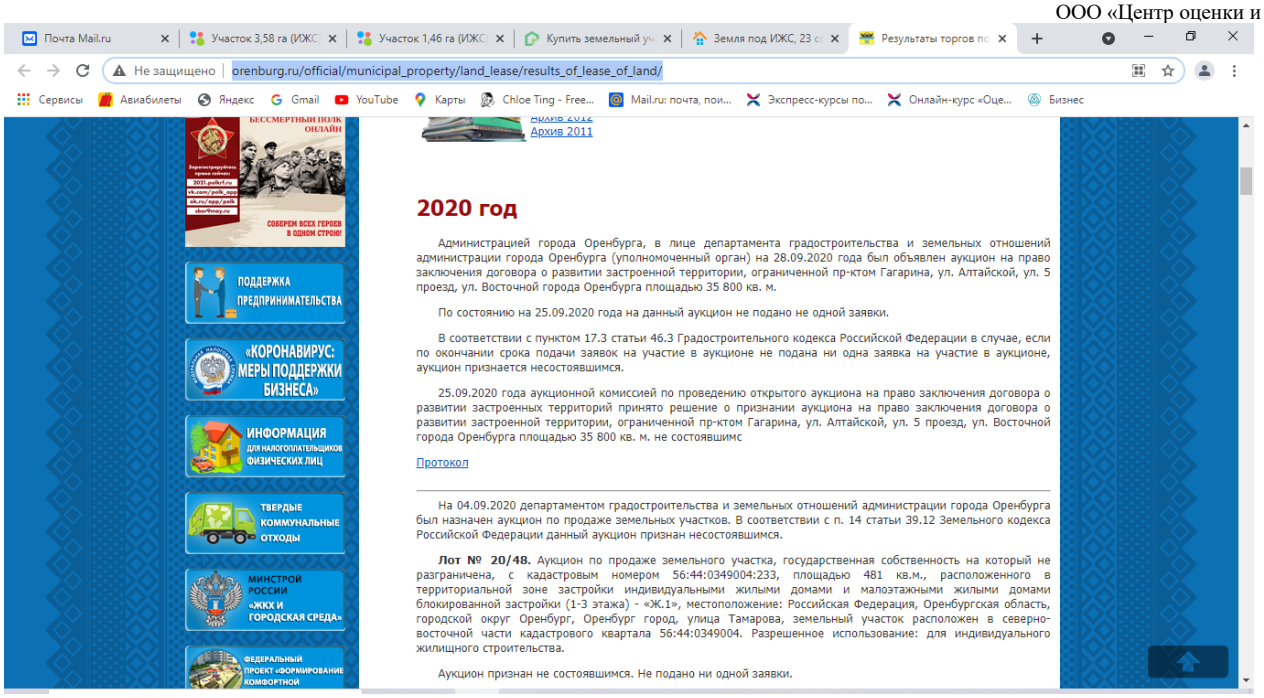


https://orenburg.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1196877146





https://orenburg.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_2300_kvm_ploschadyu_23_sotok_orenburgskaya_orenburg_mikrorayon_severnyy_6855790655/



Почта Mail.ru | Участок 3,58 га (ИЖС) | Участок 1,46 га (ИЖС) | Купить земельный уч | Земля под ИЖС, 23 с | Результаты торгов по

Не защищено | orenburg.ru/official/municipal_property/land_lease/results_of_lease_of_land/

Сервисы | Авиабилеты | Яндекс | Gmail | YouTube | Карты | Chloe Ting - Free... | Mail.ru: почта, пои... | Экспресс-курсы по... | Онлайн-курс «Оце... | Бизнес

Архив 2012
Архив 2011

2020 год

Администрацией города Оренбурга, в лице департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (уполномоченный орган) на 28.09.2020 года был объявлен аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории, ограниченной пр-ктом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5 проезд, ул. Восточной города Оренбурга площадью 35 800 кв. м.

По состоянию на 25.09.2020 года на данный аукцион не подано не одной заявки.

В соответствии с пунктом 17.3 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе не подана ни одна заявка на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся.

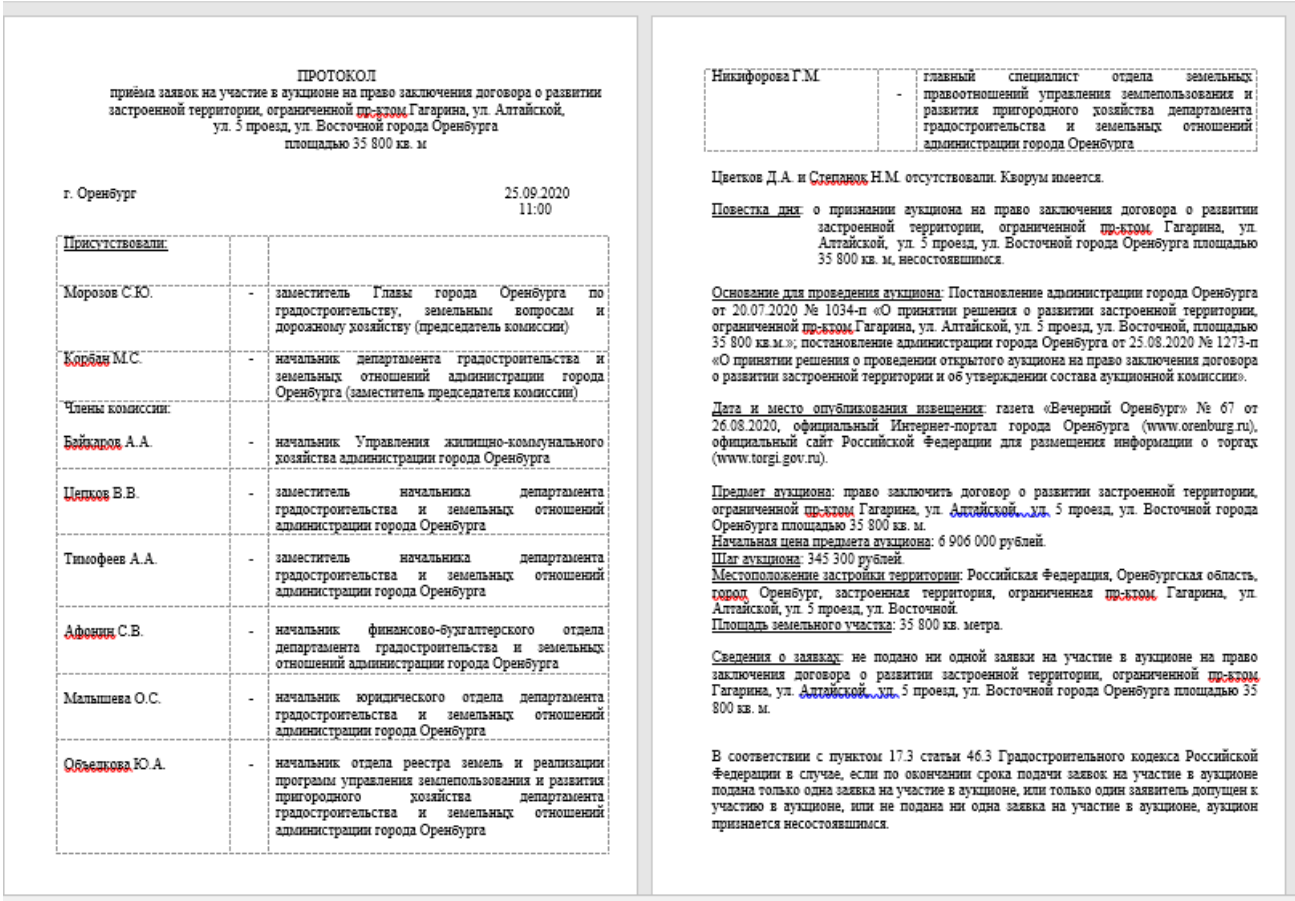
25.09.2020 года аукционной комиссией по проведению открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий принято решение о признании аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, ограниченной пр-ктом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5 проезд, ул. Восточной города Оренбурга площадью 35 800 кв. м. не состоявшимс

Протокол

На 04.09.2020 департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга был назначен аукцион по продаже земельных участков. В соответствии с п. 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации данный аукцион признан несостоявшимся.

Лот № 20/48. Аукцион по продаже земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 56:44:0349004:233, площадью 481 кв.м., расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (1-3 этажа) - «Ж.1», местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ Оренбург, Оренбург город, улица Тамарова, земельный участок расположен в северно-восточной части кадастрового квартала 56:44:0349004. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Аукцион признан не состоявшимся. Не подано ни одной заявки.



ПРОТОКОЛ
приёма заявок на участие в аукционе на право заключения договора о развитии застроенной территории, ограниченной пр-ктом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5 проезд, ул. Восточной города Оренбурга площадью 35 800 кв. м

г. Оренбург 25.09.2020 11:00

Присутствовали:		
Морозов С.Ю.	-	заместитель Главы города Оренбурга по градостроительству, земельным вопросам и дорожному хозяйству (председатель комиссии)
Корбан М.С.	-	начальник департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (заместитель председателя комиссии)
Члены комиссии:		
Байкаров А.А.	-	начальник Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга
Цепков В.В.	-	заместитель начальника департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга
Тимофеев А.А.	-	заместитель начальника департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга
Афонин С.В.	-	начальник финансово-бухгалтерского отдела департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга
Малышева О.С.	-	начальник юридического отдела департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга
Объелкова Ю.А.	-	начальник отдела реестра земель и реализации программ управления землепользования и развития пригородного хозяйства департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга
Никифорова Г.М.	-	главный специалист отдела земельных правоотношений управления землепользования и развития пригородного хозяйства департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга

Цветков Д.А. и Степанок Н.М. отсутствовали. Кворум имеется.

Повестка дня: о признании аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, ограниченной пр-ктом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5 проезд, ул. Восточной города Оренбурга площадью 35 800 кв. м, несостоявшимся.

Основание для проведения аукциона: Постановление администрации города Оренбурга от 20.07.2020 № 1034-п «О принятии решения о развитии застроенной территории, ограниченной пр-ктом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5 проезд, ул. Восточной, площадью 35 800 кв.м.»; постановление администрации города Оренбурга от 25.08.2020 № 1273-п «О принятии решения о проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории и об утверждении состава аукционной комиссии».

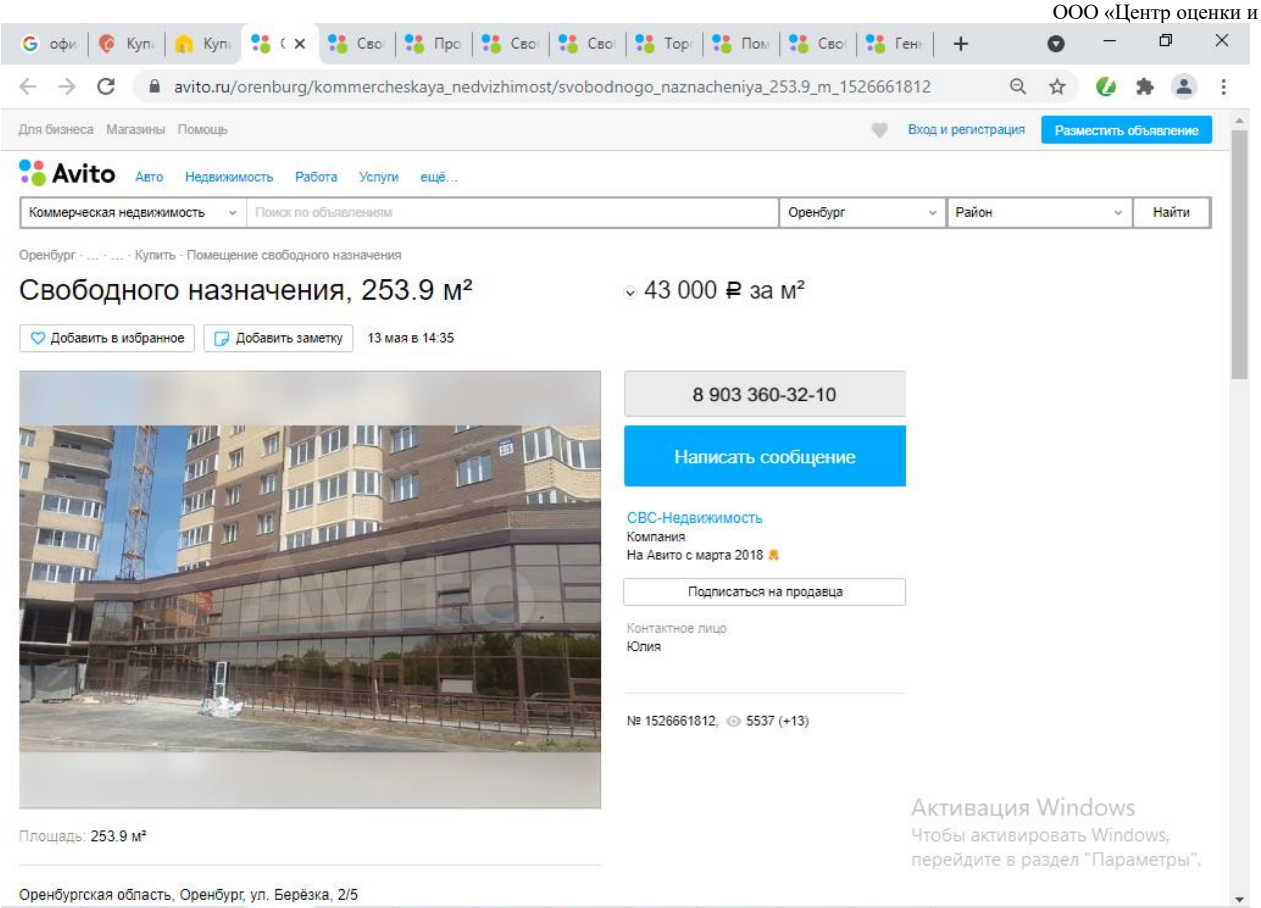
Дата и место опубликования извещения: газета «Вечерний Оренбург» № 67 от 26.08.2020, официальный Интернет-портал города Оренбурга (www.orenburg.ru), официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о торгах (www.torgi.gov.ru).

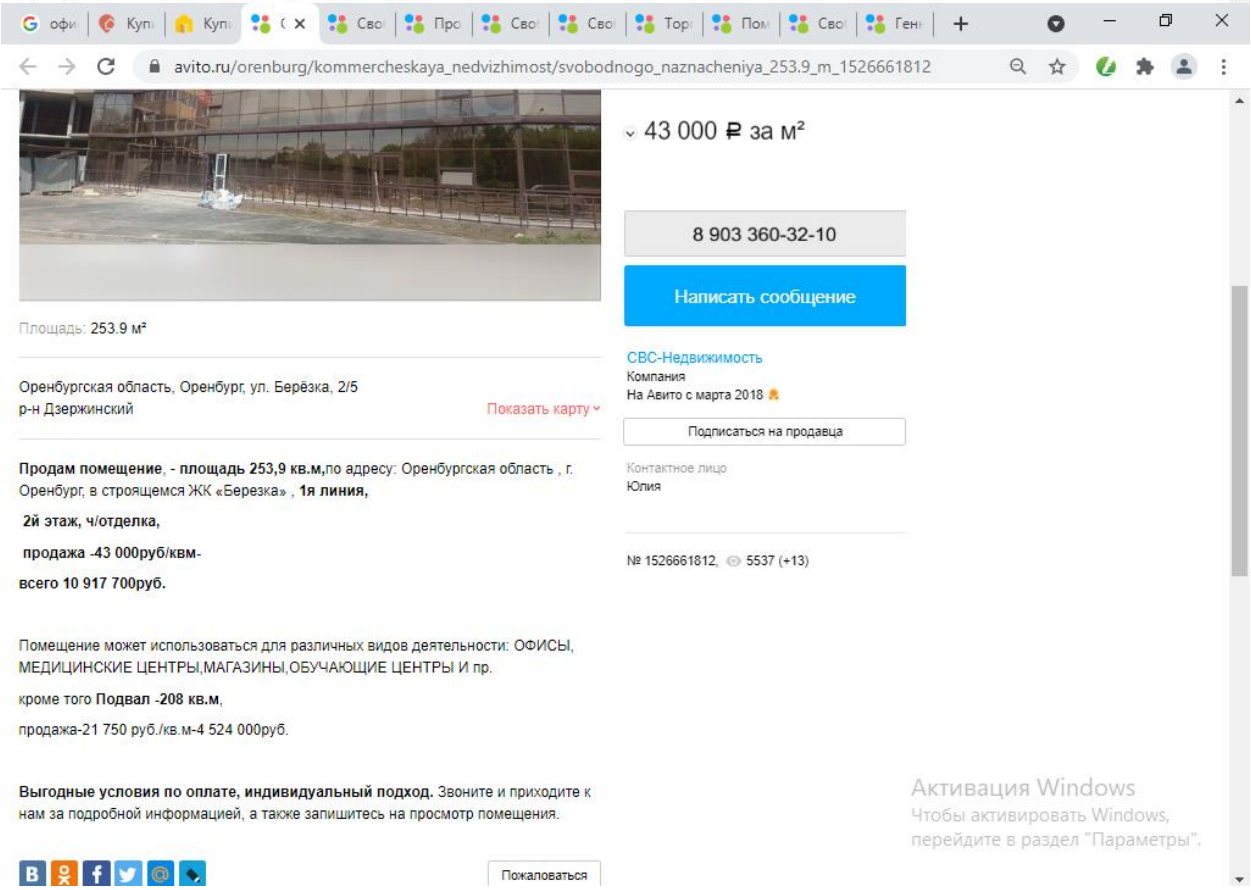
Предмет аукциона: право заключить договор о развитии застроенной территории, ограниченной пр-ктом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5 проезд, ул. Восточной города Оренбурга площадью 35 800 кв. м.
Начальная цена предмета аукциона: 6 906 000 рублей.
Шаг аукциона: 345 300 рублей.
Местоположение застройки территории: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, застроенная территория, ограниченная пр-ктом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5 проезд, ул. Восточной.
Площадь земельного участка: 35 800 кв. метра.

Сведения о заявках: не подано ни одной заявки на участие в аукционе на право заключения договора о развитии застроенной территории, ограниченной пр-ктом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5 проезд, ул. Восточной города Оренбурга площадью 35 800 кв. м.

В соответствии с пунктом 17.3 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе, или только один заявитель допущен к участию в аукционе, или не подана ни одна заявка на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся.

http://www.orenburg.ru/official/municipal_property/land_lease/results_of_lease_of_land/





https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_253.9_m_1526661812

avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.5...

Оренбург · ... · ... · Купить · Помещение свободного назначения

Продам Помещение свободного назначения, 69.5 м²

3 605 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 6 мая в 13:38

8 961 903-53-16

Написать сообщение

Перспектива24-Оренбург Федеральный оператор недвижимости
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Косенков Михаил

№ 2054123154, 2084 (+4)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.5...

3 605 000 ₽

Площадь: 69.5 м²

Оренбургская область, Оренбург, Уральская ул., 2/14
р-н Ленинский

Показать карту

Скидка до 0,7 % при покупке этого помещения по кредиту в ведущих банках, что позволит вам сэкономить на ежемесячном платеже и суммы переплаты процентов!!! Коммерческое помещение свободного назначения в одном из самых перспективных и развивающихся районов города - ЖК "Дубки". Уникальное расположение помещения - на первой линии.

Отдельная входная зона.

Планировочное исполнение позволит реализовать различные идеи для вашего бизнесса - салон красоты, стоматология, магазин, офис компании и т.д. Выполнен качественный ремонт, благодаря этому новым владельцам при покупке этого объекта возможно обойтись минимальными вложениями и позволяет сделать ремонт на свой вкус. * пластиковые окна * стены отштукатурены, отшпаклеваны * на полу керамогранит * санузел отделан кафелем * пластиковый водопровод * качественная сантехника Просмотр объекта в рабочее время по предварительной договоренности. Документы готовы к продаже.

Любые варианты расчета.

Рассматривается возможность сдачи этого помещения в аренду!!!

Данный объект можно купить в ИПОТЕКУ. Вам понравился наш вариант, а на покупку не хватает средств или не успели продать свою недвижимость? Окажем помощь в получении и одобрении ипотеки в ведущих банках) Полное юридическое сопровождение сделки. Работа с недвижимостью – дело профессионалов!

8 961 903-53-16

Написать сообщение

Перспектива24-Оренбург Федеральный оператор недвижимости
Компания

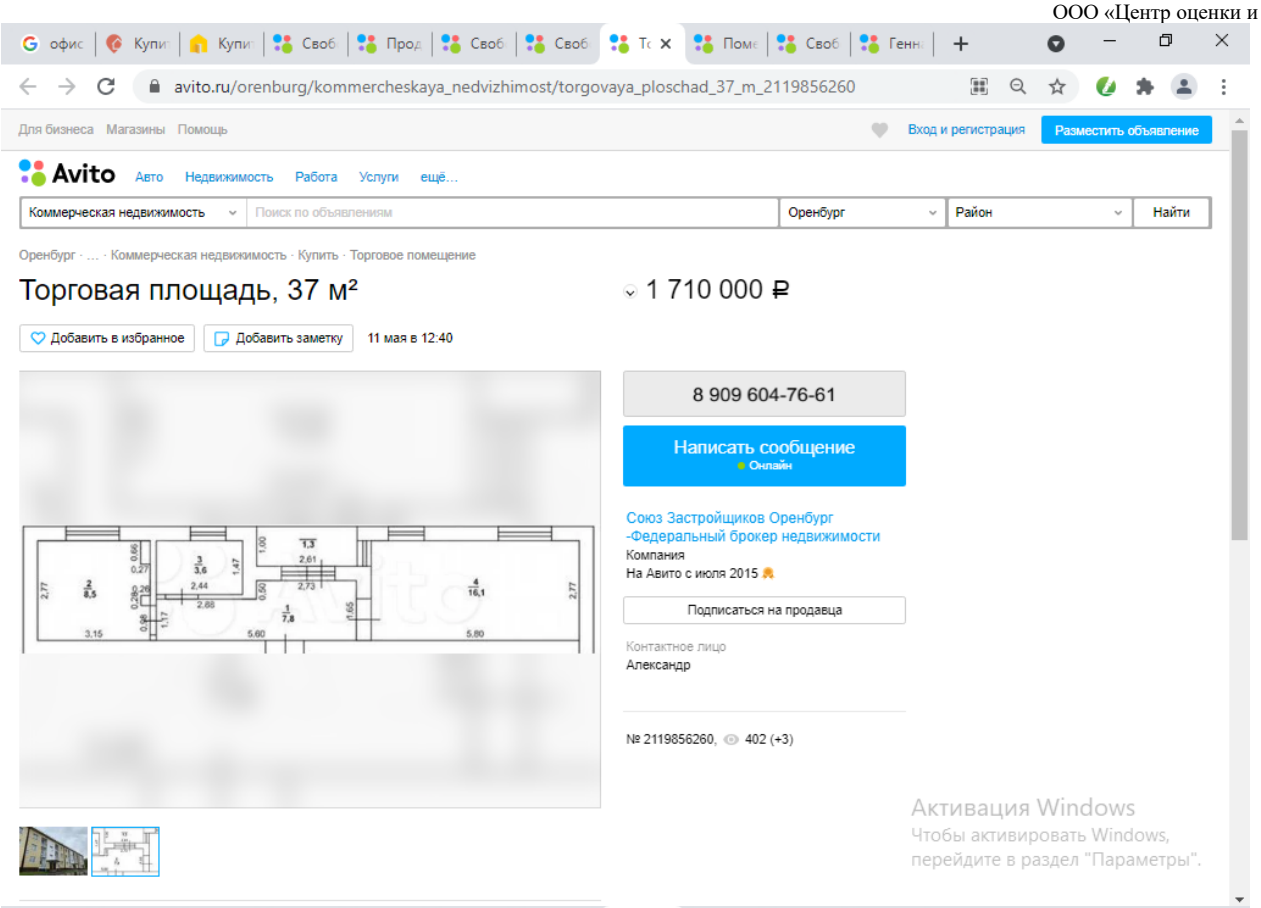
Подписаться на продавца

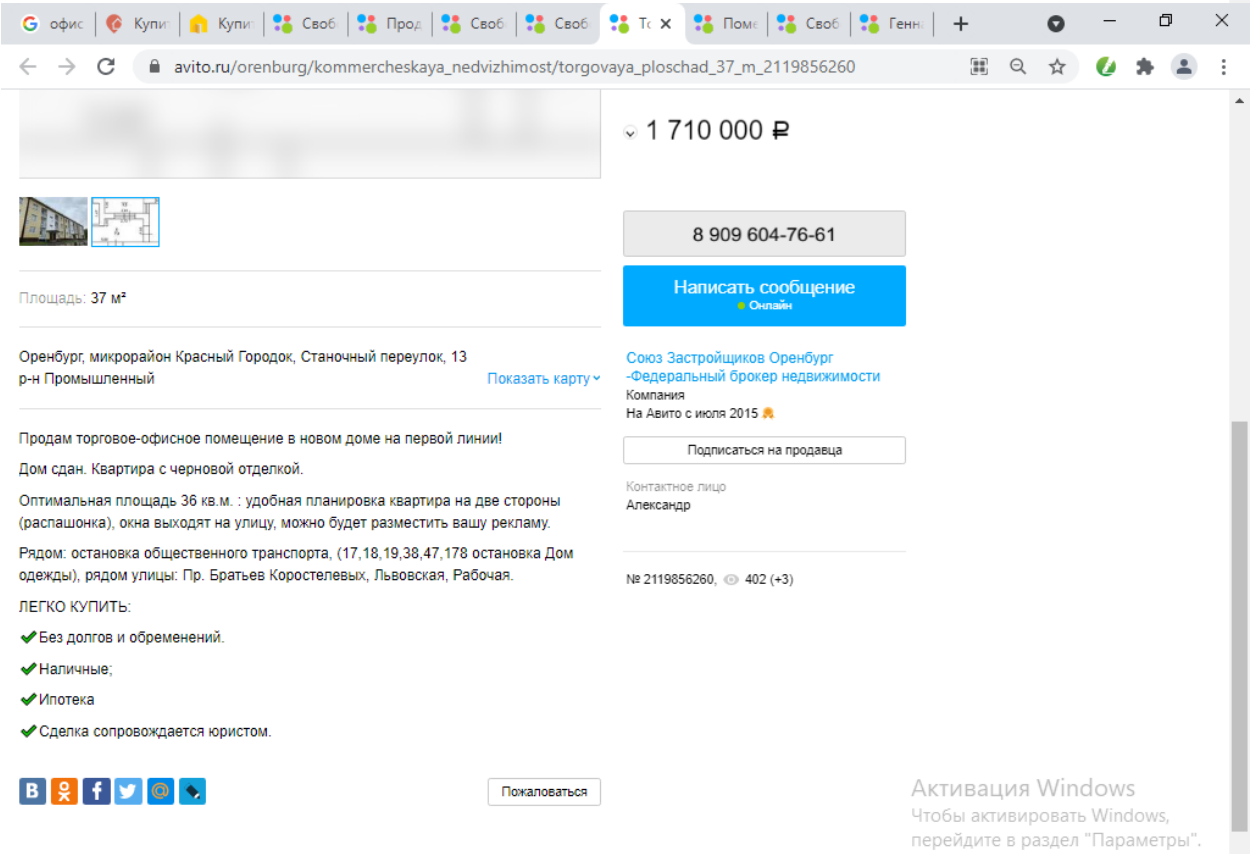
Контактное лицо
Косенков Михаил

№ 2054123154, 2084 (+4)

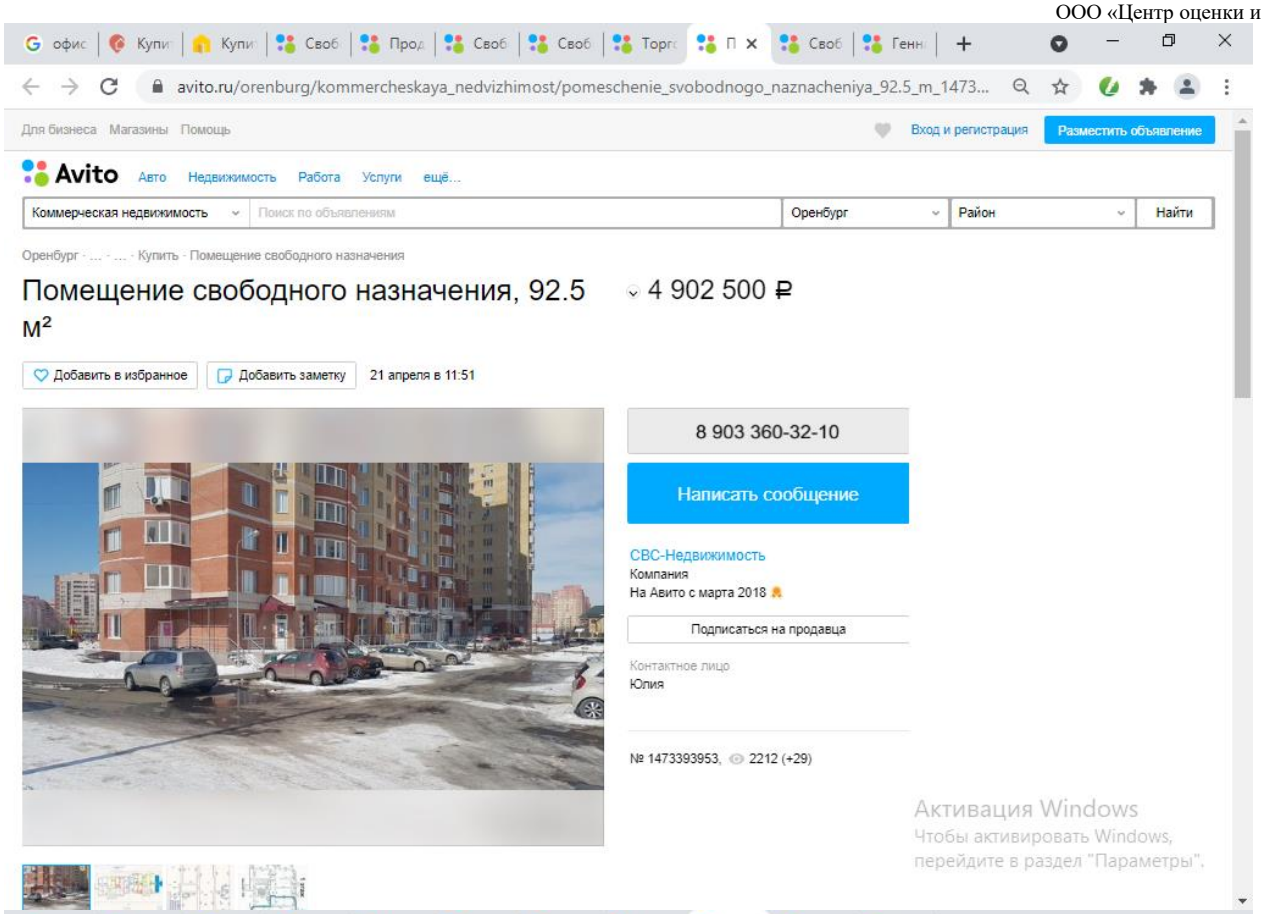
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

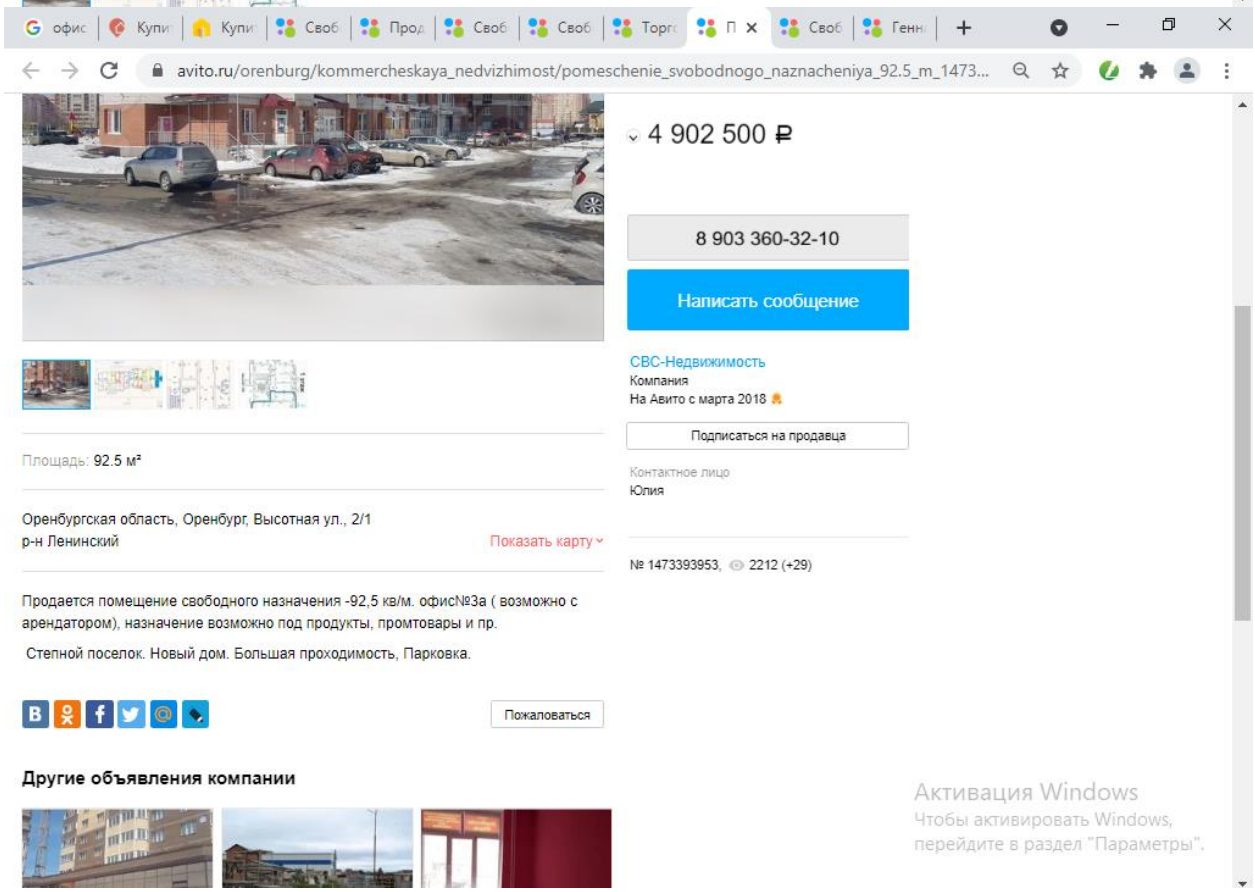
https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.5_m_2054123154





https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_37_m_2119856260





https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92.5_m_1473393953

avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/gennadiya_donkovtseva_13_1760453119

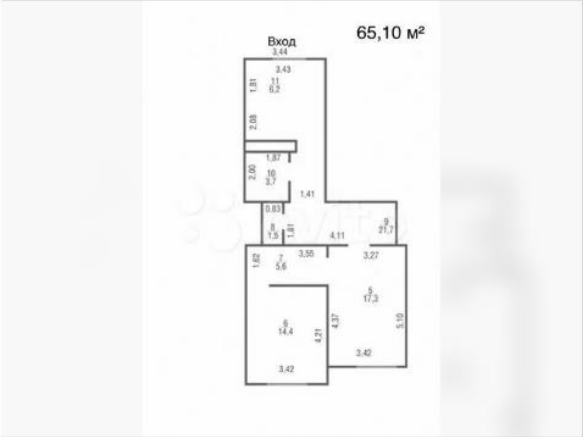
Оренбург · ... · ... · Купить · Помещение свободного назначения

Первое Городское Бюро Недвижимости.

Геннадия Донковцева 13

2 997 500 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 27 апреля в 23:20



8 919 850-89-04

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Первое Городское Бюро Недвижимости.
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

№ 1760453119, 9216 (+4)

Первое Городское Бюро Недвижимости.
«Первое городское бюро недвижимости» предоставляет полный спектр услуг на рынке недвижимости Оренбурга и

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/gennadiya_donkovtseva_13_1760453119

Площадь: 65.5 м²

Оренбургская область, Оренбург, ул. Геннадия Донковцева, 13
р-н Ленинский

Показать карту

Помещение в ЖК "Оренбуржье" для вашего бизнеса.
Первый этаж 17ти этажного жилого дома.
Дом полностью заселен. Высокая плотность жителей.
Много молодых семей.
В помещение отдельный вход, санузел, 2 кабинета.
Хороший вариант для приобретения своего помещения.
Жилой комплекс находится в исторически сложившемся и инфраструктурно развитом Ленинском районе города на пересечении пр. Гагарина и ул. Мира.
Эксклюзивная особенность комплекса – развитая социально – транспортная инфраструктура и близость природы, территория с юга открывается в пойму реки Урал.
На сегодняшний день это большой, развитый, полностью заселенный жилой массив.

Номер объекта: #2/540043/11952

Пожаловаться

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

№ 1760453119, 9216 (+4)

Первое Городское Бюро Недвижимости.
«Первое городское бюро недвижимости» предоставляет полный спектр услуг на рынке недвижимости Оренбурга и Оренбургской области

Аренда 70 Лет влксм 25
74 800 ₽

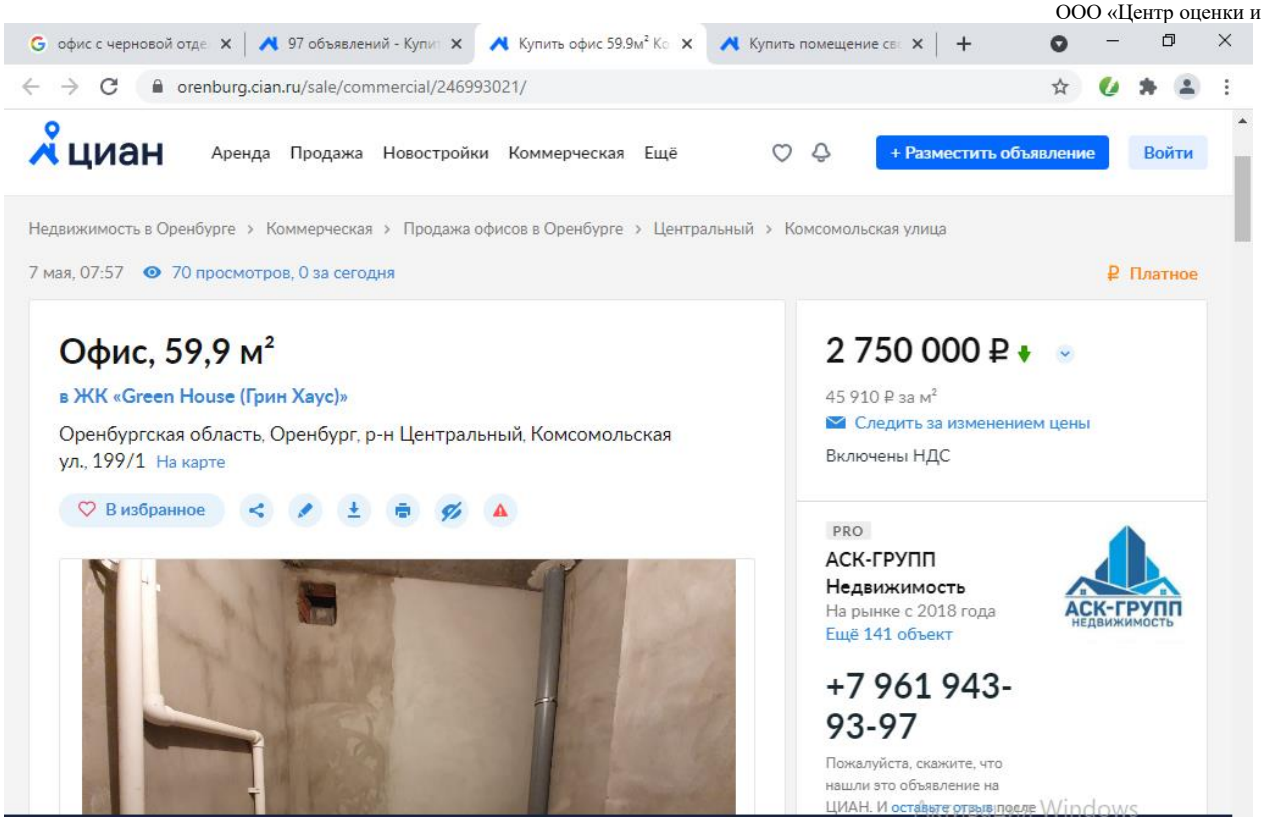
Здание с арендаторами
38 000 000 ₽

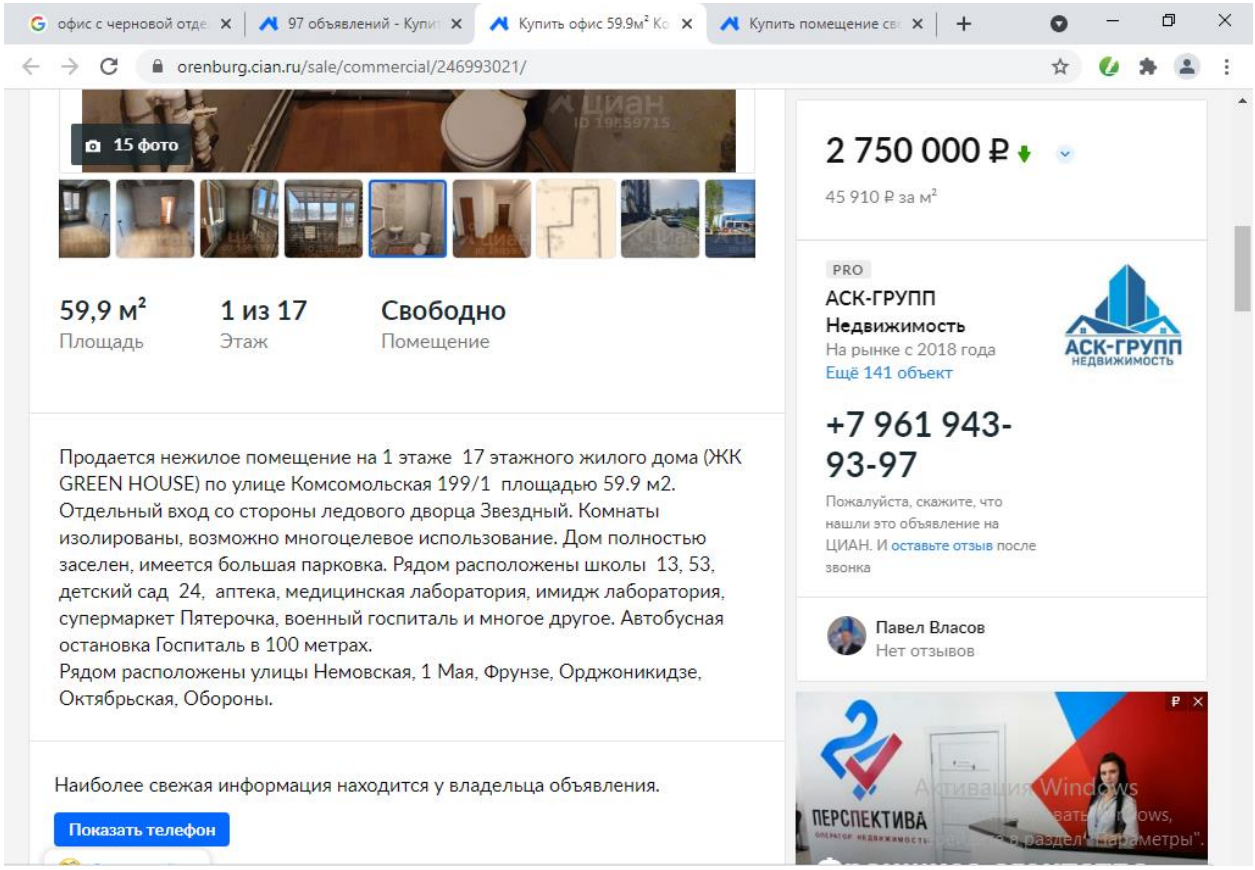
Помещение свободного назначения
5 500 000 ₽

95 объявлений агентства

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/gennadiya_donkovtseva_13_1760453119





https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/246993021/

makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf

(Microsoft Word - \322\340\360\350\364\... 1 / 3 67%

Приложение №1
к Правилам страхования имущества юридических лиц

БАЗОВЫЕ ТАРИФНЫЕ СТАВКИ ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ
(%, срок страхования 1 год)

Категория имущества		Основные группы рисков										
		Пожар	Удар молнии	Взрыв	Стихийные бедствия	Повреждение водой	Проникновение воды из соседних (чужих) помещений	Кража с незаконным проникновением, грабеж, разбой	Противоправные действия третьих лиц	Падение деревьев и летательных аппаратов, их частей, груза и иных предметов	Наезд наземных транспортных средств или самодвижущихся машин	Полный пакет рисков
Здания, сооружения, строения, склады, отдельные помещения		0,029	0,010	0,021	0,010	0,021	0,006	0,008	0,031	0,007	0,014	0,060
Отделка помещений		0,039	0,013	0,025	0,015	0,084	0,024	0,015	0,031	0,007	0,004	0,118
Объекты незавершенного строительства		0,037	0,012	0,026	0,012	0,027	0,008	0,010	0,039	0,009	0,018	0,080
Производственное, технологическое оборудование и механизмы		0,034	0,016	0,025	0,010	0,042	0,012	0,023	0,031	0,005	0,004	0,085
Электронная, вычислительная и иная офисная техника		0,034	0,016	0,025	0,010	0,063	0,024	0,059	0,031	0,005	0,004	0,128
Сырье, материалы, объекты незавершенного производства		0,039	0,016	0,029	0,015	0,084	0,036	0,046	0,046	0,005	0,004	0,150
Готовая продукция, товары	На складе	0,039	0,016	0,029	0,015	0,084	0,036	0,105	0,046	0,005	0,004	0,187
	В торговом зале	0,039	0,016	0,029	0,015	0,084	0,036	0,118	0,046	0,005	0,004	0,200
Мебель, предметы обстановки		0,039	0,013	0,025	0,015	0,084	0,024	0,059	0,031	0,007	0,004	0,144
Транспортные средства, находящиеся на складах или в иных закрытых помещениях и на огороженных территориях		0,025	0,016	0,019	0,024	0,021	0,006	0,079	0,031	0,049	0,082	0,170
Другое имущество, заявленное Страхователем		0,039	0,016	0,029	0,015	0,084	0,048	0,118	0,046	0,005	0,004	0,205

https://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf

rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/index.wbp

- Страхование рисков космической деятельности
- Титульное страхование
- Страхование средств железнодорожного транспорта
- **Страхование имущества предприятий**
- Страхование контейнеров
- Страховой случай

- стоимостная база определения страховых сумм и размер страховых сумм;
- объем покрытия (перечень страхуемых рисков);
- наличие ограничивающих или дополнительных к основным условий покрытия.

Диапазон значений ставок страховой премии для некоторых объектов имущественного фонда* (в % в год от страховой суммы):

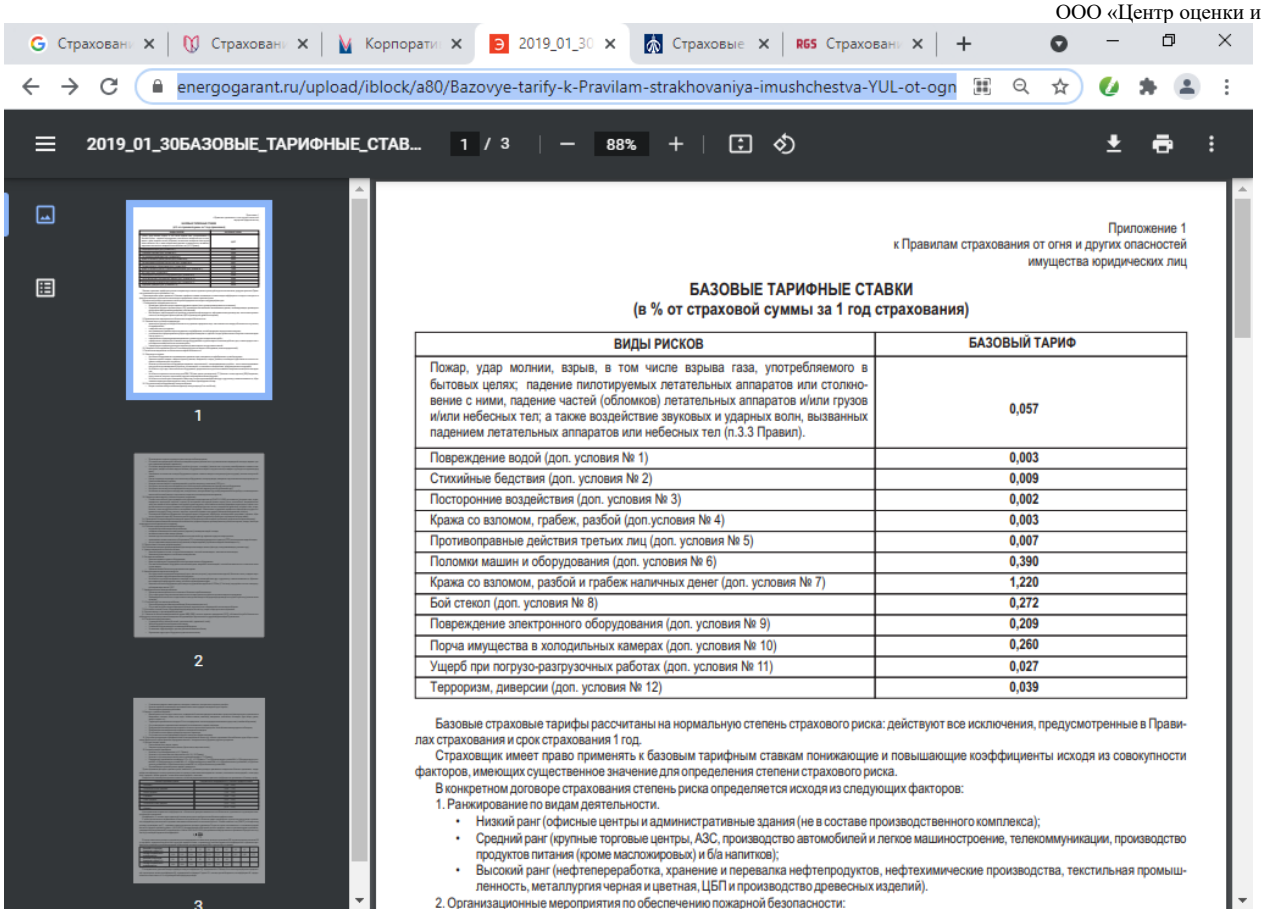
Класс покрытия «Поименованные риски»	Здания	Оборудование	Товарные запасы
Офисные центры, гостиницы	0,03...0,06	0,03...0,08	по запросу
Предприятия торговли	0,03...0,08	0,04...0,10	0,05...0,12
Производственные предприятия	0,04...0,06	0,04...0,08	0,04...0,10

* Не является офертой. Данные предоставлены для объектов с нормальным уровнем рисков. Данные предоставлены для диапазона страховых сумм 50-150 млн. рублей. Данные предоставлены при применении безусловных франшиз. Не для объектов с опасными технологическими процессами и\или веществами.

Страхование убытков от перерыва в производственной (или коммерческой) деятельности предприятия осуществляется в дополнение к страхованию имущественного комплекса.

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

https://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/index.wbp



Приложение 1
к Правилам страхования от огня и других опасностей
имущества юридических лиц

БАЗОВЫЕ ТАРИФНЫЕ СТАВКИ
(в % от страховой суммы за 1 год страхования)

ВИДЫ РИСКОВ	БАЗОВЫЙ ТАРИФ
Пожар, удар молнии, взрыв, в том числе взрыва газа, употребляемого в бытовых целях; падение пилотируемых летательных аппаратов или столкновение с ними, падение частей (обломков) летательных аппаратов и/или грузов и/или небесных тел; а также воздействие звуковых и ударных волн, вызванных падением летательных аппаратов или небесных тел (п.3.3 Правил).	0,057
Повреждение водой (доп. условия № 1)	0,003
Стихийные бедствия (доп. условия № 2)	0,009
Посторонние воздействия (доп. условия № 3)	0,002
Кража со взломом, грабеж, разбой (доп.условия № 4)	0,003
Противоправные действия третьих лиц (доп. условия № 5)	0,007
Поломки машин и оборудования (доп. условия № 6)	0,390
Кража со взломом, разбой и грабеж наличных денег (доп. условия № 7)	1,220
Бой стекол (доп. условия № 8)	0,272
Повреждение электронного оборудования (доп. условия № 9)	0,209
Порча имущества в холодильных камерах (доп. условия № 10)	0,260
Ущерб при погрузо-разгрузочных работах (доп. условия № 11)	0,027
Терроризм, диверсии (доп. условия № 12)	0,039

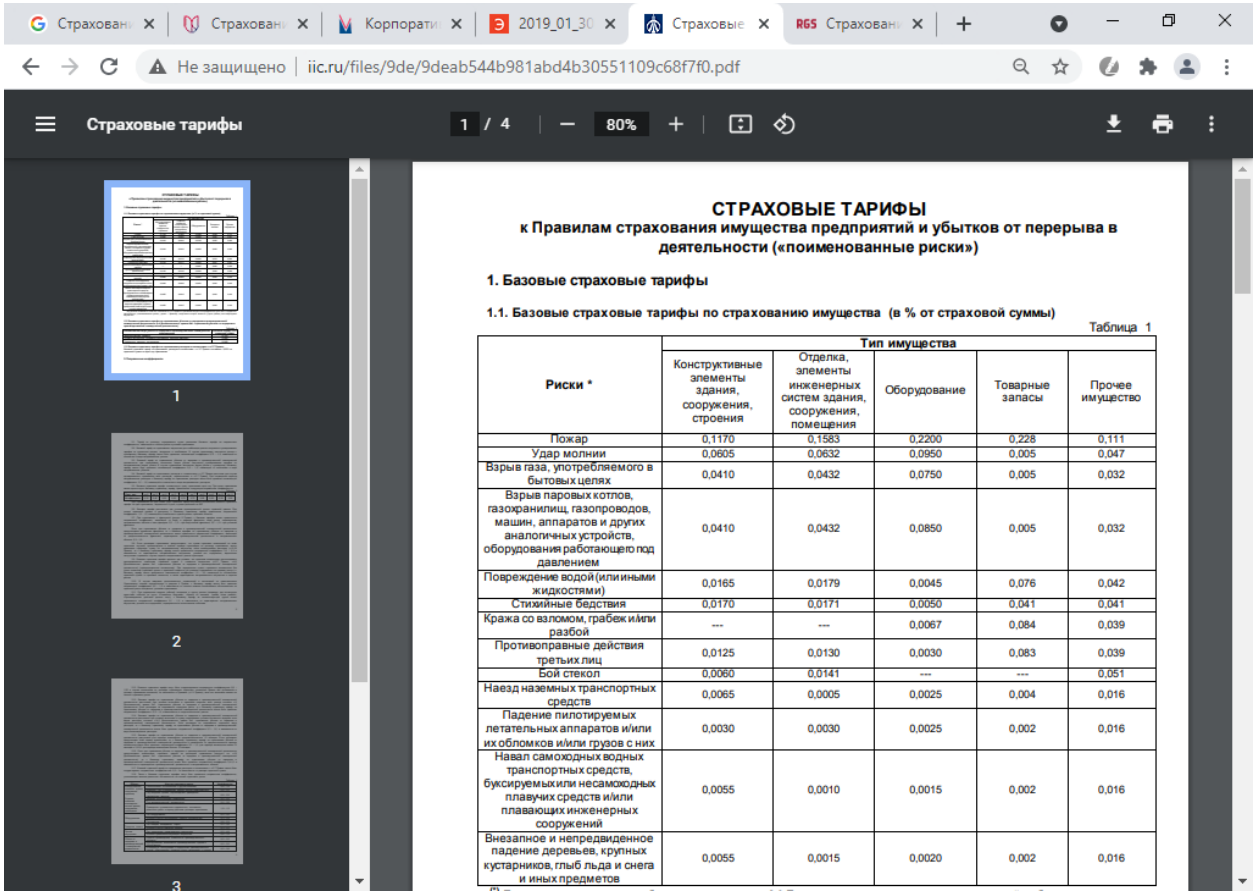
Базовые страховые тарифы рассчитаны на нормальную степень страхового риска: действуют все исключения, предусмотренные в Правилах страхования и срок страхования 1 год.

Страховщик имеет право применять к базовым тарифным ставкам понижающие и повышающие коэффициенты исходя из совокупности факторов, имеющих существенное значение для определения степени страхового риска.

В конкретном договоре страхования степень риска определяется исходя из следующих факторов:

1. Ранжирование по видам деятельности.
   - Низкий ранг (офисные центры и административные здания (не в составе производственного комплекса);
   - Средний ранг (крупные торговые центры, АЗС, производство автомобилей и легкое машиностроение, телекоммуникации, производство продуктов питания (кроме масложировых) и б/а напитков);
   - Высокий ранг (нефтепереработка, хранение и перевалка нефтепродуктов, нефтехимические производства, текстильная промышленность, металлургия черная и цветная, ЦБП и производство древесных изделий).
2. Организационные мероприятия по обеспечению пожарной безопасности:

https://energogarant.ru/upload/iblock/a80/Bazovye-tarify-k-Pravilam-strakhovaniya-imushchestva-YUL-ot-ognya-i-drugikh-opasnostey_utv.-Pr.-220-21.12.18.pdf



СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ
к Правилам страхования имущества предприятий и убытков от перерыва в деятельности («поименованные риски»)

1. Базовые страховые тарифы

1.1. Базовые страховые тарифы по страхованию имущества (в % от страховой суммы)

Таблица 1

Риски *	Тип имущества				
	Конструктивные элементы здания, сооружения, строения	Отделка, элементы инженерных систем здания, сооружения, помещения	Оборудование	Товарные запасы	Прочее имущество
Пожар	0,1170	0,1583	0,2200	0,228	0,111
Удар молнии	0,0605	0,0632	0,0950	0,005	0,047
Взрыв газа, употребляемого в бытовых целях	0,0410	0,0432	0,0750	0,005	0,032
Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других аналогичных устройств, оборудования работающего под давлением	0,0410	0,0432	0,0850	0,005	0,032
Повреждение водой (или иными жидкостями)	0,0165	0,0179	0,0045	0,076	0,042
Стихийные бедствия	0,0170	0,0171	0,0050	0,041	0,041
Кража со взломом, грабеж и/или разбой	---	---	0,0067	0,084	0,039
Противоправные действия третьих лиц	0,0125	0,0130	0,0030	0,083	0,039
Бой стекол	0,0060	0,0141	---	---	0,051
Наезд наземных транспортных средств	0,0065	0,0005	0,0025	0,004	0,016
Падение пилотируемых летательных аппаратов и/или их обломков и/или грузов с них	0,0030	0,0030	0,0025	0,002	0,016
Навал самоходных водных транспортных средств, буксируемых или несамоходных плавучих средств и/или плавающих инженерных сооружений	0,0055	0,0010	0,0015	0,002	0,016
Внезапное и непредвиденное падение деревьев, крупных кустарников, глыб льда и снега и иных предметов	0,0055	0,0015	0,0020	0,002	0,016

http://www.iic.ru/files/9de/9deab544b981abd4b30551109c68f7f0.pdf

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2019
под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.
КВАРТИРЫ
Корректирующие коэффициенты
и характеристики рынка недвижимости
на основе рыночной информации
и коллективных экспертных оценок
НИЖНИЙ НОВГОРОД
2019

Важная информация. *При обработке по категориям городов, в случае, когда по группе данных было недостаточно, соответствующие строки не заполнены для категории города, однако для удобства пользования нумерация групп не изменялась. При оценке объектов, находящихся в группе, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.*

12.2. Значения прибыли предпринимателя на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 130

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
Многоквартирные жилые дома	22,3%	20,5%	24,0%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов

Таблица 131

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Активный рынок			
Многоквартирные жилые дома	22,3%	14,9%	29,7%

12.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 133

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
Многоквартирные жилые дома	19,3%	15,9%	22,6%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов

Таблица 134

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Активный рынок			
Многоквартирные жилые дома	19,3%	12,6%	25,9%

268

СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» июня 2019 г. — Дата включения в реестр членов

№1044 — Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ПОЛУЯНОВА ТАТЬЯНА МИХАЙЛОВНА

Оренбургская область, г. Оренбург
Паспорт 53 13 №396615 выдан Отделом УФМС России по Оренбургской обл.
в Центральном р-не гор. Оренбурга 15.02.2014 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД» **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства **03.06.2019 г.**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003499-1 «14» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Полуяновой Татьяне Михайловне

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

от «14» февраля 2018 г. № 49

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «14» февраля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 14.06.2021 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС / ДОГОВОР № 5991R/776/00029/20
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Оренбург «17» июня 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК **АО «АльфаСтрахование»** в лице директора Оренбургского филиала Лапшина Алексея Владимировича, действующего на основании доверенности № 4234/18 от 23.04.2018г.

СТРАХОВАТЕЛЬ **Полуянова Татьяна Михайловна**
Является членом профессионального объединения оценщиков: Ассоциация СРОО «СВОД»

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **«04» июля 2020г.** и действует по 23 часа 59 минут **«03» июля 2021г.** включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 000,00	
1 000 000,00	1 360,00	
3 000 000,00	2 300,00	V
5 000 000,00	3 200,00	
7 000 000,00	4 400,00	
10 000 000,00	5 950,00	
15 000 000,00	8 500,00	

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «02» июля 2020г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством РФ.

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

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Полис № 5991R/776/00029/20

Страховщик _____ *Страхователь* _____

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, указанных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31Б. После получения полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины, причинно-следственную связь между действиями / бездействием Страхователя и наступившим событием, размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) – в течение 10 рабочих дней принять решение о выплате либо решение об отказе в выплате страхового возмещения О решении об отказе в выплате Страховщик обязан незамедлительно письменно уведомить Страхователя. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховщик вправе в этот период обратиться к Страхователю (Выгодоприобретателю) за дополнительной информацией по убытку. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Полису информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»
Оренбургский филиал
Юридический/фактический адрес: 460000, Оренбургская область, г. Оренбург, проезд Коммунаров, дом 24
Тел: 8 (3532) 43-43-77, e-mail: info-orenburg@alfastrah.ru
ИНН 7713056834 КПП 561243001
Р/ счет № 40701810529250000000 в филиале «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» г. Нижний Новгород, К/с № 30101810200000000824, БИК 042202824

От имени СТРАХОВЩИКА

_____ **/Лапшин А. В./**
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Полуянова Татьяна Михайловна
ИНН 561203436519
паспорт 53 13 396615, выдан Отделом УФМС России в Центральном районе города Оренбурга 15.02.2014г.
Адрес регистрации: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Карагандинская, д. 100, кв. 52
Контактный телефон: (3532) 57-22-36, e-mail: oren_house@mail.ru

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

_____ **/Полуянова Т. М./**

Договор - первичный, V- перезаключение Договора №: 5991R/776/00024/9
Исполнитель Присухина И. Б. тел. 43-43-77 (доб. 74-55-34)

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 5991R/776/00030/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком **- АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5991R/776/00030/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертиз»**
Юридический адрес: 460000, Россия, г. Оренбург, ул. 9 Января, 47, офис 5
Фактический адрес: 460000, Россия, Оренбургская обл., г. Оренбург, проезд Автоматики д. 12 /3, каб. 308
ИНН 5610115562

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей

Полис № 5991R/776/00030/20

Страховщик _____ *Страхователь* _____

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с **«04» июля 2020г.** и действует по «**03» июля 2021 г.** включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ **/Лапшин А. В./**
МП

Страхователь:

_____ **/Тамарин М. И./**
МП

Место и дата выдачи полиса:
г. Оренбург
«17» июня 2020г.