Заказчик – ООО «АктивФинансМенеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива»

Отчет № 214

об оценке справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, площадью 11121 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

ООО «Центр оценки ипотеки»
Дата оценки – 05.06.2020г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ВВОДНАЯ ЧАСТЬ 3

1.1. Основные факты и выводы 3

1.2. Задание на оценку 5

1.3 Сведения об оценщике 6

1.4. Сведения о заказчике 7

1.5. Допущения и ограничительные условия 8

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10

1.7. Источники информации 11

1.8. Требования достаточности и достоверности информации 12

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13

2.1. Описание местоположения объекта оценки 13

2.2. Описание земельного участка 18

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОКРУЖЕНИЯ 19

3.1. анализ внешних факторов, не относящихся, непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. основные показатели социально-экономического развития РФ. 19

3.2. основные показатели социально - экономического развития Оренбургской области 23

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 266

3.4. Рынок земельных участков оренбургской области и г.оренбурга 28

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов 30

3.6. Анализ ликвидности объекта (объектов) оценки 32

3.7. Основные выводы по анализу ранка земельных участков в сегментах, необходимых для оценки объекта. 333

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 35

5. ВЫБОР НАИБОЛЕЕ ПРИЕМЛЕМЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 366

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ)) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 411

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ)) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 533

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. 54

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 57

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. 61

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 68

1.ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки	
Объект оценки	Земельный участок, площадью 11121 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
Адрес местоположения объекта оценки	Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Имущественные права	Право собственности
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев –«Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АФМ - Перспектива»
Балансовая стоимость	202 449,10 руб.
Кадастровая стоимость	14 212 638 руб.
Дата оценки	05 июня 2020г.
Дата осмотра	05 июня 2020г.
Основание проведения оценки	Договор на выполнение работ по оценке №03 от 18.09.2019г. между ООО «Центр оценки ипотеки» и ООО «АктивФинансМенеджмент», задание на оценку №2 от 05.06.2020г.
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость. Согласно ФЗ «Об оценочной деятельности»№135-ФЗ от 29.07.1998г. рыночная стоимость объекта оценки - 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.
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Период проведения оценки	05.06.2020г. – 09.06.2020г.
Дата составления отчета	09.06.2020г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки		
Затратный подход, руб.	**Сравнительный подход, руб.**	**Доходный подход, руб.**
Не применялся (отказ обоснован)	28 180 000,0	Не применялся (отказ обоснован)
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, площадью 11121 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.[1]		

28 180 000 (Двадцать восемь миллионов сто восемьдесят тысяч) рублей

Оценщик С.В.Бреднева

Директор ООО «Центр оценки ипотеки» С.В. Бреднева

[1] *Не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (п.п.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ) http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/08c2f3c592f23af58538e4378ae625a583418fb0/*

1.2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки; общая площадь 11121 кв.м., кадастровый номер 56:44:0238001:6756
Адрес местоположения объекта оценки	Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Доверительное управление, Оренбургская обл., г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6756, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв.м.
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Перспектива».
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки №03 от 18.09.2019г. между ООО «Центр оценки ипотеки» и ООО «АктивФинансМенеджмент»
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производится для определения стоимости одного пая. Использование результатов оценки для иных целей не допустимо. Потенциальные пользователи: собственники.
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость (без указаний границ интервала, в котором может находиться справедливая (рыночная) стоимость).
Дата оценки	05.06.2020г.
Дата осмотра	05.06.2020г.
Дата составления отчета	09.06.2020г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки, приведены в Разделе 1.5 настоящего отчета «Допущения и ограничительные условия»
Применяемые стандарты	1. Федеральные Стандарты оценки: - ФСО № 1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; - ФСО № 2, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости»; - ФСО № 3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке»; - ФСО № 7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»; 2. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс»: - «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008г. (с изменениями и дополнениями)

1.3 Сведения об оценщике

Оценщик	***Бреднева Светлана Васильевна***
Страхование гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности №922/1719494407 от 06.05.2020г., Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия», филиал СПАО «РЕСО-Гарантия» в Оренбургской области, действителен с 11.05.2020г. по 10.05.2021г., страховая сумма – 30 000 000 руб.
Членство в саморегулируемой организации	Член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» юридический и фактический адрес: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32а. Свидетельство, выданное некоммерческим партнерством «СМАОс» №1865 от 15.02.2008г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №007055-1 от 26.03.2018г.
Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 026158, выданный Оренбургским государственным университетом 27.04.2002г. Свидетельство о повышение квалификации выданный НОУ «ИПО» 24.09.2012г. регистрационный номер 0128/2012
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Основание для проведения оценки Оценщиком	трудовой договор №б/н от 05.03.2004г.
Почтовый адрес:	460000, г. Оренбург, пер. Шевченко, 6
Кантатный телефон	тел. (3532) 400-176, 222-010, факс (3532) 400-176
Адрес электронной почты	coi_56@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика. Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	***Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки ипотеки»***
Юридический адрес	460000, г. Оренбург, пер. Шевченко, 6
Контактные телефоны	тел. (3532) 77-77-44, 77-50-81, факс (3532) 78-09-80
Страхование гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 11 ноября 2019г. № 922/1627294420 в СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.11.2019 г. по 10.11.2020г., страховая сумма – 100 000 000 руб.
Членство в саморегулируемой организации	Свидетельство, выданное некоммерческим партнерством «Сообщество оценочных компаний «СМАО» №769 от 13.02.2006г.
Свидетельство о государственной регистрации оценщика	ОГРН №1025601027770 от 07.11.2002г.
Банковские реквизиты	р\с 40702810546000000282 филиал ОАО «Сбербанк России» Оренбургское отделение №8623, к\с 30101810700000000886 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Оренбургской области БИК 045354886, ИНН 5610063441
Сведения о независимости ЮЛ	ООО «Центр оценки ипотеки» не является учредителем, собственником, аффилированным лицом заказчика юридического лица — заказчика.

	В отношении объекта оценки ООО «Центр оценки ипотеки» не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Примечание к таблице: *непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики, кроме указанных в вышеприведенной таблице) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний 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 организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности*.

Независимость оценщика:

- Исполнитель свидетельствует, что он и привлеченный им для исполнения Договора Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, страховщиками, должностными лицами или работниками юридического лица - Заказчика, или иными лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве, а также, что Заказчик не является кредитором Оценщика.
- Исполнитель гарантирует, что он и привлеченный им для исполнения Договора Оценщик в отношении Объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне Договора.
- Исполнитель гарантирует, что он не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.
- Исполнитель свидетельствует, что размер оплаты его услуг по Договору не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

1.4. Сведения о заказчике

Заказчик	ООО «АктивФинансМенеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ.Перспектива»
Адрес	460000, Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Правды, 25
Реквизиты компании	ИНН 5612065074 КПП 56104В003, р/с 40701810100000477828 в АКБ «Форштадт» (АО) г.Оренбург, к/с 30101810700000000860 БИК 045354860

1.5. Допущения и ограничительные условия

Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик исходит из того, что сведения, полученные от Заказчика и открытых источников информации, заслуживают доверия. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
3. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем разделе.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами настоящего Отчета об оценке.
6. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на исполнителей, подписавших настоящий Отчет.
7. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
8. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком бухгалтерских и иных документов, необходимых для выполнения данной работы.
9. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и Оценщик не несет ответственности за то, что права собственности на объект оценки могут перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением. Отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде.
11. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.
13. Оценщик определял справедливую (рыночную) стоимость объекта оценки на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки. В то же время, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. 135-ФЗ, стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
14. Расчетные процедуры по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

15. В соответствии с п.2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость. В стоимости оцениваемого земельного участка НДС отсутствует (НДС нет).

16. В Отчете отсутствует наличие суждения Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки, так как в задании на оценку указано определить справедливую (рыночную) стоимость без указаний границ интервала, в котором может она находиться.
17. Объект оценки на дату оценки имеет ограничение прав и обременение: доверительное управление, Оренбургская обл., г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6756, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв.м. Данное ограничение не учитывалось при расчете рыночной стоимости.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности[2]

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1. Федеральные Стандарты оценки:

- ФСО № 1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
- ФСО № 2, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости»;
- ФСО № 3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке»;
- ФСО № 7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»;

2. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс»:

- «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008г. (с изменениями и дополнениями)

[2] *В редакции, действующей на дату составления Отчета*

1.7. Источники информации

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- внешняя информация – информация о ситуации на рынке, полученная от информационных агентств и различных субъектов рынка;
- внутренняя информация – информация, полученная непосредственно от Заказчика об оцениваемом имуществе.

Кроме того, при работе использовались законодательные и нормативные акты, монографии и методические материалы, а также данные периодической печати.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных характеристиках и правах на объект недвижимости от 19.02.2019г.
2. Справки, предоставленные собственником объекта оценки.

Законодательные и нормативные акты

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями),
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральные стандарты оценки
4. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс»

Монографии, методологические материалы и другие источники информации

1. В.И.Петров «Оценка стоимости земельных участков» , М.., «Кнорус», 2017;
2. Карпова М.И. «Путеводитель по Земельному кодексу», М., Экспертно-аналитический центр РАН, 2017;
3. Румянцев Ф.П., Хавин Д.В, Бобылев В.В., Ноздрин В.В. Оценка земли: Учебное пособие. Нижний Новгород, 2003.
4. Боброва Н.П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: Учебно-методическое пособие. - М. 2004.
5. Верхозина А.В., Федотова М.А. «Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности», М., «Интерреклама», 2003 г.;
6. Микерин Г.И., Павлов Н.В. «Международные стандарты оценки», «Интерреклама», М., 2005 г.;
7. Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО, 1995;
8. С.В. Грибовский, С.А. Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества». Москва, "Финансы и статистика", 2008г.;
9. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», ПИТЕР, 2001.

Перечень иных данных, использованных при проведении оценки

1. Справочники серии «Справочник оценщика»;
2. Пояснительная записка к сценарным условиям для формирования вариантов социально-экономического развития. (http://www.economy.gov.ru/ - сайт Министерства экономического развития и торговли РФ);
3. «Социально-экономическое развитие Оренбургской области», «Аналитическая записка по итогам социально-экономического развития Оренбургской области» , www.ekonomy.orb.ru;
4. Также при проведении оценки использовались открытые и регламентированные источники информации и базы данных, ссылки на которые приводятся по тексту отчета. В качестве основных источников можно отметить следующие:
   - http://www.avito.ru
   - http://www.cian.ru
   - http://www.domofond.ru

1.8. Требования достаточности и достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используемой при оценки объекта оценки.

При анализе достоверности и достаточности информации, оценщик установил следующее:

- В Приложении к отчету имеются копии документов, указанные в п.1.7 Настоящего отчета, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.
- В процессе составления отчета Оценщик ссылается на публикации и материал, представленные в открытых источниках (журналах, справочниках, сайтах Интернет и т.д.), позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки; общая площадь 11121 кв.м., кадастровый номер 56:44:0238001:6756, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001.

Кадастровый номер: 56:44:0238001:6756. Участок расположен в черте города Оренбурга в Южном округе, в Ленинском административном районе.

Город Оренбург - административный центр Оренбургской области. Образует муниципальное образование город Оренбург со статусом городского округа. Разделён на две территориальные единицы — округа: Северный и Южный.

В их составе выделяются территориальные единицы округов — районы. Северный округ включает Промышленный и Дзержинский районы, а Южный — Ленинский и Центральный. Двум округам подчинены 10 сельских населённых пунктов, которые вместе с самим городом образуют муниципальное образование город Оренбург со статусом городского округа. (Северному округу города подчинены: посёлки Каргала, Холодные Ключи, Троицкий, Красный Партизан и Самородово, сёла Краснохолм и Пруды. Южному округу города подчинены: село Городище, посёлки Бердянка и Нижнесакмарский.)

Таблица 2-1.

Округ/район города	Площадь, кв.км	Население, чел. 1 января 2018г.[3]
Северный округ	**156**	**274 226**
Дзержинский район	127	158 950
Промышленный район	29	115 276
Южный округ	**218**	**290 547**
Ленинский район	130	196 577
Центральный район	88	93 970
Итого городское население		**564 773**

[3] *http://orenstat.gks.ru*

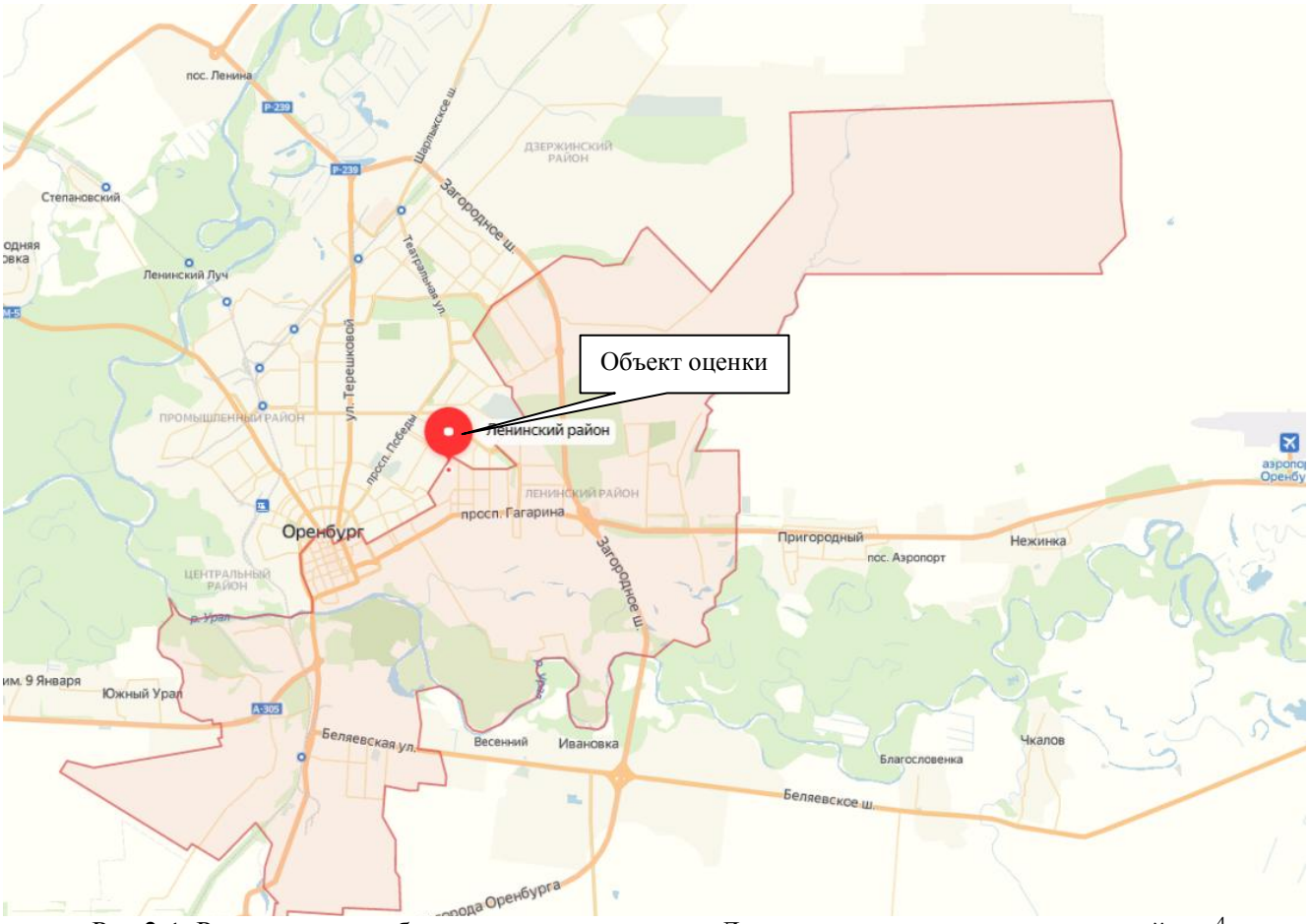


Рис.2-1. Расположение объекта оценки в границах Ленинского административного района.[4]

Ленинский район- находится в восточной и южной частях города. В Ленинский район входят также поселки Ростоши и Овощевод (им. Куйбышева).

Ленинский район Оренбурга является самым большим по площади (130 кв. км.). В его границах насчитывается 406 улиц. Район занимает восточную и юго-восточную часть Оренбурга. Главной транспортной осью района является проспект Гагарина протяженность в девять километров.

[4] *https://yandex.ru/maps*

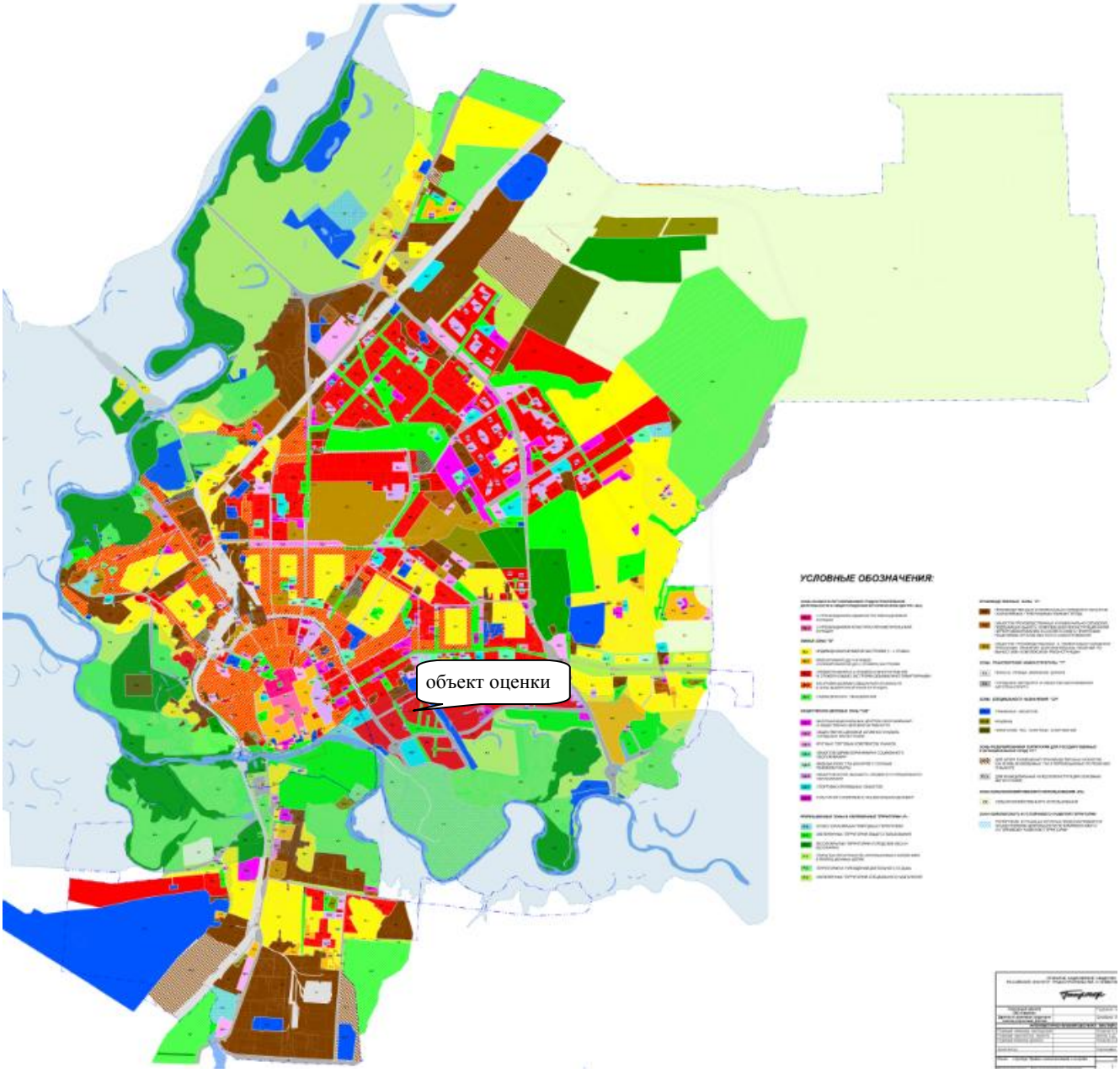


Рис.2-2. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования

Описание района местоположение объекта

Таблица 2-2

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Характеристика
Область, район	Оренбургская область, Оренбургский район
Населенный пункт	г. Оренбург
Административный округ г.Оренбурга	Южный административный округ
Район г.Оренбурга	Ленинский район
Расположение	обл. Оренбургская, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Локальные особенности расположения	Объект оценки расположен в 1,5 км от крупной атомагистрали города Оренбурга – ул.Чкалова.

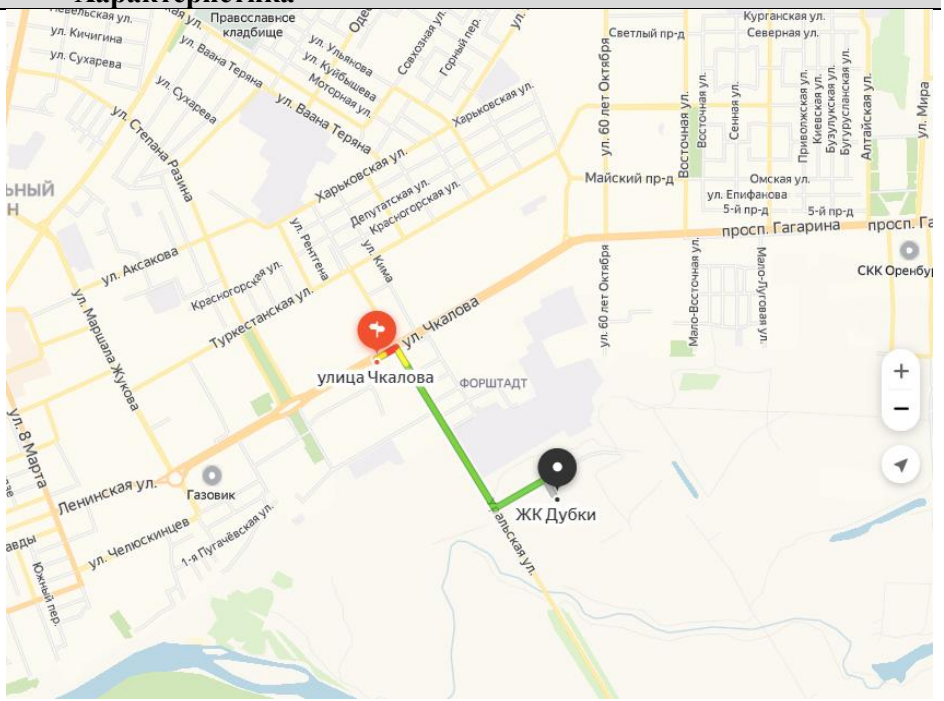
Показатель	Характеристика
	 Подъезд к участку обеспечен с улицы Уральской. Преобладающая застройка прилегающей территории к объекту оценки - многоквартирные жилые дома. Уровень шума средний.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км., менее 12-20 мин. пешком)	Социальная инфраструктура развита недостаточно хорошо, так как новый застраивающийся микрорайон.
Объекты промышленной инфраструктуры	Отсутствуют
Транспортная доступность	Доступ к объекту обеспечивается индивидуальным транспортом. Ближайшая остановка общественного транспорта «Молодежная», расположена на ул.Чкалова. Маршрутные автобусы №56,156, 21, 45, 25 и др. Состояние проезжей части хорошее.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Экологическая обстановка	Хорошая
Степень застройки	Средняя
Престижность района	Средняя

Рис.2-3. Расположение объекта оценки в близлежащем районе

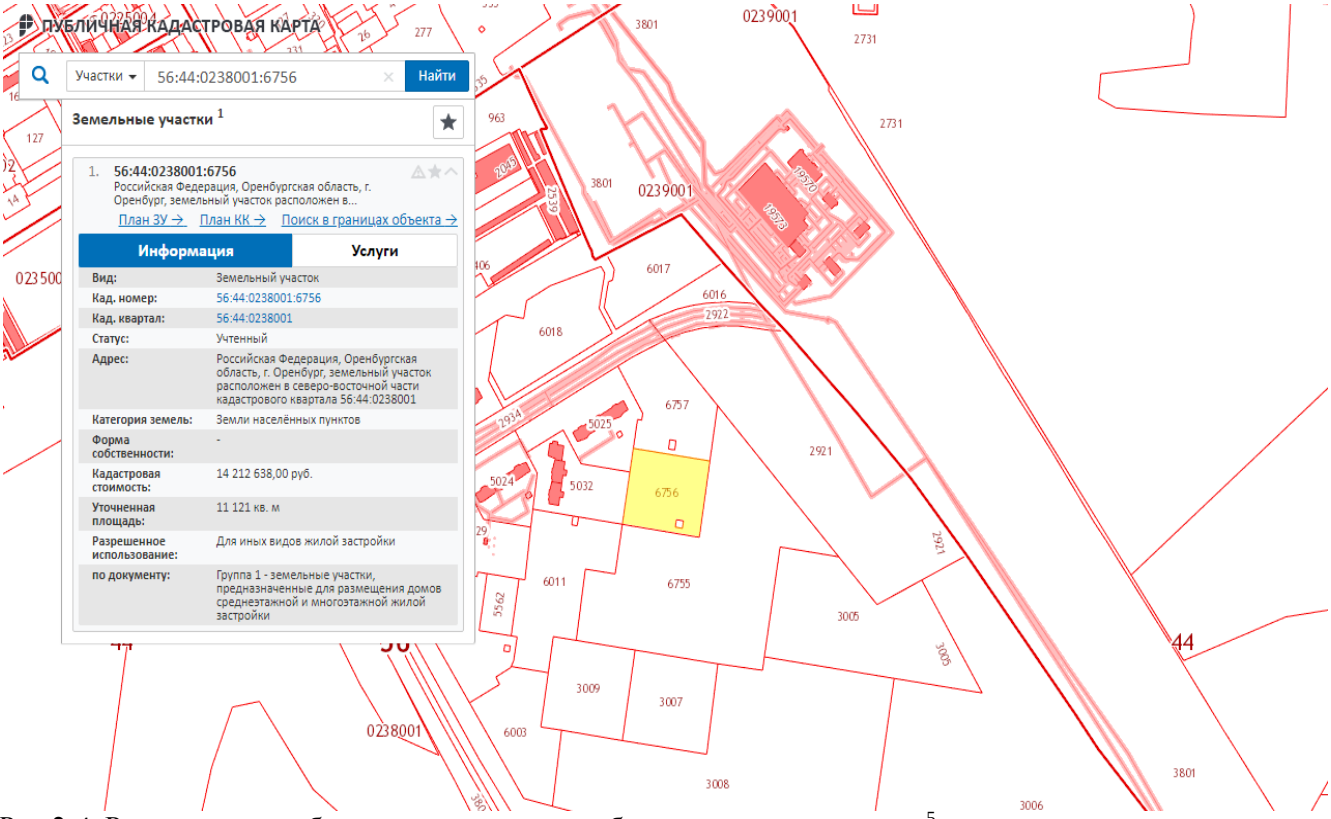


Рис.2-4. Расположение объекта оценки в масштабе кадастрового квартала[5]

[5] *https://pkk5.rosreestr.ru*

2.2. Описание земельного участка

Описание оцениваемого земельного участка составлено согласно данным визуального осмотра и копий документов, предоставленных Заказчиком, указанных в п.1.7 Настоящего отчета.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении 1 Отчета.

Таблица 2-3.

Характеристика объектов оценки

Показатель	***Наличие и описание показателя***
Земельный участок, площадью 11121 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Кадастровый номер	56:44:0238001:6756
Сведения о правах	Право собственности
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев –«Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АФМ − Перспектива»
Обременения, связанные с объектом оценки	Отсутствуют
Площадь участка, м^2	11121
Конфигурация участка	Прямоугольная форма
Кадастровая стоимость, руб.[6]	14 212 638 руб. (в соответствии с информацией, представленной на публичной кадастровой карте: http://pkk5.rosreestr.ru)
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	Не зарегистрированы
Рельеф и почвы	Естественный рельеф участка ровный
Фактическое использование объекта оценки на дату осмотра	Свободен от построек
Фактическое использование объекта оценки на дату оценки	Свободен от построек
Доступные городские инженерные сети	Доступные городские магистральные инженерные сети: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение
Сегмент рынка	Земельные участки под многоэтажную жилую застройку

[6] *Выписка из ЕГРН*

3. Характеристика экономического окружения

3.1. Анализ внешних факторов, не относящихся, непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Основные показатели социально-экономического развития РФ.[7]

Росстат оценил рост ВВП России за 2019 год в 1,3%. Показатель совпал с официальным прогнозом Минэкономики, хотя само ведомство оценило рост в 1,4%. В 2018 году ВВП увеличился на 2,3%.

Объем ВВП в 2019 году достиг 109,36 трлн руб. Индекс-дефлятор ВВП (ценовой индекс, созданный для измерения общего уровня цен на товары и услуги) составил 103,4%.

Максимальный рост ВВП по отраслям экономики:

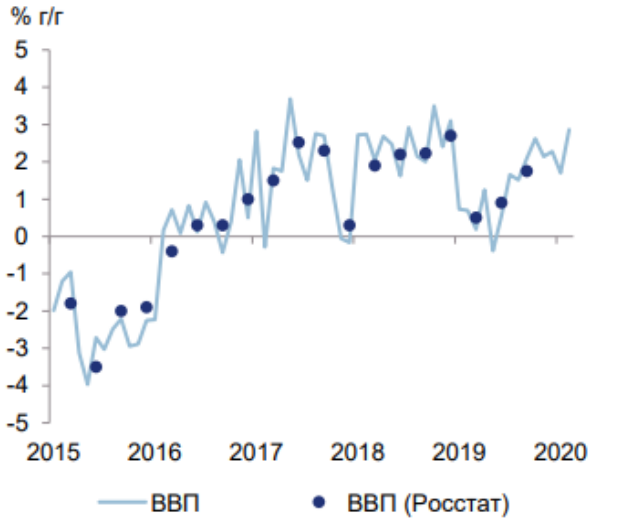
- финансовая и страховая деятельность — 9,7%;
- деятельность гостиниц и предприятий общественного питания — 3,2%;
- добыча полезных ископаемых — 2,7%;
- транспортировка и хранение — 2,1%.

Снижение ВВП зафиксировано в деятельности по операциям с недвижимым имуществом, деятельности административной и сопутствующих дополнительных услуг, деятельности в области здравоохранения и социальных услуг, и других.

Экономическая активность.

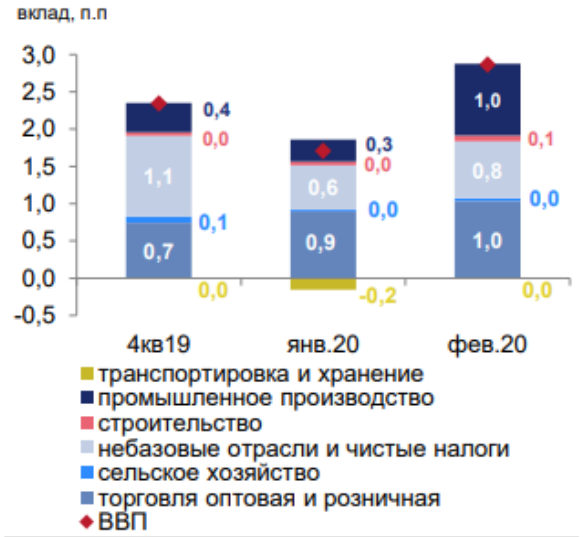
В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе[8]. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г. Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

Рис. 1. Темп роста ВВП существенно ускорился под воздействием календарного фактора



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в темпы роста продолжают вносить промышленность и торговля



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка. Темп роста в обрабатывающей

[7] *Ист.сайт Минэкономразвития России, http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%8F_2016+%D0%B3..pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d*

[8] Оценка за январь была скорректирована на 0,1 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности

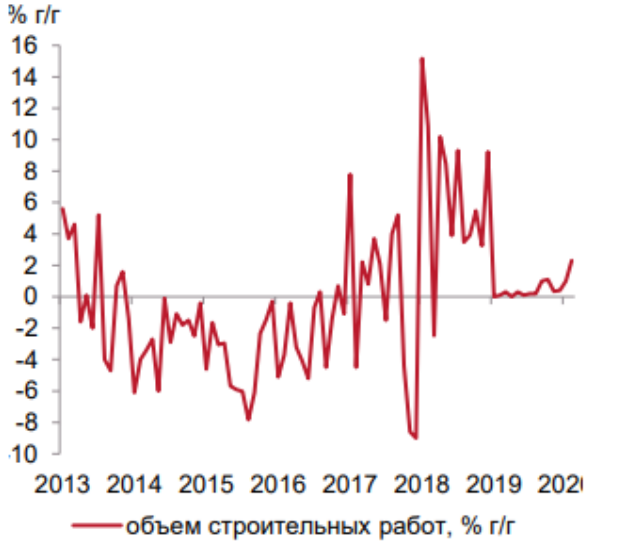
промышленности[9] в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года. В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе-феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе–феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в феврале 2020 г. обновил максимум за 5 лет

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объёмов строительных работ в феврале продолжил ускоряться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе. Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

[9] Оценки Минэкономразвития России текущей ситуации в промышленности приведены в обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2020 года»

Рис. 5. В феврале 2020 г. уровень безработицы обновил исторический минимум

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост реальной заработной платы в начале 2020 г. ускорился

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3-1.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	янв.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
ВВП	**2,9***	**1,7***	**1,3**	**2,3***	**2,3***	**2,1***	**2,6***	**1,7**	**2,5**
Сельское хозяйство	**3,1**	**2,9**	**4,0**	**5,3**	**5,6**	**5,7**	**5,0**	**5,0**	**-0,2**
Строительство	**2,3**	**1,0**	**0,6**	**0,9**	**0,4**	**0,3**	**1,1**	**0,5**	**6,3**
Розничная торговля	**4,7**	**2,7**	**1,6**	**2,0**	**1,9**	**2,3**	**1,7**	**0,9**	**2,8**
Грузооборот транспорта	**-0,1**	**-3,4**	**0,6**	**-0,8**	**-1,3**	**-1,2**	**0,2**	**-0,3**	**0,2**
Промышленное производство	**3,3**	**1,1**	**2,3**	**1,8**	**1,7**	**0,7**	**3,0**	**3,1**	**3,5**
Добыча полезных ископаемых	**2,3**	**-0,4**	**2,5**	**0,0**	**0,5**	**0,1**	**-0,7**	**1,8**	**3,8**
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
Обрабатывающие производства	**5,0**	**3,9**	**2,6**	**3,9**	**4,0**	**1,5**	**6,3**	**4,4**	**3,6**
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-0,2**	**-4,7**	**0,0**	**-0,9**	**-4,8**	**0,2**	**2,1**	**1,9**	**2,2**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-1,4**	**1,0**	**-5,2**	**-11,7**	**-10,0**	**-12,9**	**-12,3**	**-4,9**	**2,9**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3-2.

Показатели рынка труда

	фев.20	янв.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2,0	-0,2	1,2	1,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,7	1,9	0,2	1,2	2,4	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,1[3]
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,1[3]
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72,0	-	72,0	72,0	72,2	71,9	71,8	-
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

** Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».*

*** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».*

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

[3] *С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.*

Таблица 3-3.

Основные социально-экономические показатели РФ за январь-декабрь 2019 г.[10]

	2019 г.	*В % к 2018 г.*	*Декабрь 2019 г.*	*В % к*		*Справочно*		
				декабрю 2018 г.	*ноябрю 2019 г.*	*2018 г. в % к 2017 г.*	*декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.*	*ноябрю 2018 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5[1)]	101,3[1)]				102,5[1)]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,0		102,4	110,7	103,1	102,1	109,8
Индекс промышленного производства[2)]		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	5907,9	104,0	212,8	105,6	46,8	99,8	100,5	46,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	1759,3	99,0	151,8	98,2	102,0	100,8	102,8	101,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4	100,1	104,9
Внешнеторговый оборот[3)], млрд долларов США	609,1[4)]	96,9[5)]	58,6[4)]	95,3[6)]	96,7[7)]	118,6[5)]	110,9[6)]	98,0[7)]
в том числе:	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5

[10] https://gks.ru/bgd/regl/b19_01/IssWWW.exe/Stg/d12/1-0.doc

	2019 г.	*В % к 2018 г.*	*Декабрь 2019 г.*	*В % к*		*Справочно*		
				декабрю 2018 г.	*ноябрю 2019 г.*	*2018 г. в % к 2017 г.*	*декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.*	*декабрь 2018 г. в % к ноябрю 2018 г.*
экспорт товаров								
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7[8)]	100,7[9)]				105,1[9)]		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров[2)]		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131[4)]	107,2[5)]	46285[4)]	106,3[6)]	99,4[7)]	110,3[5)]	108,2[6)]	100,5[7)]
реальная		102,5[5)]		102,7[6)]	99,1[7)]	107,4[5)]	104,2[6)]	100,0[7)]
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5[11)]	94,7	3,5	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7[11)]	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

1) Первая оценка.
2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
3) В фактически действовавших ценах.
4) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.
5) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
6) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.
8) Данные за январь-сентябрь 2019 года.
9) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
10) Показатель за указанные периоды рассчитан в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
11) В среднем за месяц.

3.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО - ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Оренбургская область – один из крупнейших регионов Российской Федерации, входящий в состав Приволжского федерального округа РФ. Территория -124 тыс. кв. км, население - (по данным Росстата) составляет 2 001 110 чел. (2015). Плотность населения — 16,18 чел./км2 (2015). Городское население — 59,89 % (2015).

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 -1876 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 2500 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. Здесь проживают представители свыше 100 национальностей. В Оренбуржье возведен уникальный, единственный в России, 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».

В 2010 году Оренбургская область удостоена диплома третьей степени общероссийского конкурса региональных стратегий и программ «Регионы России: от кризиса к развитию» за повышение эффективности механизмов реализации бюджетно-налоговой политики.

Оренбургская область — административно-территориальное образование, входящее в состав Российской Федерации на правах ее равноправного субъекта. Область образована 7 декабря 1934 г. С 26 декабря 1938 г. по 4 декабря 1957 г. называлась Чкаловской. Входит в состав Приволжского федерального округа и Уральского экономического района. Территория области расположена на стыке двух частей света — Европы и Азии, преимущественно в предгорьях Южного Урала. Площадь — 124 тыс. кв.км (0,7% от площади РФ). Наибольшая протяженность с запада на восток — 750 км. Время: московское плюс 2 часа.

Административный центр области — город Оренбург (1475 км от Москвы по железной дороге).

В составе Оренбургской области: 35 районов, 12 городов (4 городских поселения, 8 городских округов), 1 ЗАТО «Комаровский». Наиболее крупные города: Оренбург, Орск, Новотроицк, Бузулук , Бугуруслан, Гай.

В области создано 607 муниципальных образований, из них 9 - со статусом городского округа, 35 - со статусом муниципального района, 559 - со статусом сельского поселения, 4 - со статусом городского поселения.

Территория Оренбургской области - 124 тысячи кв. км. Оренбургская область исторически формировалась как многонациональный и поликонфессиональный регион. В процессе многовекового совместного проживания и взаимодействия различных этнических общностей на территории Оренбургской области между славянскими, тюркскими, финно-угорскими народами складывались традиции взаимопонимания и уважения, межнационального общения и веротерпимости.

Эта специфика Оренбуржья, как многонационального региона, сохраняется и в настоящее время. По результатам переписи 2010 года в Оренбуржье проживает более 100 национальностей и этнических групп.

По-прежнему абсолютное большинство населения составляют русские (73,9%). Результаты последней переписи показали рост численности русского населения области на 1,6%. Менее значительный рост численности населения показывают татары и казахи. Наибольшие же показатели роста населения отмечаются у армян - в 5,1 раза, таджиков - в 6 раз, азербайджанцев - в 2,3 раза, узбеков - в 1,9 раза, даргинцев - в 2,2 раза, аварцев и чеченцев - в 1,7 раза. Башкиры по-прежнему составляют 2,4 процента от общего числа оренбуржцев. В Оренбуржье проживает 18 тысяч немцев. Уменьшилось количество белорусов и украинцев на 1,2 процента, евреев - с 4 до 2 тысяч, чувашей - на 4 тысячи. Мордвы стало меньше на 16 тысяч человек.

Таблица 3-4.

Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области за январь – декабрь 2019 года[11]

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Январь – декабрь 2019 г. в % к соответ. периоду 2018 г.	Январь – ноябрь 2019 г. в % к соответ.периоду 2018 г.
	Промышленность			
1.	Индекс промышленного производства	%	100,4	100,9
	в т.ч. по видам деятельности:			
1.1	Добыча полезных ископаемых, из них	%	103,7	104,1
	добыча сырой нефти и природного газа	%	104,4	104,6

[11] *http://www.orenburg-gov.ru/upload/medialibrary/84b/84bd488080fded3ef6d22a952456ee29.doc*

	добыча прочих полезных ископаемых	%	105,4	106,3
1.2	Обрабатывающие производства, из них:	%	95,7	96,2
	производство пищевых продуктов	%	104,0	103,8
	производство напитков	%	97,9	96,9
	производство текстильных изделий	%	106,6	107,1
	производство одежды	%	137,3	141,2
	производство кожи и изделий из кожи	%	77,8	82,7
	обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели	%	114,9	117,0
	деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	96,7	95,1
	производство кокса и нефтепродуктов	%	128,6	128,7
	производство химических веществ и химических продуктов	%	83,4	84,6
	производство резиновых и пластмассовых изделий	%	108,6	108,4
	производство прочей неметаллический минеральной продукции	%	100,8	101,4
	производство металлургическое	%	81,7	80,2
	производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	105,5	109,6
	производство электрического оборудования	%	95,1	93,0
	производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	106,9	106,2
	производство мебели	%	87,5	86,2
1.3	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	92,7	92,7
1.4	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	95,2	97,2

п/п	Показатели	Ед. измерения	Январь – декабрь 2019 года	В % к соответ. периоду 2018 года	Январь – ноябрь 2019 года в % к соответ. периоду 2018 года
.	Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по видам экономической деятельности (в действующих ценах):				
	добыча полезных ископаемых	млн. руб.	561 650,8	106,5	107,8
	обрабатывающие производства	млн. руб.	315 272,8	93,9	95,5
	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	60 675,2	108,9	110,5
	Транспорт				
.	Перевозки грузов транспортом крупных и средних предприятий	тыс. тн	9255,0	93,4	93,1
.	Грузооборот транспорта крупных и средних предприятий	млн. т-км	823,2	101,8	101,9
.	Пассажирооборот организаций транспорта общего пользования	млн. пасс. км	1761,2	108,1	107,5
.	Перевозки пассажиров организациями отдельных видов транспорта				
	- автомобильный	млн. чел.	172,9	101,3	101,1
	Строительство				
.	Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	млн. руб.	100 988,0	119,7	112,7
.	Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	992,4	108,9	103,0
Сельское хозяйство					
.	Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (в действующих ценах)	млн. руб.	110 520,3	102,2	107,6
	Производство продукции **в хозяйствах всех категорий** облас-				

п/п	Показатели	Ед. измерения	Январь – декабрь 2019 года	В % к соответ. периоду 2018 года	Январь – ноябрь 2019 года в % к соответ. периоду 2018 года
.	ти				
	скот и птица на убой в живом весе	тыс. тонн	211,7	98,6	97,0
	молоко	тыс. тонн	636,8	95,4	94,6
	яйца	млн. шт.	1023,5	99,4	99,5
	зерно	тыс. тонн	2124,2	104,5	103,5
.	Поголовье скота **в хозяйствах всех категорий** области**:**				
	крупный рогатый скот	тыс. гол.	543,0	98,6	98,1
	в т.ч. коровы	тыс. гол.	238,6	100,1	98,4
	свиньи	тыс. гол.	267,1	100,3	96,5
	овцы и козы	тыс. гол.	306,0	96,1	98,3
	Социальная сфера				
.	**Количество официально зарегистрированных безработных (на конец периода)**	тыс. чел.	13,3	96,8	100,3
.	Уровень официально зарегистрированной безработицы (на 1 января 2020 года)	%	х	1,32	1,27
.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	327 692,6	102,3	102,5
.	Объем платных услуг	млн. руб.	92 748,1	100,0	100,0
.	Среднемесячная начисленная заработная плата по полному кругу предприятий за январь – ноябрь 2019 года	руб.	32 177,0	107,3	107,4
.	Просроченная задолженность по заработной плате	млн. руб.	6,1	83,2	69,7
.	Показатели естественного движения населения за январь – ноябрь 2019 года:				
	- родившихся	чел.	18100	89,3	89,7*
	- умерших	чел.	23570	96,9	97,1*
	- естественная убыль	чел.	-5470	134,9	133,2*
	Финансы				
.	Финансовый результат деятельности крупных и средних предприятий за январь – ноябрь 2019 г.	млн. руб.	116 804,0	82,1	91,1*
	в т.ч. прибыль прибыльных предприятий за январь – ноябрь 2019 г.	млн. руб.	136 996,2	83,8	89,7*
	убытки убыточных предприятий за январь – ноябрь 2019 г.	млн. руб.	20 192,2	95,0	80,4*
.	Количество убыточных предприятий (крупных и средних) за январь – ноябрь 2019 г.	ед.	164	97,0	96,4*
.	Поступление налогов и сборов в бюджеты всех уровней	млн. руб.	406 697,2	106,0	106,7
	в т.ч. федеральный бюджет	млн. руб.	322 833,6	107,3	107,8
	консолидированный бюджет области	млн. руб.	83 863,6	101,5	102,9
.	Из общей суммы налогов перечислено:				
	в федеральный бюджет	%	79,4	+0,9 п.п.	+0,8 п.п.
	в консолидированный бюджет области	%	20,6	-0,9 п.п.	-0,8 п.п.

*январь – октябрь 2019 г. в % к соответствующему периоду 2018 года

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В экономике рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между контрагентами. Современный рынок совершенно необязательно должен быть связан с определенным географическим местом. Но

рынки недвижимости по своей природе отличаются от рынков высокоорганизованных. Рынки недвижимости имеют следующие отличительные особенности:

- локальный характер рынков недвижимости, именно поэтому самое пристальное внимание при оценке обращается на ближайшие территории;
- слабые взаимозаменяемость и стандартизированность недвижимости, поэтому редко оказывается возможным найти два идентичных объекта;
- на рынках недвижимости в силу их локальной природы часто возникают диспропорции между числом покупателей и продавцов, арендаторов и арендодателей;
- сделки на рынках недвижимости носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «уторговывания» сторон.

Оцениваемый земельный участок относится земельным участкам населенных пунктов.

Сегментирование рынка – это процесс распределения объектов недвижимости на отдельные группы по определенным характеристикам. Характеристикам, которыми интересуются пусть не совсем одинаковые, но похожие группы потребителей.

Таблица 3-5.

Сегменты рынка земельных участков[12]

№ п/п	Сегмент	Виды разрешенного использования
1	Земельные участки под жилую застройку	- размещение среднеэтажных жилых домов; - размещение ИЖС; -размещение многоэтажных жилых домов; - земельные участки общежитий; -для ведения личного подсобного хозяйства
2	Земельные участки под индустриальную застройку	- размещение гаражей и автостоянок; - размещение производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; - размещение электростанций, обслуживающих их сооружений иобъектов; - размещение портов, водных, ж/д вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, автовокзалов
3	Земельные участки под офисно-торговую застройку	- размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; - размещение гостиниц; -размещение административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства и религии
4	Земельные участки под объекты рекреации	- размещение объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; - земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в т.ч. городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
5	Земельные участки под придорожный сервис	- размещение АЗС; - размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организаций общественного питания в качестве придорожного сервиса; - размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Внутри каждого вида использования, может иметь место деление, представленное в таблице 3-6.

[12] *Источники: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Земельный кодекс РФ.*

Таблица 3-6.

Распределение в зависимости от характеристик.

Характеристика	
1. Наличиея построек	– свободные от улучшений – застроенные
2. Вид права пользования земельным участком	– собственность – аренда (долгосрочная и краткосрочная) – постоянное бессрочное пользование
3. Местоположение и окружениеяе	- культурный и исторический центр - центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) - спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями) - районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины города, территории старой застройки) - районы крупных автомагистралей города
4. Размер земельного участка[13] (для земельных участков под офисно-торговую застройку)	– мелкие участки (площадью до 1000м^2) – средние участки (площадью 1000-5000м^2) – больше средних участки (площадью 5000-10000м^2) – большие участки (площадью до 10000-30000м^2) – крупные участки (площадью более 30000м^2)
5. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	– с коммуникациями – с неполным набором коммуникаций – без коммуникаций

Объектом оценки является - земельный участок.

Категория земель: земли населенных пунктов, участок расположен в черте города Оренбурга.

Разрешенное использование, солгасно предоставленным документам: группа 1: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также учитывая цель оценки, сегмент рынка объекта оценки определен как:

- класс земель - земельный участок для строительства многоквартирных жилых домов;
- принадлежность к категориям в соответствии с ЗК - земли населенных пунктов,
- вид разрешенного использования:

1) солгасно предоставленным документам: группа 1: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки,

2) согласно данным визуального осмотра:

- наличия построек – свободен от улучшений,
- вида права пользования земельным участком – собственность,
- местоположение - микрорайон застройки совеременными высокоэтажными зданиями,
- размер земельного участка – крупный участок,
- наличие подведенных коммуникаций – коммуникации проходят по границе участка.

3.4. Рынок земельных участков г.Оренбурга

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

Процесс перераспределения земель в Оренбургской области в частности имеет тенденцию в сторону увеличения земель населенных пунктов за счет изменения административных границ. Увеличение происходит преимущественно за счет земель сельскохозяйственного назначения, расположенных вблизи городов и крупных населенных пунктов.

[13] *Диапазон площадей меняется в зависимости от класса земель*

Основаниями для перевода земель являлись Постановления Правительства Оренбургской области «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Согласно Земельному Кодексу Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Земли населенных пунктов используются как места проживания и осуществления производственной деятельности людей и удовлетворения их культурно-бытовых и иных нужд.

Населенные пункты области включают в себя застроенные территории, находящиеся под площадями, улицами, переулками, проездами, промышленными зонами, коммуникациями, лесами, парками, скверами, бульварами, водоемами, используемые для сельскохозяйственного производства и иных целей.

Земли населенных пунктов занимают 407,3 тыс. га (3,3%). Это земли, находящиеся в черте городов, поселков, сельских населенных пунктов.

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

1. жилым, общественно-деловым,
2. производственным, инженерных и транспортных инфраструктур,
3. рекреационным, сельскохозяйственного использования,
4. специального назначения, военных объектов, иным территориальным зонам.

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

Основными игроками, формирующим предложение на рынке земли населенных пунктов являются органы государственной и муниципальной власти, физические лица.

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

В структуре предложения земельных участков в зависимости от целевого назначения, в Оренбургской области можно выделить доминирующие сегменты - сельскохозяйственные земли, участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), участки под садоводческую деятельность. Под коммерческую застройку предлагаются участки в основном в крупных городах области, где возможен спрос на них. В таких случаях спрос рождает предложение.

Количество предложений и сделок по всей области распределено не равномерно. Наблюдается вполне закономерная тенденция, чем крупнее город и соответственно развитее в нем рынок, тем большее количество объектов вращается на рынке. Лидирующую позицию по количеству зафиксированных сделок и предложений занимает областной центр - город Оренбург.

Таблица 3-7.

Информация об аналогах, расположенных в г.Оренбурге, используемых для расчета стоимости земельного участка.

Местоположение	Площадь земельного участка, м^2.	Стоимость земельного-участка, руб.	Стоимость м^2, руб.	Источник информации
Оренбург, пер.Токарный, 15	9000	30 000 000	3 333	https://onrealt.ru/orenburg/kypit-uchastok/24379520
Оренбург, ул.Мебельная, 32	10000	15 000 000	1500	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_521675042
Оренбург, ул.Волгоградская	14000	35 000 000	2500	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_izhs_1820125508
Оренбург, ул. Центральная, №31а	12000	12 000 000	1000	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1525408616
Оренбург, ул. Кичигина 19	7500	10 000 000	1333	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-orenburg-64827543
Оренбург, пр.Дзержинского	11153	17 000 000	1524	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheni

				ya_1366537606
Оренбург, пр.Дзержинского	3020	2 800 000	927	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30.2_sot._promnaznacheniya_1295022111
Оренбург, ул.Энергетиков	21200	21 200 000	1000	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.12_ga_promnaznacheniya_1759275604
Оренбург, Загороднее шоссе, 3А	3670	15 000 000	4 087	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_36.7_sot._izhs_1764549040
Оренбург, ул.Терешковой, 251	5000	19 999 000	4 000	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1794464050
Оренбург, ул.Яицкая	37 657	160 000 000	4 249	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_3.04_ga_izhs_1764921315
г. Оренбург, Загородное шоссе, д.13/5	46 877	100 000 000	2 133	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/197601776/
г. Оренбург, Загородное шоссе, д.44	14 572	45 000 000	3 088	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.46_ga_izhs_1131369773
		Макс	4 249	
		Сред	2 200	
		Мин	927	

Таким образом, в результате проведенного анализа фактических цен предложений и сделок в г.Оренбурге по незастроенным земельным участкам, с типичными для данного сегмента рынка характеристиками (местоположение, площадь, конфигурация, и др.), интервал значений по состоянию на дату оценки составил: 927-4 249 руб./м^2, среднее значение 2 500 руб/м^2.

Кроме этого, необходимо отметить, что стоимость 1 кв. м. земельного участка может отличаться от указанного диапазона, в зависимости от индивидуальных характеристик объекта (площадь, конфигурация, и др.), не типичных для данного сегмента рынка.

Рынок аренды земельных участков.

Рынок аренды земельных участков не развит. В аренду, как правило, земельные участки предоставляются муниципальным образованием. Земельные участки, находящиеся в частной собственности в аренду не предлагаются. Информация о результатах торгов на право аренды незастроенных земельных участков размещаются Администрацией МО «город Оренбург» на официальном сайте http://www.orenburg.ru/ и на сайте www.torgi.gov.ru. Именно на информацию по итогам торгов можно опираться при анализе средних рыночных размеров аренды за земельные участки. За период, предшествующий дате оценки, нет возможности сформировать полноценную выборку для корректного анализа, т.к. большинство торгов признаны несостоявшимися.

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Основные ценообразующие факторы с указанием их значимости с точки зрения влияния их на стоимость земельного участка под среднеэтажную и многоэтажную застройку приведены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», под редакцией Л.А.Лейфер, Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2018).

Таблица 3-8.

Название фактора	Значимость фактора
Местоположение земельного участка	0,36
Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
Передаваемые имущественные права	0,14
Наличие электроснабжения на участке	0,14

Название фактора	Значимость фактора
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,14
Наличие газоснабжения	0,10

1.Местоположение.

Местоположение – это основной ценообразующий фактор, который учитывает близость к центру города, уровень деловой активности района, качество и удобство подъезда, близость к центральным магистралям.

В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Согласно экспертного опроса, проведенного по различным городам России Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, соотношения цен между объектами недвижимости, находящимися в рамках каждой из типовых зон, несмотря на существенное различие по среднему уровню цен городов, примерно одинаковые.

Приведенная в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том I. Земельные участки» территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Таблица 3-9.

№	Типовые зоны в пределах города	Среднее значение корректировок
1	культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00
2	центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87
3	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81
4	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76
5	Окраины городов, промзоны	0,63
6	районы крупных автомагистралей города	0,69

Таким образом, интервал значений степени влияния на стоимость объекта недвижимости данного ценообразующего фактора варьируется от 9% до 37%.

2. Площадь.

Разница в стоимости различных земельных участков по площади при прочих равных характеристиках связана со степенью ликвидности участка. Так, сохраняется общая тенденция, сложившаяся на рынке недвижимости: чем меньше земельный участок, тем дороже 1м2. Объекты с избыточными площадями продаются медленнее и их стоимость на порядок ниже стоимости таких объектов.

В отношении земельных участков соответствующего разрешенного использования рассчитаны коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади, которые позволяют увидеть, как изменяется цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь земельного участка. Данные коэффициенты сведены в матрицу[14].

Таблица 3-10.

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		***аналог***			
		менее 0,5	***0,5-1,5***	***1,5-5***	***Более 5***
Объект оценки	***менее 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
	более 5	0,69	0,77	0,93	1,00

Таким образом, интервал значений степени влияния на стоимость объекта недвижимости данного ценообразующего фактора варьируется от 7% до 44%.

3. Наличие коммуникаций. Для зданий, которые будут построены на участке очень важно наличие коммуникаций.

Причем, стоимость земельных участков зависит не только от наличия или отсутствия того или иного вида коммуникаций у участка, но и от близости их прохождения от участка в случае их отсутствия. По данным компаний, отвечающих за коммуникации в г. Оренбурге (Оренбургводоканал, Орен-

[14] *«Справочник оценщика недвижимости-2018. Том II. Земельные участки».*

бургэнергосбыт, Межрайгаз) стоимость подключения к коммуникациям зависит от трех составляющих: близости расположения коммуникаций от объекта, планируемой мощности потребления и принадлежности коммуникаций.

Стоимость подключения в каждом конкретном случае является индивидуальной и определяется перечисленными факторами, однако в среднем составляет около 10-20% от стоимости.

При этом играет роль не только наличие данных коммуникаций, но и разрешённая мощность.

4. Постройки и улучшения. На Оренбургском рынке земельных участков, как упоминалось ранее, имеются как застроенные так и не застроенные участки. Стоимость участков с постройками и без них, различна и зависит от того каким объектом застроен участок, каково состояние этого объекта и соответствует ли характер застройки инфраструктуре района и документально разрешенному варианту использования земельного участка.

В городе часто встречаются участки, имеющие на своей территории ветхие строения. В этом случае возможны две ситуации: когда ветхое строение находится на краю участка и не мешает новой застройке и при этом может использоваться на время строительства как подсобное помещение и второй вариант, когда ветхая постройка находится на месте предполагаемой застройки и непригоден для эксплуатации. В первом случае наличие здания практически не влияет на стоимость участка, так как в процессе строительства нового объекта потенциальный собственник может воспользоваться данным объектом, а после окончания строительства снести его. При этом затраты на снос будут примерно равны потенциальному доходу, который он может получить от его эксплуатации в качестве подсобного помещения в процессе строительства, включая в себя возвратные материалы, которые могут быть использованы после сноса здания. Во втором случае, потенциальный собственник рассматривает земельный участок с ветхим зданием как объект с неким обременением, на который ему потребуются дополнительные затраты (затраты на снос ветхой постройки).

5. Условия торга.

Как и на любом другом рынке, на рынке купли-продажи земельных участков между продавцами и покупателями имеется возможность торга.

По данным агентств недвижимости, занимающихся реализацией земельных участков в г. Оренбурге, и располагающими большими базами данных по продаже таких объектов (АН «Первое городское бюро недвижимости» тел.227931конт лицо Дарья, АН «Магистраль» тел. 21-27-19 конт. лицо Татьяна, АН «Горница» тел.36-42-74 конт. лицо Владимир АН «Милана» тел. 90-60-11 конт. лицо Анна, Ксения, АН «Городок» тел.. 29-05-25 конт. лицо Михаил, АН «Деловой стиль» тел. 93-68-49 конт. лицо Елена, и др.) было установлено, что минимальная скидка на торг составляет 7% для участков небольшой стоимостью, для участков расположенных в менее престижных районах города скидка на торг, как правило, составляет 7-12% хотя в отдельных случаях может достигать 15-30%.

Так в исследовании, проведенном ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» и изложенном в 2018 году в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Том II. Земельные участки», указано, что скидки на цены земельных участков под объекты коммерческой застройки в условиях активного рынка могут достигать 5-30%.

Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем 250 ведущих оценщиков из 72 городов России. Представленные в книге характеристики рынка недвижимости отражают мнение большинства оценщиков. Если субъективные мнения различных участников объединяются в одно обобщенное мнение сотен участников из десятка различных городов, то его можно рассматривать как отражение объективного состояния рынка.

Кроме того, указанные значения попадают в диапазон значений, предоставленных риэлтерскими агентствами г. Оренбурга.

3.6. Анализ ликвидности объекта (объектов) оценки

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

Качественной характеристикой ликвидности является эластичность спроса на объект недвижимости на сегменте рынка объекта оценки. На эластичность спроса влияют два базовых фактора: количе-

ство потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Данные представлены в виде матрицы, которая позволяет на основании качественной оценки факторов определять подтип спроса для конкретного объекта:

Таблица 3-11.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	**Значительная**	**Слабо-неэластичный**
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Количественной характеристикой ликвидности может являться время справедливой (рыночной) экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по справедливой (рыночной) стоимости.

В срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:[15]

Таблица 3-12.

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

Типичный срок экспозиции для земельных участков, продавцы которых заинтересованы в продаже и готовы на переговоры с потенциальными покупателями, составляет порядка от 6 до 12 месяцев, что подтверждается данными ведущих риэторских агентств города Оренбурга. (АН «первое городское бюро недвижимости» 76-62-09, http://1gbn.ru/; АН «Милана», 60-87-67, http://milanacom.ru/), а также на основе данных, опубликованных в открытых источниках информации http://www.avito.ru, http://www.irr.ru, https://www.domofond.ru/, https://www.mirkvartir.ru, https://www.beboss.ru/.

Согласно анализу рынка земельных участков города Оренбурга, определения его сегмента на рынке и основных ценообразующих факторов, влияющих на предложение, спрос и цены, Оценщиком была определена степень ликвидности как средняя (типичный срок экспозиции – 6 месяцев) с подтипом спроса слабо-неэластичный.

3.7. Основные выводы по анализу рынка земельных участков в сегментах, необходимых для оценки объекта.

В результате проведенного анализа, можно сделать следующие выводы.

1) Продолжающийся экономический кризис способствует ухудшению общеэкономической ситуации в стране и в области. Падение реальных доходов населения способствовало ухудшению состояния платежеспособного и потребительского спроса, в результате сокращению числа сотрудников ряда предприятий, объему бизнеса компаний и их прибыли. Продолжается падени цен на коммерческую недвижимость, в том числе и на земельные участки.

2) Оренбургская область относится к регионам с пониженным потенциалом и умеренным риском.

3) Оцениваемый объект свободен от построек расположен в Ленинском районе. Район относится к землям для размещения жилых многоэтажных домов и коммерческих зданий. По размеру объект

[15] *Методических рекомендациях АРБ «Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога». п.3.7*

оценки принадлежит к крупным участкам. Проанализировав рынок, оценщику удалось найти достаточно информацию о сделках или предложений на продажу объектов, относящихся к данному сегменту.

Для незастроенных земельных участков под коммерческую застройку, с типичными для данного сегмента рынка характеристиками (местоположение, площадь, конфигурация, и др.), интервал значений с 1500 руб./кв.м. по 4500 руб./кв.м.

Разброс цены зависит, в-первую очередь, от местоположения, во-вторую, от площади земельного участка (чем меньше площадь земельного участка, тем выше стоимость сотки, так стоимость земельных участков до 50 сот стремится к верхней границе диапазона, стоимость земельных участков более 100 сот - к нижней границе диапазона), обеспеченности инженерными коммуникациями и наличием/отсутствуем улучшений.

Стоит отметить, что после проведения расчетов по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта, могут получаться результаты, выходящие за пределы указанных ранее диапазонов, т.к. в таблице 3-12 настоящего отчета, указаны цены предложений земельных участков с различным набором ценообразующих характеристик.

4) Рынок аренды земельных участков практически отсутствует.

5) В целом рынок земельных участков под жилищное строительство можно охарактеризовать как умеренноактивный.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;

экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;

максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Принцип наиболее эффективного использования земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при определении справедливой (рыночной) стоимости.

В соответствии ФСО-7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно п. 20 ФСО №7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Таким образом, Оценщиком, на основании проведенного анализа и законодательного ограничения, был определен вариант наиболее эффективного использования объекта оценки: землельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой засройки.

5. Выбор наиболее приемлемых методов для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для определения стоимости одного пая.

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ об оценочной деятельности, рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Определение справедливой (рыночной) стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности с учетом ее местоположения и других факторов.

Оценка проводилась только для полных прав собственности.

Под «Полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности (eminent domain), правами решения государством вопросов собственности в случаях отсутствия завещания после смерти собственника (escheat), налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объектов включает в себя следующие этапы:

- ✓ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- ✓ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- ✓ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление
- ✓ необходимых расчетов.
- ✓ согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и
- ✓ определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- ✓ составление отчета об оценке.

ВЫБОР НАИБОЛЕЕ ПРИЕМЛЕМЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки ФСО №1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительны, доходный и затратный подходы. При выборе подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. В п. 12, 15, 18 Федерального стандарта оценки ФСО №1 приводится определение подходов, применяемых к оценке:

- *сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- *доходный подход* - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- *затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания;

В п. 7 Федерального стандарта оценки ФСО №1 дано определение подхода и метода оценки: *подход к оценке* - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;

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

В рамках каждого из подходов оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода оценки. Как правило, при оценке справедливой (рыночной) стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Подходы и методы оценки земельных участков можно проиллюстрировать с помощью схемы (рис.5-1)

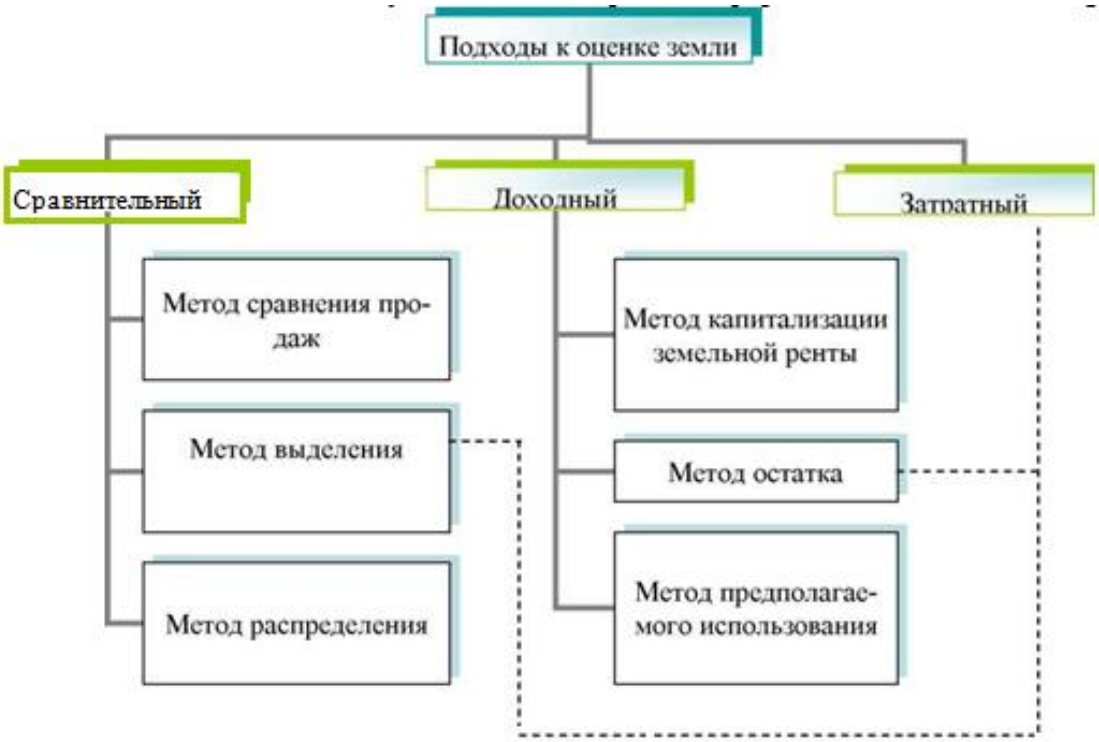


Рис. 5-1. - Схема подходов и методов оценки справедливой (рыночной) стоимости земельных участков.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. В рамках доходного подхода выделяют следующие методы оценки:

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

Метод предполагаемого использования Метод предполагаемого использования является методом дисконтирования денежных потоков. Оценка земли данным методом заключается в том, что моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход или рента), последовательно дисконтируется на дату оценки и затем суммируется с целью получения текущей стоимости земли. *Метод остатка для земли* Метод остатка для земли заключается в определении остаточного дохода, приходящегося на землю и последующей его капитализации. Вначале определяется чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости, далее определяется доход, приходящийся на здания, затем эта величина вычитается из общего чистого операционного дохода. Остаточный доход, приходящийся на землю, в виде разницы между общим доходом и доходом, отнесенным на здания, капитализируется по приемлемому коэффициенту.

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

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

где V_L- стоимость земли; I - чистый операционный доход; VB - стоимость зданий; R_L - коэффициент капитализации доходов от земли; RB - коэффициент капитализации доходов от улучшений.

Обоснование отказа/применения конкретного метода в рамках доходного подхода

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, и сопряженные риски. Данный подход работает при оценке объектов, рынок аренды которых достаточно развит и имеется доступная информация о параметрах этого рынка.

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

Метод капитализации дохода наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов, а также продолжительным сроком экономической жизни.

Как уже отмечалось в разделе настоящего отчета «Обзор рынка земельных участков», рынок аренды земельных участков не развит, сделки единичны и осуществляются на первичном рынке, где продавец (арендодатель) - органы государственной и муниципальной власти (администрация города Оренбурга и министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области). Реализация участков в аренду осуществляется посредством проведения торгов. Вторичный рынок аренды земельных участков на дату оценки отсутствовал в г. Оренбург, что не позволяет выявить какие-нибудь рыночные показатели.

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

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке в сегменте «земельные участки для размещения производственно-складской застройки»).

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

Метод остатка для земли не применим, в виду того, что невозможно рассчитать чистый операционный доход, генерируемый единым объектом недвижимости (рынок аренды производственных помещений является нестабильным, за последний год арендные ставки на производственно-складские площади снизилась), невозможно определить объемные характеристики существующих зданий, проектирование нового объекта затруднительно по причине невозможности точного обоснования плотности застройки с учетом его формы. В рамках данного метода сложно достоверно определить стоимость строений, а также выделить долю дохода, приходящегося на земельный участок (поток доходов, генерируемых объектами, расположенными на оцениваемом участке, является неравномерным, следовательно, денежные потоки изменяются с различными темпами). Данный метод имеет субъективный характер, что в итоге может привести к значительной погрешности итогового результата.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод о том, что применение любого метода доходного подхода в рамках настоящего отчета будет строиться на большом количестве допущений, которые приведут к погрешности результата вычислений, вследствие чего полученный результат нельзя будет считать обоснованным. А это нарушение требований федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). А именно, нарушение следующих принципов (см. раздел II. п.5):

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость

объекта оценки, должна быть подтверждена;

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В данном отчете, Оценщик решил отказаться от использования доходного подхода при оценке рассматриваемого объекта, так как результат, полученный в рамках этого подхода, не может отражать реальную рыночную стоимость, и поэтому будет является нецелесообразным**.**

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который предполагает, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. В рамках сравнительного подхода выделяют следующие методы оценки:

Метод сравнения продаж

Данный метод применяется для оценки незастроенных земельных участков или земельных участков, рассматриваемых как незастроенные. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объектов оценки объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов.

Поправки вносят: а) в цену всего объекта и б) в цену соответствующих единиц сравнения. Поправки могут быть выражены в процентах или денежной сумме.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж - цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом оба объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ) - основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам;
- экспертный метод - предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- состояние рынка (дата продажи),
- местоположение,
- физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Метод распределения

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

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

2) расчет данного соотношения на основе имеющихся данных.

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

Метод выделения

При расчете стоимости земли методом выделения из стоимости единого объекта недвижимости- вы- читается рыночная стоимость строений. По отношению к объекту оценки метод применить не представляется возможным, так как недостаточно данных для обоснования величины функционального износа зданий и сооружений, расположенных на данной площадке.

Таким образом, сравнительный подход к оценке может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах. В данном случае Оценщику удалось подобрать достаточное количество объектов-аналогов для применения сравнительного подхода.

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

В рамках настоящего отчета расчет стоимости затратным подходом не проводился.

Решение о выборе наиболее приемлемых методов для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки:

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об объектах оценки и пришел к выводу:

• Доходный подход к оценке земельного участка не применим (обоснование отказа от применения описано ранее в настоящем отчете);

• Затратный подход к оценке земельного участка не применим (обоснование отказа от применения описано ранее в настоящем отчете);

• Сравнительный подход реализован методом сравнения продаж, так как имеется достаточное количество информации о предложениях подобных объектов.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы на рынке или выставлены на продажу.

Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подход сравнением продаж наиболее действенен для объектов оценки, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях на продажу. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, подход сравнением продаж не применим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено. Поэтому для применения метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- На основании описания объекта оценки и установленного сегмента рынка, к которому он относится, производится определение элементов, по которым объект оценки сравнивается с объектами аналогами.
- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
- 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 справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

<u>Сведения о сделках с земельными участками</u>

Формирование перечня объектов-аналогов осуществляется путем анализа продаж со схожими объектами, или изучение рынка предложения по ним на дату оценки. Источником, как правило, выступают данные периодической печати, СМИ, Интернет. Учитывая низкий уровень прозрачности информационного потока о ценах сделок с объектами недвижимости, чаще применяют в расчетах цену предложения. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

<u>Расчет стоимости методом сравнения продаж</u>

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и аналогами, принятыми для сравнения.

<u>Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов</u>

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

<u>Последовательность внесения поправок</u>

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость,

- условия финансирования,
- условия продажи,
- условия рынка,
- местоположение,
- физические характеристики,
- экономические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Согласование результатов

Заключительным этапом при расчете справедливой (рыночной) стоимости земельного участка является определение удельного веса аналога в стоимости объекта оценки.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения объекта оценки определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Расчеты производились по формуле:

$$d_i = (1/k_i)/\Sigma(1/k_i)$$

где:

d_i – доля i-го объекта аналога;

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

n – количество аналогов.

Условия сравнения объектов

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения аналога.

Единицы сравнения для объекта-аналога и объекта оценки (удельные характеристики) используют в противовес заметному дефициту надежных данных о рыночных сделках.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Для земельных участков без улучшений могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за единицу площади участка: кв.м., сотка, га;
- цена за фронтальную единицу длины;
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 кв.м. площади объектов-аналогов, как наиболее распространенная единица сравнения земельных участков. Сравнение объектов по стоимости 1 кв.м. земельных участков применяется в риэлторских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости земельных участков в регионе.

Аналоги

Выбор аналогов для проведения расчета стоимости земельных участков сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством/отсутствием предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми участками по элементам сравнения.

Из предлагаемых на момент оценки на рынке земельных участков, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки, Оценщик отобрал наиболее подходящие аналоги, которые отвечали следующим правилам отбора:

1. дата представления на оферту (дата выставления на оферту объекта аналога должна быть раньше, чем дата оценки и наиболее близка к ней, т.е. сопоставима с датой оценки)
2. разрешенное использование объекта-аналога и объекта оценки сопоставимы и они относятся к одному сегменту рынка (различия в разрешенном использовании объектов ведут к различию в ценообразовании и стоимости объектов с равными прочими параметрами);
3. наличие ограничений и обременений (обременение земельного участка долгосрочными договорами аренды и наличием сервитутов, при определенных ограничивающих условиях, в некоторых случаях может привести к уменьшению стоимости)

4. наличие/отсутствие улучшений земельного участка объекта-аналога и объекта оценки сопоставимо, либо отличие не значительно (расположенные на земельном участке капитальные строения, сооружения увеличивают стоимость земельного участка на величину затрат на возведение данных улучшений, а так же расположенные на участке ветхие строения, засорения и иные ненужные объекты уменьшают стоимость земельного участка и возникает необходимость его расчистки, что ведет к дополнительным тратам);
5. площадь объекта-аналога и объекта оценки находятся в одном диапазоне, либо наиболее приближены к нему (большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру);
6. местоположение объекта-аналога и объекта оценки сопоставимо и учитывает его особенности (расположение относительно крупных автодорог, статус населенного пункта) (желательно, чтобы аналоги и объекты оценки были расположены в районах с сопоставимым ценовым уровнем).
7. состав имеющихся инженерных коммуникаций объекта-аналога и объекта оценки сопоставим (данный показатель важен, поскольку затраты на подключение к коммуникациям значительны и могут составлять до 20% - 30% от стоимости земельного участка)

Из предлагаемых на момент оценки на рынке земельных участков, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки, мы отобрали наиболее подходящие аналоги. Характеристики выбранных объектов отображены в таблице 6-1.

Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка приведены в следующей таблице 6-2.

Характеристика объектов-аналогов[16]

Таблица 6-1.

Объекты-аналоги / Показатели	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**	**Объект-аналог №5**
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации	**руб.**		**30 000 000**	**35 000 000**	**160 000 000**	**39 500 000,00**	**9 000 000,00**
Цена продажи (предложения) за 1 м2	**руб.**		**3 333**	**2 392**	**4 469**	**2 711**	**4 091**
Право собственности		Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Состояние рынка		Июнь 2020	июн.20	июн.20	июн.20	июн.20	май 2020
Местоположение		город Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	г.Оренбург, пер.Токарный, 15	город Оренбург, ул.Волгоградская	г. Оренбург, ул. Яицкая,15	г. Оренбург, ул.Шоссейная, 44/1	г. Оренбург, пр. Дзержинского
Кадастровый номер		56:44:0238001:6756	56:44:0454001:128	56:44:0108002:108	56:44:0455004:53	56:44:0120001:1839	56:44:0120003:1696
Местонахождение в пределах города		спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	культурный и исторический центр	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	культурный и исторический центр	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Площадь участка	**м2**	**11121**	**9000**	**14635**	**35800**	**14572**	**2200**
Категория объекта		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Наличие строений		условно свободный	строения 697 (офисы)кв.м. и 195 (ангары) кв.м.	свободный от построек	свободный от построек	свободный от построек	свободный от построек
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		размещение домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	Промназначения (возможен перевод разрешенного использования под многоэтажную за-	размещение домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	размещение домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	размещение домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	размещение складов

[16] *Данные таблицы 6-1 получены Оценщиком в результатепереговоров с представителями собственников и самими собственниками, а также используя открытые источники информации (Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru, публичная кадастровая карта https://pkk5.rosreestr.ru, https://yandex.ru/maps)*

			стройку за счет собственнника)				
Наличие коммуникаций		коммуникации проходят по границе участка	коммуникации проходят по границе участка	имеется возможность подведения электроэнергии, газа, водоснабжения	коммуникации проходят по границе участка	коммуникации проходят по границе участка	имеется возможность подведения электроэнергии, газа, водоснабжения
			https://onrealt.ru/orenburg/kypit-uchastok/24379520	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_izhs_1820125508	https://milanacom.ru/catalog/landplots/objects/uchastok_303_98_sot_11553/	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.46_ga_izhs_1131369773	https://onrealt.ru/orenburg/kypit-uchastok/22854464
Телефон продавца			тел.89677202495	тел. 89058196925	тел.89228863051	тел.89501838657	тел.+7(932)858-73-34

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Таблица 6-2.

Объекты-аналоги / Показатели	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1. г.Оренбург, пер.Токарный, 15	Объект-аналог №2. город Оренбург, ул.Волгоградская	Объект-аналог №3. г. Оренбург, ул. Яицкая,15	Объект-аналог №4. г. Оренбург, ул.Шоссейная, 44	Объект-аналог №5. г. Оренбург, пр. Дзержинского
Площадь участка	**м2**	**11121**	**9000**	**14635**	**35800**	**14572**	**2200**
Цена продажи (предложения) за 1 м2	**руб.**		**3333,3**	**2391,5**	**4469,3**	**2710,7**	**4090,9**
Поправка на торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент			*0,77*	*0,77*	*0,77*	*0,77*	*0,77*
Величина корректировки, на 1м2	*руб.*		*-766,7*	*-550,1*	*-1 027,9*	*-623,5*	*-940,9*
Скорректированная цена 1 м2	***руб.***		***2 567***	***1 841***	***3 441***	***2 087***	***3 150***
Передаваемые права		Право собственности	аналог	хуже	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент			*1,00*	*1,16*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Величина корректировки, на 1м2	*руб.*		*0,0*	*299,8*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Скорректированная цена 1 м2	***руб.***		***2 567***	***2 141***	***3 441***	***2 087***	***3 150***
Условия финансирования		Все формы расчета	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Величина корректировки, на 1м2	*руб.*		*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Скорректированная цена 1 м2	***руб.***		***2 567***	***2 141***	***3 441***	***2 087***	***3 150***
Условия продажи		Публичная оферта	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Величина корректировки, на 1м2	*руб.*		*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Скорректированная цена 1 м2	***руб.***		***2 567***	***2 141***	***3 441***	***2 087***	***3 150***
Состояние рынка (дата продажи/предложения)		июнь, 2020	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Величина корректировки, на 1м2	*руб.*		*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Скорректированная цена 1 м2	***руб.***		***2 567***	***2 141***	***3 441***	***2 087***	***3 150***
Корректировка на местоположение		город Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	лучше	аналог	лучше	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент			*0,81*	*1,00*	*0,81*	*1,07*	*1,07*
Величина корректировки, на 1м2	*руб.*		*-487,7*	*0,0*	*-653,9*	*137,3*	*207,2*
Скорректированная цена 1 м2	***руб.***		***2 079***	***2 141***	***2 787***	***2 225***	***3 357***
Поправка на площадь		11 121,0	лучше	хуже	хуже	хуже	лучше
Корректирующий коэффициент			*0,97*	*1,05*	*1,20*	*1,04*	*0,77*
Величина корректировки, на 1м2	*руб.*		*-62,4*	*107,1*	*557,5*	*89,0*	*-772,2*

Скорректированная цена 1 м2	***руб.***		***2 017***	***2 248***	***3 345***	***2 314***	***2 585***
Наличие строений		условно свободный	хуже	аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент			*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Величина корректировки, на 1м2	*руб.*		*161,3*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Скорректированная цена 1 м2	***руб.***		***2 178***	***2 248***	***3 345***	***2 314***	***2 585***
Наличие коммуникаций		коммуникации проходят по грани-це участка	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент			*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Величина корректировки, на 1м2	*руб.*		*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Скорректированная цена 1 м2	***руб.***		***2 178***	***2 248,3***	***3 345,0***	***2 313,5***	***2 585,1***
Окончательная стоимость руб./1 м2 площади, руб.				***2 534,0***			
Окончательная стоимость участка всего, руб.				***28 180 000***			

Обоснование проводимых корректировок

Возможность торга

В расчетах приняты цены предложений. Как правило, цена предложения выше цены сделки, в связи с чем, в расчет включена уступка к цене предложения.

В соответствии со справочником "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2.", под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2018г., для земельных участков под МЖС скидка на торг для условий неактивного рынка по мнению оценщиков составляет от 9,9% до 23 %**.** (табл.140 (с.280)**.**

Анализируя рынок земельных участков г.Оренбурга за 2019г. – первое полугодие 2020г. можно увидеть, что для большинства предложений по земельным участкам под коммерческую застройку срок экспозиции составляет более 6 месяцев, спрос на земельные участки снижен. Учитывая это, Оценщик для расчета справедливой (рыночной) стоимости использует максимальную корректировку на торг на неактивном рынке 23%.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Передаваемые права

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Аналог 2 предлагается к продаже на праве долгосрочной аренды, для него применяется повышающая корректировка 1,16 в соответствии со справочником "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2.", под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80

Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми - оплата 100% собственными средствами, наличным или безналичным расчетом. Корректировка не проводится.

Дата оферты

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества.

Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости переданные ранее от продавца к покупателю в момент, отстоящий от момента оценки. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Типичный срок экспозиции земельных участков в регионе составляет примерно от 6 до 12 месяцев. Корректировке подлежат цены только тех объектов-аналогов, срок экспозиции которых превышает отклонение от даты оценки более чем на 6 месяцев. По данному параметру все объекты-аналоги сопоставимы по периоду выставления на оферту. Корректировка не применяется.

Условия продажи

Оценщиком принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, так как они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на наличие улучшений

Отражает разницу в затратах на приведение объекта в состояние готовности к эксплуатации. Данная разница возникает при наличии построек или незавершенного строительства, или, наоборот, при необходимости их сноса.

Оцениваемый земельный участок оценивается как условно свободный от застройки (п.20 ФСО №7). Аналоги 2,3,4,5 продаются свободными от улучшений, корректировка не требуется.

Аналог №1 имеет на участке строения. Оценщик предположил (сделал допущение), что новый собственник, покупая участок для коммерческих целей, сначала очистит участок, в том числе и от имеющихся строений. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки со зданиями и улучшениями, в удовлетворительном состоянии и/или подлежащих сносу, дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Корректировка к цене аналога определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиэлт»[17].

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,87	0,98	**0,92**

[17] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g

Таким образом, к цене объекта-аналога 1 применяется повышающий коэффициент 1,08 (=1/0,92).

Местоположение

Местоположение – это основной ценообразующий фактор, который учитывает близость к центру города, уровень деловой активности района, качество и удобство подъезда.

Данная корректировка рассчитывалась как отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району согласно справочнику Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2018г., том 2, табл.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

Центр оценки ипотеки

Таблица 6-3

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	город Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	г.Оренбург, пер.Токарный, 15	город Оренбург, ул.Волгоградская	г. Оренбург, ул. Яицкая,15	г. Оренбург, ул.Шоссейная, 44	г. Оренбург, пр. Дзержинского
согласно градации населенного пункта	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	культурный и исторический центр	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	культурный и исторический центр	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Территориальный коэффициент	0,81	1	0,81	1	0,76	0,76
Корректировка		0,81	1,00	0,81	1,07	1,07

Площадь участка

Внесение корректировки на площадь является существенным моментом, поскольку размер объекта является важным ценообразующим фактором при определении ценности недвижимости. Как пра-

вило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка площадь участка применяется в соответствии со справочником Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. "Справочник оценщика недвижимости-2018. «Земельные участки. Часть 2.", Нижний Новгород, 2018г., рис.19 (стр.112).

Зависимость удельной цены от площади земельного участка выглядит следующим образом: $Y=3{,}986*S^{-0{,}162}$

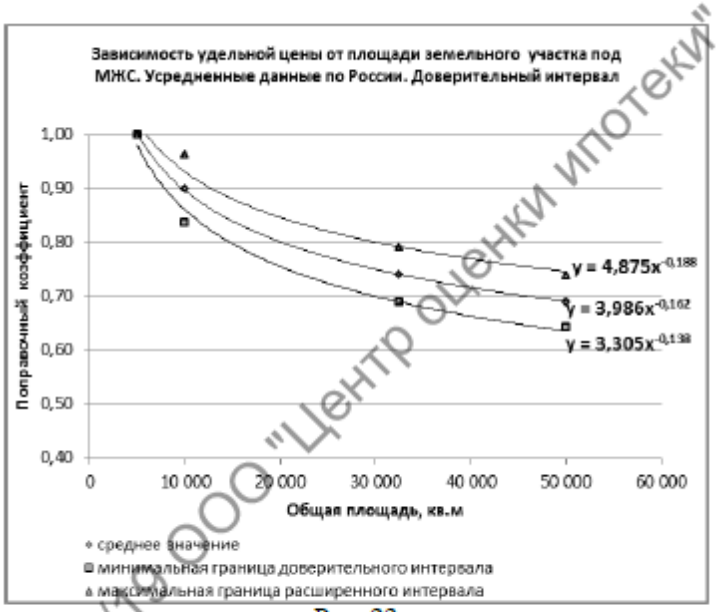


Рис. 23

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 3000 кв.м (0,3 га)

1006/14 ООО "Центр оценки ипотеки"

Таблица 6-4.

		Объект экспертизы	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь участка	м2	11 121,00	9 000,00	14 635,00	35 800,00	14 572,00	2 200,00
$Y=3{,}986*S^{-0{,}162}$		0,881174645	0,911905863	0,842837155	0,729135501	0,843426399	1,145683926
Корректирующий коэффициент			0,97	1,05	1,21	1,04	0,77

Инженерные коммуникации

Корректировка отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки (экспертизы) и объектами-аналогами.

При определении корректировки на наличие инженерных коммуникаций были проанализированы несколько источников информации:

Справочник Шабалина В.Г. «Сделки с недвижимостью», согласно которому размер корректировки определяется на основании данных ниже приведенной таблицы (при этом оценщик исходил из предположения, что принципы формирования стоимости земельных участков одинаковы во всех регионах России).

Таблица 6-5.

Определение корректировки на наличие коммуникаций

№	Наименование коммуникаций	Значение корректировки, %

1	канализация (городские сети)	5%
2	водоснабжение (городские сети)	10%
3	водоснабжение (от скважины)	5%
4	электроснабжение	10%
5	проектируемые коммуникации (технические условия)	5%

Значение корректировки для объектов, имеющих газ, принято экспертно на уровне 5% (аналогично объектам, имеющим электроснабжение).

Данные значения попадают в диапазон значений, предоставленных строительными компаниями г. Оренбурга (ООО «Лист» (тел. (3532) 40-11-60); ОАО «Оренбурггражданстрой» (тел. (3532) 33-55-21); ЗАО «Строительно-инвестиционный холдинг «Ликос» (тел. (3532) 52-88-45)); специалистами отдела капитального строительства г. Оренбурга (УКС) (тел. (3532) 68-00-10); Министерством природных ресурсов, земельных и имущественных отношений Оренбургской области (тел. (3532) 98-79-66).

Учитывая, что объект оценки и объекты-аналоги расположены в местах с возможностью подключения всех видов коммуникаций, корректировка не требуется.

Заключительным этапом при расчете справедливой (рыночной) стоимости земельного участка является определение удельного веса аналога в стоимости объекта оценки.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения объекта оценки определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Расчеты производились по формуле:

$$d_i = (1/k_i)/\Sigma(1/k_i)$$

где:
d_i – доля i-го объекта аналога;
k_i – общая валовая коррекция цены i-го объекта-аналога в процентах;
n – количество аналогов.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, площадью 11121 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки – 05.06.2020г. – с учетом допустимого округления, составляет:

28 180 000 (Двадцать восемь миллионов сто восемьдесят тысяч) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

Стоимость объекта оценки получена в рамках Сравнительного подхода методом сравнения продаж, его результат и определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, площадью 11121 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, по состоянию на дату оценки – 05.06.2020г. – с учетом допустимого округления, составляет:

28 180 000 (Двадцать восемь миллионов сто восемьдесят тысяч) рублей.

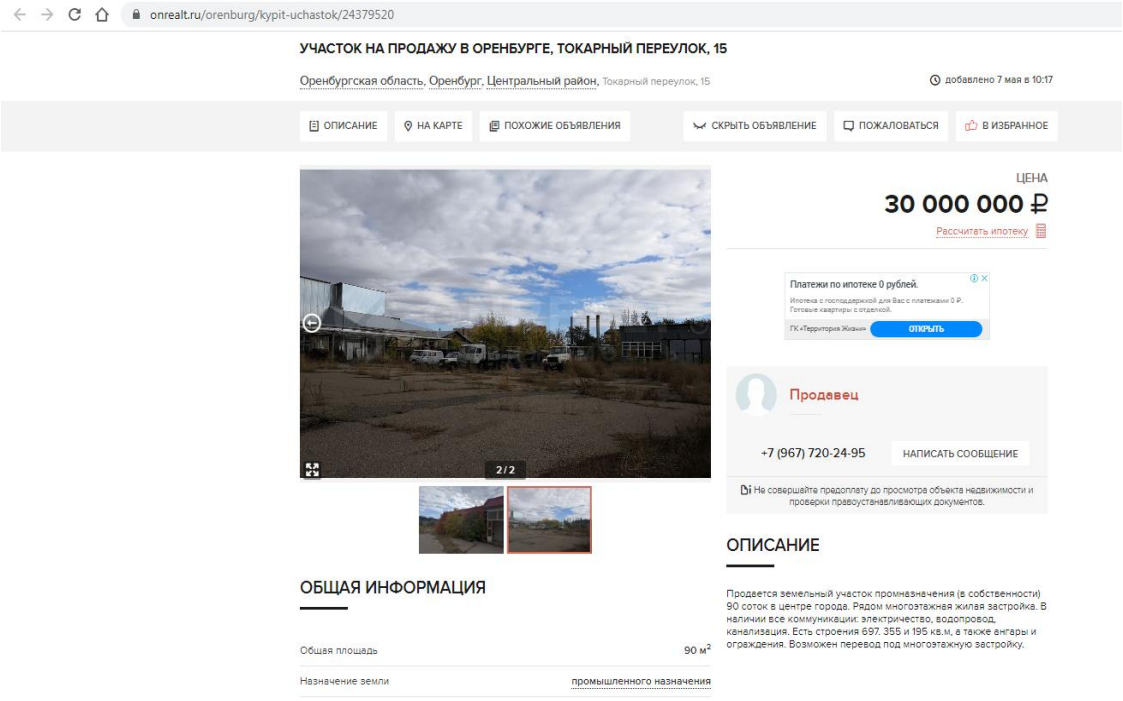
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Фотографии объекта оценки

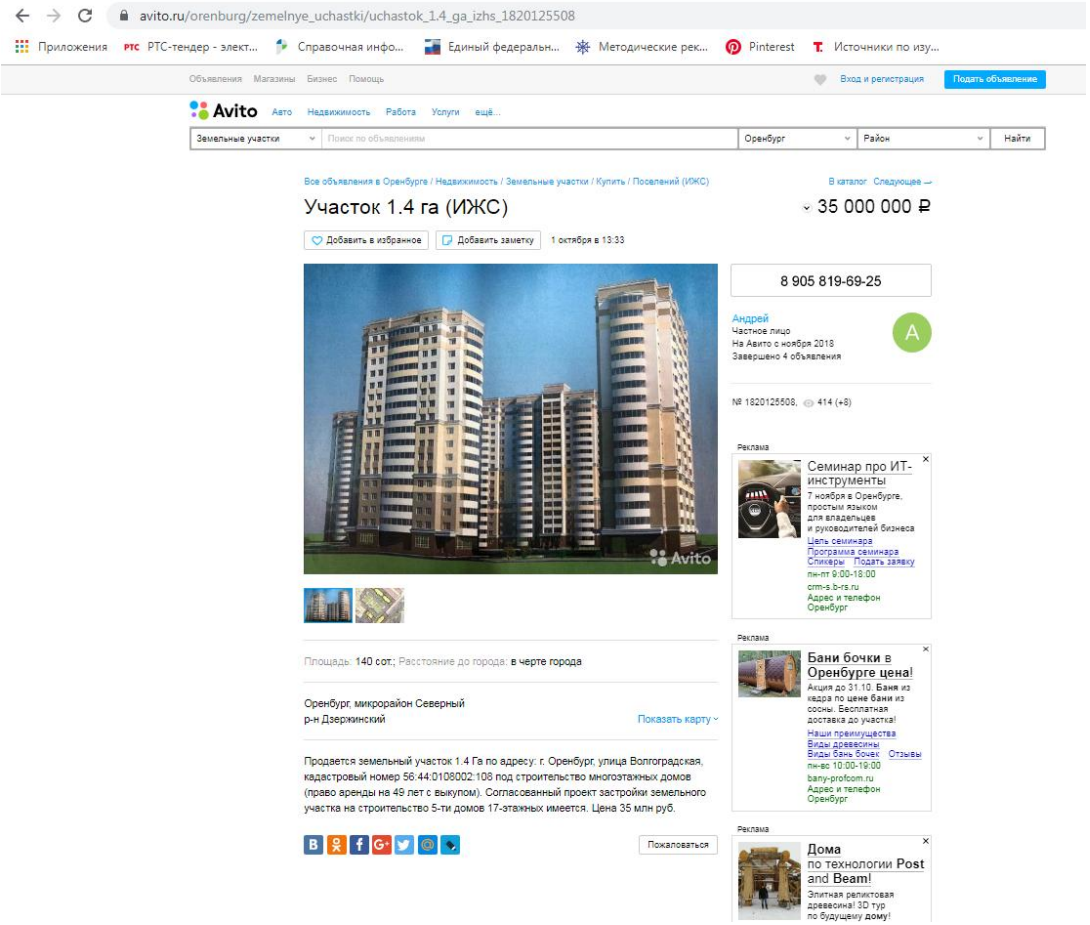
Осмотр объекта оценки состоялся 05.06.2020 г. При осмотре объекта оценки осуществлялась фотофиксация. Визуальное представление объекта оценки отражено на нижеследующих фотографиях:

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Информация, используемая в расчетах

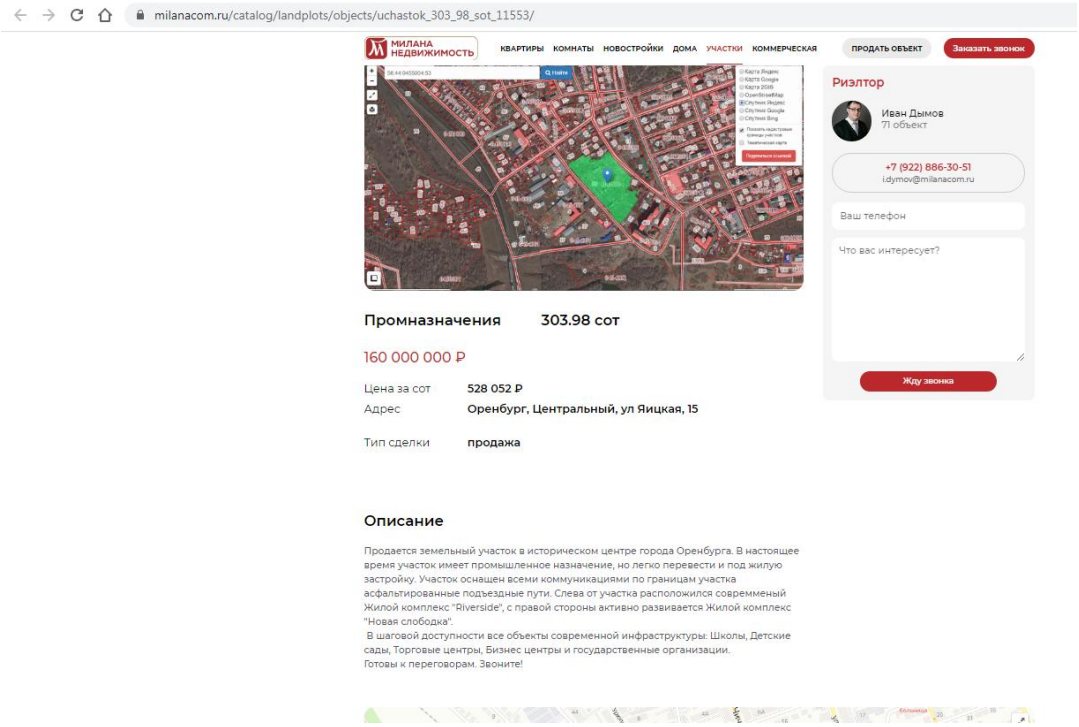


https://onrealt.ru/orenburg/kypit-uchastok/24379520

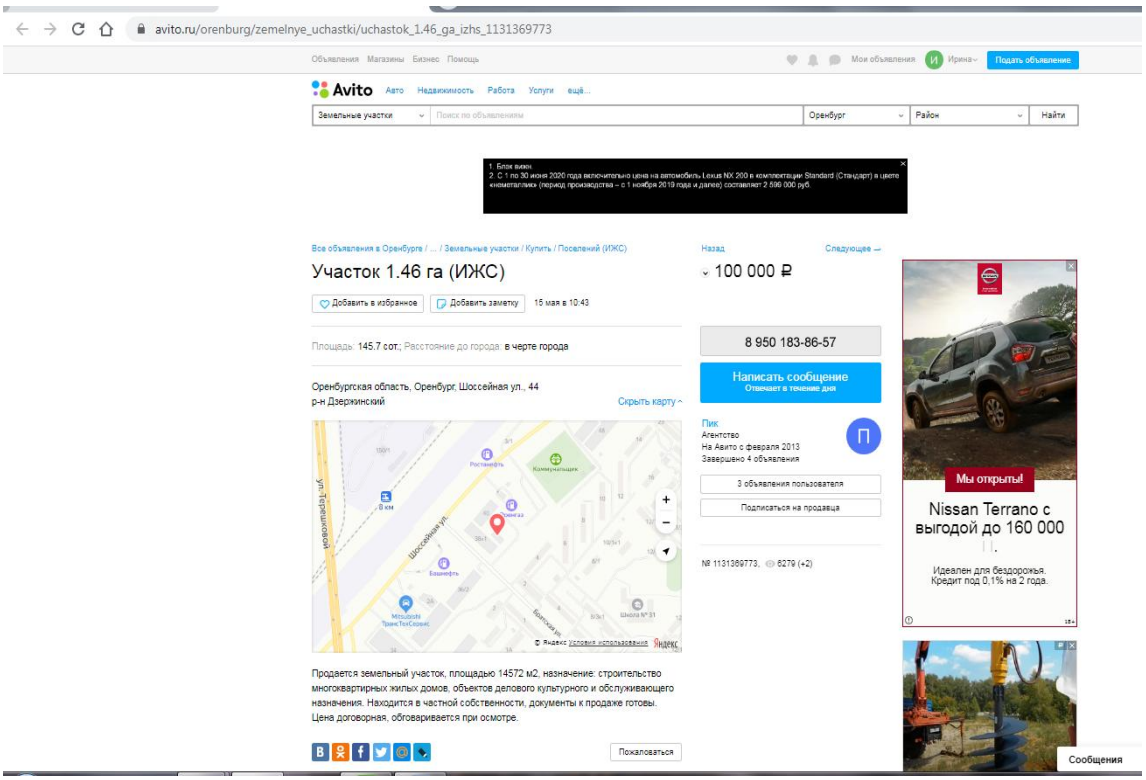


https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_izhs_1820125508

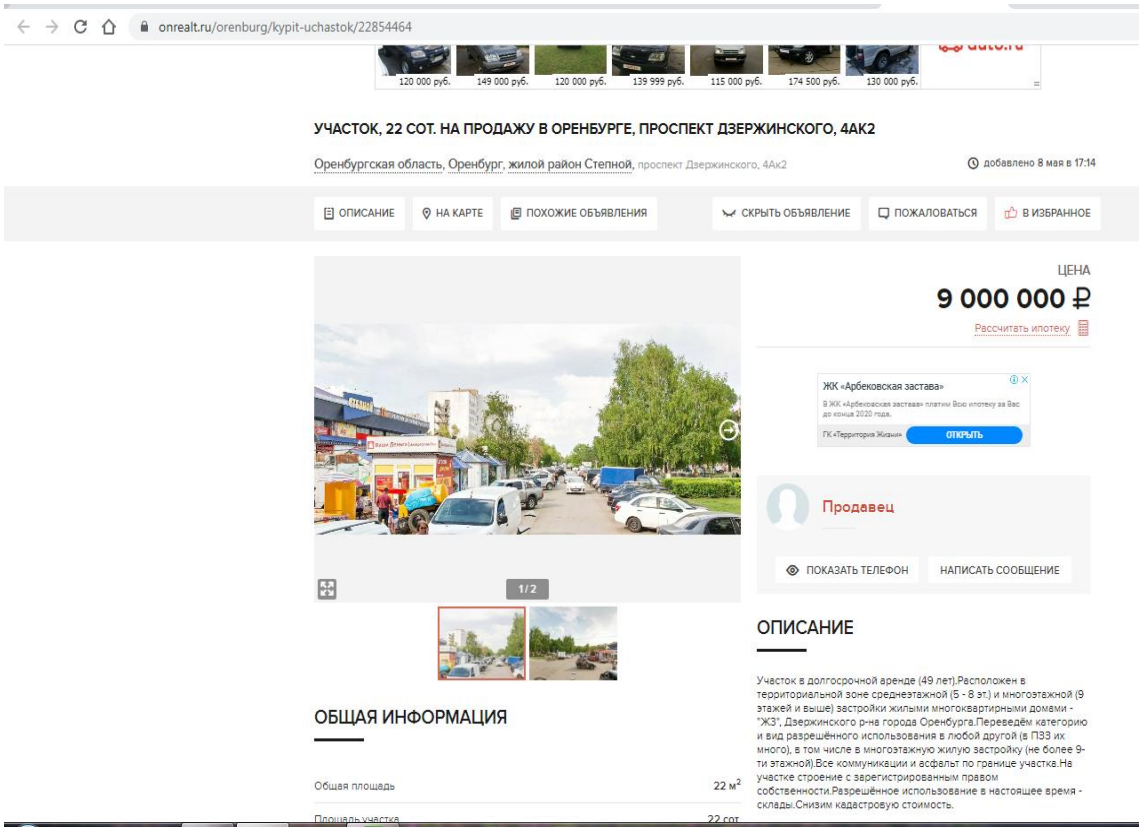
объявление актуально на дату оценки



https://milanacom.ru/catalog/landplots/objects/uchastok_303_98_sot_11553/



https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.46_ga_izhs_1131369773



https://onrealt.ru/orenburg/kypit-uchastok/22854464

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.

Документы Заказчика

Приложение № 1 к Договору
на проведение оценки № 03
от «18» сентября 2019 г.

Задание на оценку № 2 от 05.06.2020

Объект оценки	Земельный участок, площадью 11121 кв. м., с кадастровым номером: 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Имущественные права на объект оценки (субъект права, вид права)	Вид права: собственность. Субъект(-ы) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Перспектива»
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим допущения и ограничения (задача оценки)	Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производится для определения стоимости одного пая. Использование результатов оценки для иных целей не допустимо.
Вид определяемой стоимости	Справедливая (Рыночная) стоимость. Под справедливой (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; - цены сделки представляют 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.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	«05» июня 2020 г.
Срок проведения оценки	3 (Три) рабочих дня с момента начала проведения оценки, определенного в п. 3.3 Договора
Размер вознаграждения Исполнителя	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
Документы и информация, необходимые для проведения оценки	1. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы (Свидетельства о государственной регистрации права, договоры, соглашения, акты, протоколы и др. (документы-основания)). 2. Выписка из государственного земельного кадастра. 3. Сведения о наличие обременений у объекта, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию (если есть). 4. Данные о сооружениях, входящих в состав объекта.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	Капустникова А. С.
(должность должностного лица)	(инициалы, фамилия)

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

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

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

М.П.

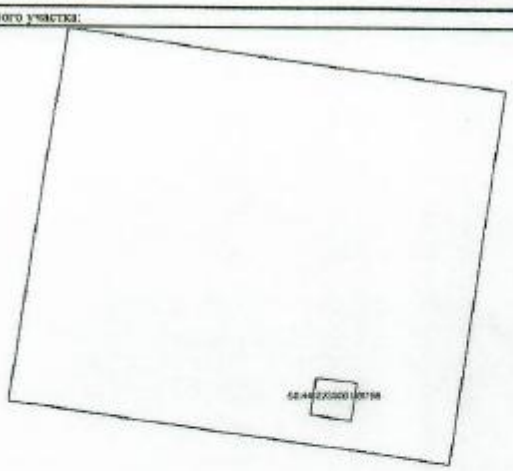
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

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

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Капустникова А. С.
(должность уполномоченного должностного лица)		(инициалы, фамилия)

АктивФинансМенеджмент
ХОРОШЕЕ НАЧАЛО

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

«05» 06 2020 г.

Исх. № 01/08-1642/1

Директору ООО ««Центр оценки ипотеки»
Бредневой С. В

Уважаемая Светлана Васильевна!

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

Кадастровый номер	Бал. стоимость, рублей
56:44:0238001:6756	202 449,10

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

«05» 06 2020 г.

Исх. № 01/03 - 1643/1

Директору ООО ««Центр оценки ипотеки»
Бредневой С. В.

Уважаемая Светлана Васильевна!

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что на участке с кадастровым номером 56:44:0238001:6756 коммуникации проходят по границе участка.

Директор ООО «АФМ» **В. В. Жуков**

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Документы Оценщика.

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

дубликат
от 07.12.2011

СМАО

Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

15 февраля 2008
Дата включения в реестр

1865
№ согласно реестру

Бреднева Светлана Васильевна

паспорт 5300 294080, выдан ОВД Промышленного района г. Оренбурга 18.07.2001 г., код подразделения 562-002, зарегистрирован: г. Оренбург, ул. Просторная, д. 19, кв. 13

является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» **Ю.В. Усова**

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС № 922/1719494407
к договору страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, *г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» мая 2020г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Бреднева Светлана Васильевна** 460052, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Просторная, д.19 Дата рождения: 05.09.1976г. Паспорт: 5300 №294080, выдан: 18.07.2001г, ОВД Промышленного района г. Оренбурга E – mail : coi_56@mail.ru тел. 89033922010

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 11.05.2020г. по 24 часа 00 минут 10.05.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 11.05.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**8 000 (Восемь тысяч) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1719494407 от 11.05.2020г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Харин Александр Анатольевич	Код 32594977

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

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

М.П. *(подпись)*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007055-1 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бредневой Светлане Васильевне

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

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ТП № 026158

Настоящий диплом выдан Бредневой (фамилия, имя, отчество)

Светлане Васильевне

в том, что он(а) с „10" сентября 2001 г. по „27" апреля 2002 г.

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

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „27" апреля 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Бредневой (фамилия, имя, отчество)

Светлане Васильевне

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Декан факультета (директор)

Город Оренбург

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01053

ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Бредневой Светлане Васильевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „14" декабря 2012 г. по „24" декабря 2012 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) ЧОУ ДПО (наименование)

„Институт профессионального образования" (образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка предметов залога" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 76 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Оценка предметов залога	72	
Итоговая работа	4	отлично

Прошел(а) стажировку в (на) ..... (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему ..... (наименование темы)

М.П.

Ректор (директор) .....

Секретарь .....

Город Москва год 2012

Свидетельство является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0128/2012

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

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

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1627294420

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

Дата оформления полиса « 11» ноября 2019г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь	**ООО « Центр оценки ипотеки»** Юридический адрес: 460000, Оренбургская область, г. Оренбург, пер. Шевченко, 6 ОГРН : 1025601027770 ИНН: 5610063441 E – mail Coi_56@mail.ru тел. 8(3532)400-176 р/с 40702810546000000282 банк АО «Сбербанк России» БИК 045354601

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **11.11.2019г.** по 24 часа 00 минут **10.11.2020г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **11.11.2017** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**100.000.000 (Сто миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**18 200 (Восемнадцать тысяч двести) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1627294420 от 11.11.2019 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Харина Людмила Анатольевна	Код 21541124

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

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

М.П. *(должность, подпись)*

По Доверенности №РГ-Д-8087/19 от 11.11.2019 г.

BLANK_RESO_POLIS_0318

ООО «Типография «Еврохогия-2 СПб». СПб. 2019 г. Зак. № 190383. Тир. 500 000 экз.