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

8 (3532) 378-878, 920-340

1-ok@mail.ru

ПЕРВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

www.1ok56.ru

ОТЧЕТ № 011088/41 от 08.02.2019г.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 094 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:446;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 057 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:482;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2 405 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:1922.

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

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

Оренбург 2019г.

Оглавление

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6

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

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике 8

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности 9

1.4. Определение рыночной стоимости 9

1.5. Определение справедливой стоимости 10

1.6. Объемы и этапы исследования 11

1.7. Термины и определения 11

1.8. Оцениваемые права 14

2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ И ИХОКРУЖЕНИЯ 15

2.1. Описание объектов недвижимости и их местоположения 15

2.2. Анализ прав на объекты оценки 20

2.3. Перечень использованных при проведении оценки документов 20

2.4. Требования достаточности и достоверности информации 21

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 22

3.1. Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на его стоимость 22

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА ОРЕНБУРГА ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2018 ГОДА 25

Промышленное производство 25

3.2. Анализ рынка земельных участков 27

3.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки 34

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 36

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 38

5.1. Описание процесса оценки объекта в части применения подходов к оценке 38

5.2. Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом 42

5.3. Расчет рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом 43

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 55

7. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 56

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ 57

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 - КОПИИ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ) 58

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ 81

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ООО «Первая оценочная»
_____ И.Ю. Дубовскова
«08» февраля 2019г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 094 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:446; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 057 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:482; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2 405 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:1922;
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость.
Имущественные права на объект оценки (вид права, субъект права)	Вид права: общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Ростошинские пруды»
Вариант наиболее эффективного использования	Вариант текущего (фактического) использования объектов признан наилучшим.
Основание проведения оценки	Договор № 011088 от 03.05.2011г. и задание на оценку № 41 от 05.02.2019г.
Дата оценки	05.02.2019г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными Договором № 011088 от 03.05.2011г. и Заданием на оценку № 41 от 05.02.2019г. Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Затратный подход, руб.	Не применялся	
Сравнительный подход, руб.	56:44:0201005:446	**5 679 608**
	56:44:0201005:482	**5 645 124**
	56:44:0201005:1922	**2 982 200**
Доходный подход, руб.	Не применялся	

Итоговая величина стоимости объектов оценки

- справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 094 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:446, рассчитанная по состоянию на 05.02.2019г. составляет (земельные участки НДС не облагаются):

5 679 608

(Пять миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч шестьсот восемь) рублей РФ;

- справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 057 кв.м, адрес (местонахождение) объекта:

Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:482, рассчитанная по состоянию на 05.02.2019г. составляет (земельные участки НДС не облагаются):

5 645 124

(Пять миллионов шестьсот сорок пять тысяч сто двадцать четыре) рубля РФ;

- справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2 405 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:1922, рассчитанная по состоянию на 05.02.2019г. составляет (земельные участки НДС не облагаются):

2 982 200

(Два миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи двести) рублей РФ.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 094 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:446; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 057 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:482; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2 405 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:1922.	
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Ростошинские пруды»	
Цель оценки	Определение справедливой [1] (рыночной) стоимости	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Расчет справедливой (рыночной) стоимости производится для определения стоимости одного пая. Применение результатов оценки для решения иных задач не допустимо.	
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость	
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводился.	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, а также другие документы по объектам оценки (при их наличии), Заказчик предоставил – 05.02.2019г.	
Дата оценки	05.02.2019г.	
Срок проведения оценки	05.02.2019г.- 08.02.2019г.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Данная информация представлена разделом отчета: допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.	
Балансовая стоимость, руб.[2]	Земельный участок кадастровый номер 56:44:0201005:446	6 374 000,00
	Земельный участок кадастровый номер 56:44:0201005:482	6 337 000,00
	Земельный участок кадастровый номер 56:44:0201005:1922	2 685 000,00

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

[2] Справка о балансовой стоимости № 01/08-191/1 от 05.02.2019г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Понятие «справедливая стоимость», данное в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»[3], для целей оценки принимается как «справедливая (рыночная) стоимость» согласно определению, данному в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», поскольку на Оценщика, как субъекта оценочной деятельности, распространяется действие законодательства РФ в области оценочной деятельности, требования МСФО на оценщика не распространяются, а только в случае проведения оценки для целей МСФО при условии, что оцениваемое предприятие применяет МСФО.

[3] введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик	ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Ростошинские пруды» Местонахождение: 460000, г. Оренбург, ул. Правды, 25. тел./факс (3532) 37-23-03 ИНН/ КПП 5612065074/ 56104С001 ОГРН 1075658031866 (дата присвоения 26.12.2007г.) р/с 40701810812006354000 в АКБ «Форштадт» (АО) г. Оренбург к/с 30101810700000000860, БИК 045354860
Исполнитель	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Первая оценочная компания» Сокращённое наименование: ООО «Первая оценочная» Адрес: г. Оренбург, ул. Алтайская, 12В, офис 26, 27 тел./факс (3532) 378-878, 920-340 ОГРН 1065610071548 (присвоен 06.07.2006 г.), ИНН/КПП 5610095690/561001001, р/с 40702810500003652809 в АКБ «Форштадт» (ЗАО) г. Оренбург, к/с 30101810700000000860,БИК 045354860. Полис № 5991R/776/00040/8 от 03.08.2018 г., сроком действия с 15.08.2018 г. по 14.08.2019 г., страховщик АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Оценщик	Дивеева Ольга Владимировна – Действительный член НПСРО «ДСО», включен в реестр за рег. № 0453 от 17.01.2012г., Диплом ВСГ 5056826 от 30.06.2010г.; Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 722071 от 16.04.2011г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002816-1 от 02.02.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 007379-2 от 29.03.2018г. Полис обязательного страхования ответственности № 922/1388466749 от 14.06.2018г., выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период действия с 15.06.2018г. по 14.06.2019г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб. Стаж работы в области оценочной деятельности – 8 лет.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика. Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Сведения о независимости компании	ООО «Первая оценочная» так же не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки ООО «Первая оценочная» не имеет вещные или обязательственные права вне договора. ООО «Первая оценочная» не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Сведения о привлекаемых специалистах	Не привлекались

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Оценка объекта оценки произведена с использованием следующих стандартов оценочной деятельности:

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

А также стандарты саморегулируемой организации НПСРО «ДСО», членом которой является оценщик:

- Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года);
- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.;
- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.

Данные стандарты ДСО обязательны к применению только членами данной СРО.

1.4. Определение рыночной стоимости

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

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

1.5. Определение справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

1.6. Объемы и этапы исследования

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

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

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра объектов Оценщиками, изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками информационных и аналитических агентств. Сбор информации производился по следующим направлениям:

– об особенностях сформировавшихся статусов прав на объекты недвижимости;

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

– о физических характеристиках;

– произведен осмотр и определено фактическое состояние имущества;

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

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

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

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

1.7. Термины и определения

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

справедливая (рыночная) стоимость;

инвестиционная стоимость;

ликвидационная стоимость;

кадастровая стоимость.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях

конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

Подходы, используемые в оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Оцениваемые права

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

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

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

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы др. лиц, в т.ч. отчуждать свое имущество в собственность др. лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его др. способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и др. природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов др. лиц. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск случайной гибели или случайного повреждения этого имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

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

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

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

2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ И ИХОКРУЖЕНИЯ

2.1. Описание объектов недвижимости и их местоположения

Объектами оценки являются объекты недвижимости:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 094 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:446;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 057 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:482;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2 405 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:1922.

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

Описание местоположения объектов оценки

Таблица 2-1 – Характеристика местоположения объектов оценки

Показатель	Характеристика
Область, район	Оренбургская область, г. Оренбург
Локальные особенности расположения:	Земельные участки расположены в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Объекты социальной инфраструктуры района отсутствуют
Объекты промышленной инфраструктуры	Объекты промышленной инфраструктуры района отсутствуют
Транспортная доступность	Удовлетворительная (личный транспорт/дачный маршрут автобуса)
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Степень застройки	Средняя
Темпы строительства	Средние

Рисунок 1 – Месторасположение объектов оценки на карте г. Оренбурга

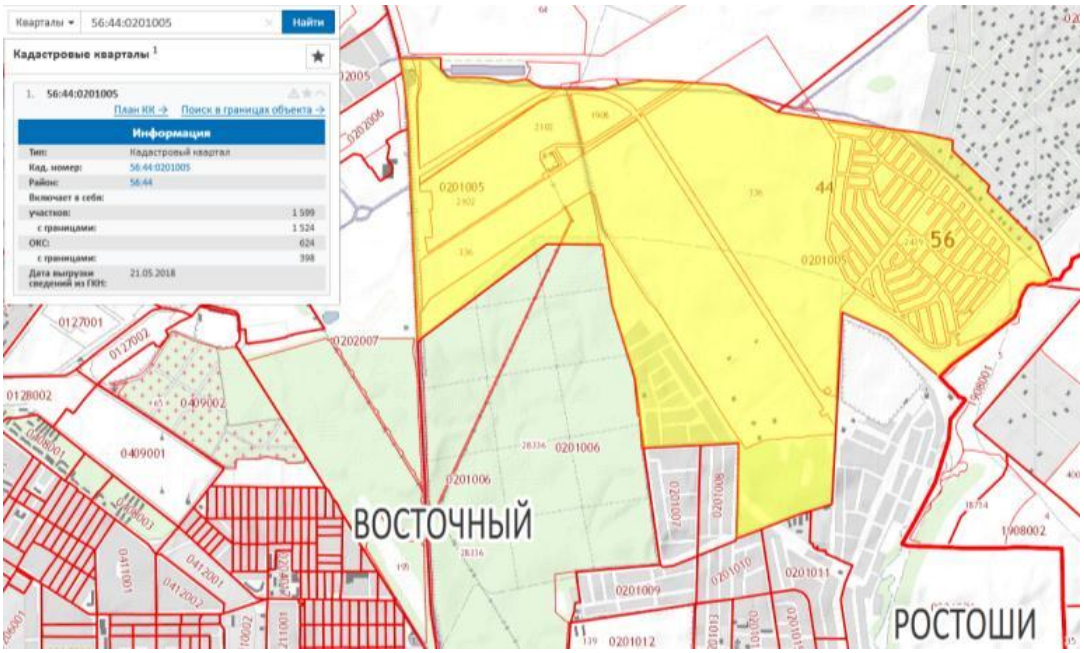


Рисунок 2 – Месторасположение кадастрового квартала на кадастровой карте г. Оренбурга

Характеристики земельных участков

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 094 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:446[8].

План земельного участка

Параметры	Характеристики
1	2
Наименование объекта (ов)	Земельный участок
Вид права	Общая долевая собственность
Балансовая стоимость, руб.	6 374 000,00 [9]
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Фактическое использование	Согласно разрешенному использованию
Размер участка, кв.м.	6 094
Кадастровая стоимость	832 988,86 руб.[10]
Кадастровый номер	56:44:0201005:446
Рельеф участка	Спокойный
Конфигурация земельного участка, форма	Прямоугольник
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка[11]
Наличие строений	-
Дополнительные сведения	-
Наличие обременений	Доверительное управление

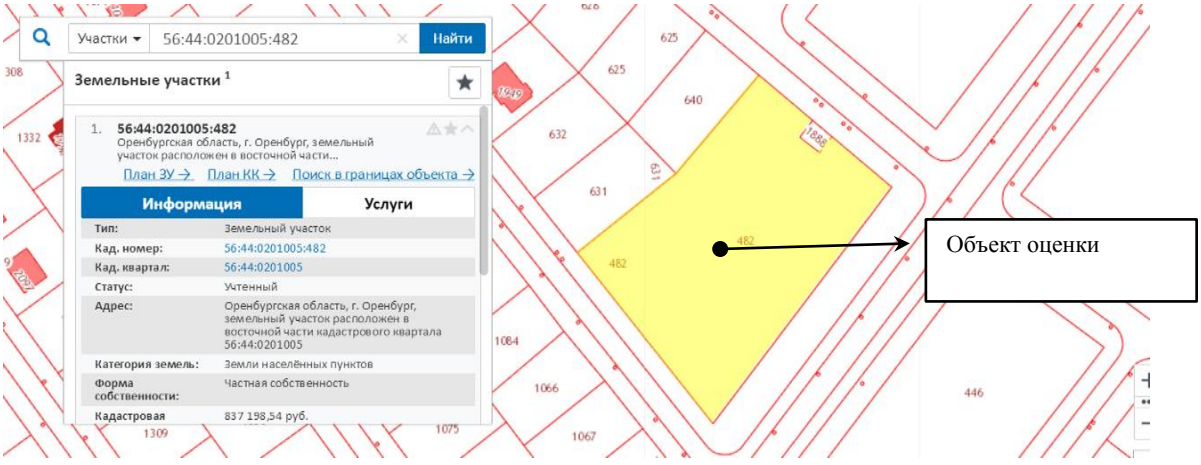


Рисунок 3 – Месторасположение земельного участка на кадастровой карте г. Оренбурга

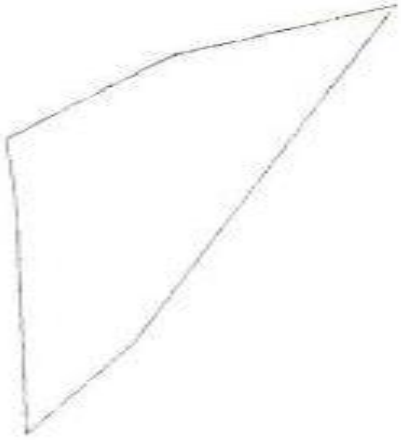
[8] Свидетельство о государственной регистрации права от 56-56/001-56/001/105/2016-270/1 от 14.06.2016г.
[9] Справка о балансовой стоимости земельных участков № 01/08-191/1 от 05.02.2019г.
[10] Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru
[11] Справка о коммуникациях № 01/08-191/2 от 05.02.2019г.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 057 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:482[12].

План земельного участка

Параметры	Характеристики
1	2
Наименование объекта (ов)	Земельный участок
Вид права	Общая долевая собственность
Балансовая стоимость, руб.	6 337 000,00 [13]
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Фактическое использование	Согласно разрешенному использованию
Размер участка, кв.м.	6 057
Кадастровая стоимость	837 198,54 руб.[14]
Кадастровый номер	56:44:0201005:482
Рельеф участка	Спокойный
Конфигурация земельного участка, форма	Многоугольник
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка[15]
Наличие строений	-
Дополнительные сведения	-
Наличие обременений	Доверительное управление

[12] Свидетельство о государственной регистрации права от 56-56/001-56/001/105/2016-276/1 от 14.06.2016г.
[13] Справка о балансовой стоимости земельных участков № 01/08-191/1 от 05.02.2019г.
[14] Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru
[15] Справка о коммуникациях № 01/08-191/2 от 05.02.2019г.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2 405 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:1922[16].

План земельного участка

Параметры	Характеристики
1	2
Наименование объекта (ов)	Земельный участок
Вид права	Общая долевая собственность
Балансовая стоимость, руб.	2 685 000,00 [17]
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Фактическое использование	Согласно разрешенному использованию
Размер участка, кв.м.	2 405
Кадастровая стоимость	338 311, 35 руб.[18]
Кадастровый номер	56:44:0201005:1922
Рельеф участка	Спокойный
Конфигурация земельного участка, форма	Многоугольник
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка[19]
Наличие строений	-
Дополнительные сведения	-
Наличие обременений	Доверительное управление

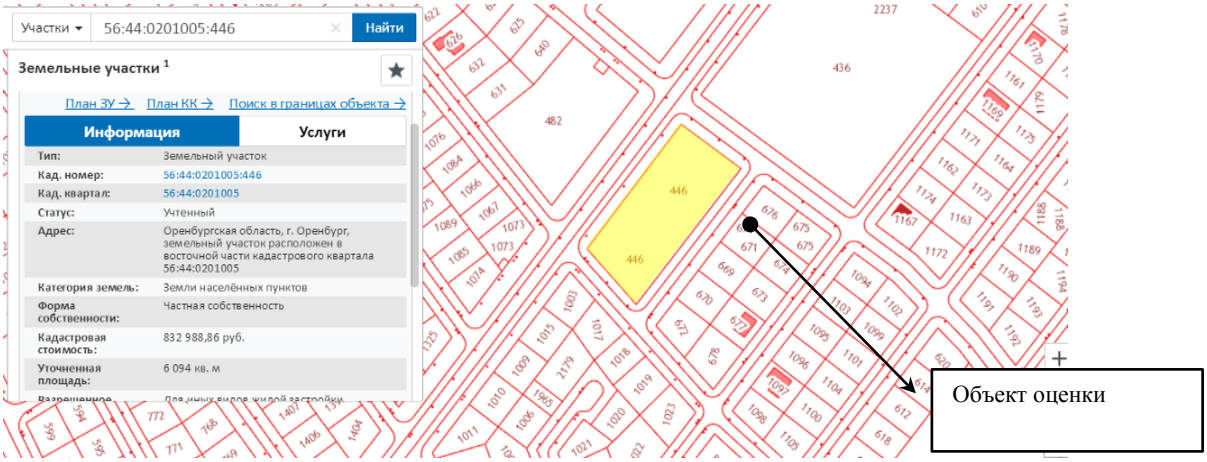


Рисунок 4 – Месторасположение земельного участка на кадастровой карте г. Оренбурга

[16] Свидетельство о государственной регистрации права от 56-56/001-56/001/105/2016-278/1 от 14.06.2016г.
[17] Справка о балансовой стоимости земельных участков № 01/08-191/1 от 05.02.2019г.
[18] Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru
[19] Справка о коммуникациях № 01/08-191/2 от 05.02.2019г.

2.2. Анализ прав на объекты оценки

Все объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Ростошинские пруды». Для объектов оценки с кадастровыми номерами 56:44:0201005:446, 56:44:0201005:482, 56:44:0201005:1922 документ - основание регистрации права: Договор купли-продажи от 07 июня 2016 г. Для объектов оценки с кадастровыми номерами 56:44:0201005:2191, 56:44:0201005:2192 документ - основание регистрации права: Договор купли-продажи от 20.06.2016 г. По результатам проверки установлено наличие зарегистрированных прав и отсутствие обременений /ограничений.

Таблица 2-2 - Описание прав на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Вид права	Ограничения/ обременения права
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 094 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:446	Общая долевая собственность	№ 56-56/001-56/001/105/2016-270/3 от 14.06.2016 (Доверительное управление)
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 057 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:482	Общая долевая собственность	№ 56-56/001-56/001/105/2016-276/3 от 14.06.2016 (Доверительное управление)
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2 405 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:1922	Общая долевая собственность	№ 56-56/001-56/001/105/2016-278/3 от 14.06.2016 (Доверительное управление)

2.3. Перечень использованных при проведении оценки документов

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права 56-56/001-56/001/105/2016-270/1 от 14.06.2016 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 56-56/001-56/001/105/2016-278/1 от 14.06.2016 г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права 56-56/001-56/001/105/2016-276/1 от 14.06.2016г.;
4. Договор купли-продажи от 07 июня 2016г.;
5. Кадастровый паспорт земельного участка от 11.10.2012 № 56/12-227557, составленный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Оренбургской области;

6. Кадастровый паспорт земельного участка от 11.10.2012 № 56/12-227333, составленный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Оренбургской области;

10. Кадастровый паспорт земельного участка от 19.09.2014 № 56/14-430017, составленный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Оренбургской области;

13. Справка о балансовой стоимости земельных участков № 01/08-191/1 от 05.02.2019г.;

14. Справка о коммуникациях № 01/08-191/2 от 05.02.2019г.

2.4. Требования достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности.

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику.

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

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале

потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.[20]

	Март 2018г.	В % к		Iквартал 2018г. в % к Iквартталу 2017г.	Справочно		
					март 2017г. в % к		Iквартал 2017г. в % к Iквартталу 2016г.
		марту 2017г.	февралю 2018г.		марту 2016г.	февралю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92037,2[1)]	101,5[2)]			99,8[3)]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4	113,5	101,3	100,9	114,7	100,3
Индекс промышленного производства[4)]		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	131,7	94,9	98,9	97,6	97,8	101,9	97,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50,2[5)]	121,6[6)]	100,8[7)]	124,4[8)]	125,1[6)]	105,7[7)]	133,9[8)]
в том числе: экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8[9)]	104,4[2)]			99,8[3)]		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]		104,1	99,5	103,0[11)]	96,0	99,7	97,5[11)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41650[10)]	109,0[10)]	103,0[10)]	112,0[10)]	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5[10)]	102,7[10)]	109,5[10)]	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8	92,6	100,0	91,3	90,0[12)]	97,2	94,0[12)]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

Данные за 2017г. (вторая оценка).
2017г. в % к 2016 году.
2016г. в % к 2015 году.
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".
Данные за февраль 2018 года.
Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

[20] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb/econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb

	Март 2018г.	В % к		Iквартал 2018г. в % к Iквар-талу 2017г.	Справочно		
					март 2017г. в % к		Iквар-тал 2017г. в % к Iквар-талу 2016г.
		марту 2017г.	февралю 2018г.		марту 2016г.	февралю 2017г.	
Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. *Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.* *Данные за январь-декабрь 2017 год.* *Оценка.* *В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.* *Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.*							

[21]

Далее рассмотрим субъект Российской Федерации, где расположен объект оценки.

Далее рассмотрим субъект Российской Федерации, где расположены объекты оценки.

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

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

г. Орск - город областного подчинения в России, городской округ в Оренбургской области. Город расположен в 251,47 км от Оренбурга.

В состав города Орска входят три административных района: Ленинский, Октябрьский, Советский. Общая площадь города- 580,1 км², по этому показателю Орск входит в десятку городов России с наибольшей площадью.

Численность населения 230 414чел. - на 1 января 2017 года по численности населения город находился на 87 месте из 1112 городов Российской Федерации.

[21] https://nangs.org/analytics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-itogovyj-pdf

Анализ экономики г. Оренбурга

Основные показатели социально-экономического развития города Оренбурга за 9 месяцев 2018 года

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	9 мес. 2018	в % к 9 мес. 2017
1.	Индекс потребительских цен по Оренбургской области (сентябрь 2018 года к декабрю 2017 года)	%	102,3	х
2.	Численность постоянного населения (среднегодовая за 2017 год)	тыс.чел.	579,7	100,2%
3.	Отгружено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами организациями по фактическим видам деятельности (в действующих ценах):			
3.1.	добыча полезных ископаемых	млрд руб.	86,5	172,8%
3.2.	обрабатывающие производства	млрд руб.	83,2	116,7%
3.3.	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд руб.	24,3	104,9%
4.	Ввод в действие жилых домов	тыс. кв.м	281,1	84,4%
5.	Оборот розничной торговли (по полному кругу предприятий)	млрд руб.	140,3	100,3
6.	Объем платных услуг (в сопоставимых ценах)	млрд руб.	23,7	101,0%
7.	Уровень официально зарегистрированной безработицы	%	0,53	-0,07п.п.
8.	Среднемесячная начисленная заработная плата 1 работника (по полному кругу предприятий)	тыс.руб.	30,7	105,5%
9.	Средний размер назначенной пенсии	руб.	13009,2	103,5%
10.	Недоимка по налогам и сборам в бюджет города (на 01.10.2018)	млн руб.	304,6	116,8%
11.	Исполнение бюджета города:			
11.1.	по доходам	млрд руб.	8,4	115,7%
11.2.	по расходам	млрд руб.	8,2	105,3%

Промышленное производство

За 9 месяцев 2018 года крупным и средним промышленными предприятиями города отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 193,9 млрд. руб. с приростом к уровню аналогичного периода предыдущего года на 34,2% в действующих ценах, в т.ч. по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 86,4 млрд. руб. (172,8% к 9 мес. 2017 года);
- обрабатывающие производства – 83,2 млрд. руб. (116,7%);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром;
- кондиционирование воздуха – 24,3 млрд. руб. (104,9%).

В добыче топливно-энергетических полезных ископаемых в натуральных показателях на 23,2% увеличилась добыча нефти, включая газовый конденсат, снизилась на 4% добыча природного и попутного газа.

В производстве нефтепродуктов снизился на 2,8% выпуск стабильного газового конденсата, в химическом производстве увеличился на 4,5% выпуск технической газовой серы.

Производство пара и горячей воды сохранилось на уровне аналогичного периода 2017 года, производство электроэнергии снизилось на 1,7%. Предприятиями отрасли обеспечено бесперебойное снабжение ресурсами городского хозяйства и жителей города.

Динамика развития промышленного производства в целом оставалась положительной по всем видам экономической деятельности.

Сельское хозяйство

Агропромышленный комплекс города Оренбурга представлен сельскохозяйственными производителями различных форм собственности.

Объем производства продукции сельского хозяйства снизился на 26% по сравнению с 9 месяцев 2017 года и составил 543,4 млн руб., в т.ч. животноводства – 79,2 млн руб., растениеводства – 464,2 млн руб.

Растениеводство. Неблагоприятный температурный режим в период роста и формирования урожая не позволил получить планируемую продуктивность сельскохозяйственных культур. В результате аномальных погодных условий в июне-июле погибли зерновые культуры на площади 17,1 тыс. га, или 60% от посевной площади.

На 1 октября 2018 года убрано зерновых 3,4 тыс. т на площади 11,4 тыс. га при урожайности 3 ц/га, картофеля – 2,6 тыс. т на площади 136 га при урожайности 193 ц/га, овощей – 21,1 тыс. т на площади 601 га при урожайности 351 ц/га. Сельскохозяйственными предприятиями заготовлено 2,1 тыс. т кормов (81% от плана).

Животноводство. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 46,7% и составило 280,8 т. Из-за снижения на 7,7% поголовья коров производство молока (в натуральном выражении) уменьшилось на 3% и составило 1764,3 т. В целом, поголовье крупного рогатого скота снизилось на 8,6% и составило 1757 голов, свиней – на 34,5% (1808 голов), овец и коз – на 37,5% (95 голов). Финансовая поддержка сельхозтоваропроизводителей осуществлялась в рамках государственной программы Оренбургской области «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия Оренбургской области на 2013-2020 годы», предусматривающей компенсации части затрат по страхованию посевов, по несвязанной поддержке в области растениеводства, на уход за многолетними насаждениями, компенсация части затрат за приобретенные семян элиты, субсидии на содержание маточного поголовья овец и коз, развитие мясного скотоводства и реализацию товарного молока, на компенсацию части затрат по страхованию животных. С начала года проведена 243 ярмарки «выходного дня», на которых сельхозтоваропроизводителям было предоставлено более тысячи торговых мест. Участниками ярмарок стали местные сельхозпредприятия и КФХ, а также сельхозпредприятия Оренбургской области (Саракташский, Беляевский, Оренбургский, Гайский, Тюльганский и др. районы).

Потребительский рынок

На территории города работают 2131 стационарных предприятий торговли (100,8% к 9 месяцам 2017 года), 82 торговых комплекса и торговых центров, 7 розничных рынков. Торговая площадь стационарных предприятий торговли составляет 551,3 тыс. кв. м (рост на 10,9%), открыты магазины «Магнит» в ТК «Панорама», «Красное и белое» и др.

Торговая площадь под размещение рынков и торговых объектов рыночного формата – 153 тыс. кв. м (рост на 15,4%), открыты ТЦ «Мебельный Базар», «Фермерский базар» и др.

Оборот розничной торговли по полному кругу предприятий составил 140,3 млрд. руб. (100,3% к 9 месяцам 2017 года).

Одним из ограничивающих факторов покупательной способности населения являлся рост цен на продовольственные товары: цены на хлеб и хлебобулочные изделия возросли в среднем на 3,7%, на кисломолочные продукты на 1,6%, молоко питьевое - на 3,3%, масло сливочное - на 4,7%, картофель - на 2,4%. Снизились цены на масло подсолнечное на 5,6%, муку пшеничную на - 3,7%, рыбу живую и охлажденную - на 7,2%, крупы – на 2,2%, сухофрукты - на 3,4%.

В целях оперативного реагирования на рост цен проводился еженедельный мониторинг цен на сельскохозяйственную продукцию, реализуемую на ярмарках «выходного дня».

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц по г. Оренбургу составила 3325,7 руб. (103,7% к 9 месяцам 2017 года), для сравнения: в г. Орске – 3363,6 руб., в г. Бузулуке – 3441,4 руб.

Объем платных услуг (без субъектов малого предпринимательства) увеличился на 1% и составил 23,7 млрд. руб. В структуре платных услуг преобладают телекоммуникационные (40,6%) и жилищно-коммунальные услуги (35,4%). На оплату жилищно-коммунальных услуг население израсходовало 8384,5 млн. руб. (за 9 месяцев 2017 года – 10551,1 млн. руб., снижение на 20,6%).

Инвестиции и строительство

Объем инвестиций в основной капитал без субъектов малого предпринимательства за 1 полугодие 2018 года составил 32,8 млрд. руб. (на уровне аналогичного периода 2017 года).

По видам экономической деятельности наибольший объем инвестиций занимает добыча полезных ископаемых – 17189,5 млн. руб. (52,3% от общего объема), обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 6847,1 млн. руб. (20,8%), деятельность профессиональная, научная и техническая – 3127,1 млн. руб. (9,5%), деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 1887,6 млн. руб. (5,7%), обрабатывающие производства – 636,3 млн. руб. (1,9%), торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 559,4 млн. руб. (1,7%) и др.

Строительство. В строительстве за 9 месяцев 2018 года объем выполненных работ (по крупным и средним организациям) составил 4,9 млрд. руб. (83,6% к 9 месяцам 2017 года).

В общем объеме выполненных работ 43,2% приходилось на работы строительные специализированные, 36,3% - на строительство зданий, 20,4% - на строительство инженерных сооружений, 0,1% - строительно-монтажные работы, выполненные хозяйственным способом.

По сравнению с показателями 9 месяцев 2017 года площадь введенного жилья снизилась на 15,6% и составила 281,1 тыс. м2 (4967 квартир), на 48,5% увеличились объемы индивидуального жилищного строительства - до 52,1 тыс. м2. Доля индивидуальных застройщиков в общем объеме всего введенного жилья увеличилась до 18,5% (9 месяцев 2017 года - 10,6%).

Доля введенного жилья в г. Оренбурге составила 43,6% от объемов введенного жилья в целом по Оренбургской области.

В конце 2018 года планируется ввод дорог пр-д Северный (от ул. Автомобилистов до ул. Театральная) – 1,46 км, новых дорог в 16 мкр. СВЖР: ул. Братьев Хусаиновых (участок от пр-д Северного до ул. Саморядова) - 0,73 км; ул. Саморядова (участок от ул. Поляничко до ул. Братьев Хусаиновых) - 0,45 км. В работе ремонт эстакады №1 (съезд) и эстакады №2 (въезд) автодорожной развязки по ул. Донгузской в створе Илекского шоссе.

Город Оренбург участвует в реализации приоритетного национального проекта «Безопасные и качественные дороги», в рамках которого утверждена Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры агломерации Оренбургского городского округа. На 01.10.2018 отремонтировано 316,6 тыс. м² на 36 участках автомобильных дорог. Ямочный ремонт выполнен на 11,7 тыс. м² дорог.

3.2. Анализ рынка земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Предложение

Оценщиком был проведен поиск и анализ предложений на продажу земельных участков из состава земель населенных пунктов.

В структуре предложения земельных участков в зависимости от целевого назначения в г. Оренбурге можно выделить доминирующие сегменты – участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), доля которых в общей структуре предложения составляет 46%, и участки под садоводческую деятельность – 38%. Под коммерческую застройку всего около 16%. Если проанализировать структуру предложения земельных участков назначения – ИЖС по площади, то самую большую долю в предложении составляют участки площадью 10 соток.

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

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

Рынок земли в Оренбурге и его пригороде сегодня стал многообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных земельных участков для индивидуального строительства домов (от 3 соток), так и предложения больших земельных массивов (до 4-5 га) для инвестиционных проектов – строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры.

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

Спрос

Принципиальным моментом земельного рынка Оренбурга и, в общем, всей России, является несоответствие цены предложения и цены продажи сотки земельного участка. Это обусловлено тем, что собственники земельных участков слишком завышают цены на свои

объекты, но в силу отсутствия активного спроса, при совершении сделки купли-продажи идут на уступки покупателям и значительно снижают цену.

Среди покупателей-оптовиков лидируют различные финансовые и промышленные структуры. На их долю приходится до 70% покупок на вторичном земельном рынке участков площадью от 0,5 га и больше. Однако, если рассмотреть структуру предложения земельных участков, предложенных к продаже, в зависимости от района, то становится видно, что объем экспонирования увеличился во всех районах города.

Спрос на участки, расположенные в садоводческих товариществах неоднозначный. Существуют садоводческие товарищества, пользующиеся наибольшей популярностью у покупателей, спрос в данном случае достаточно велик, в остальных товариществах рост спроса по сравнению с предыдущими годами не отмечен.

По крупным объектам, собственники готовы снижать цену предложения на 20-40%, по небольшим ликвидным участкам – не более 10%.

Ценовая ситуация

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена следующими факторами: рынок земли, в отличие от рынка строений, ограничен и конечен. Дома можно построить, а площадь земельного фонда не размножается и не клонируется ни при каких обстоятельствах. К сожалению, отследить динамику цен на небольшом неразвитом рынке затруднительно. В основном экспозиция выставленных участков составляет от 6 мес. и более. Выставляются земельные участки по одной цене и, в очень редких случаях, цена предложения в объявлениях изменяется, имея отрицательную динамику. Зачастую изменение цены возможно отследить только при устной беседе с продавцом (на какую скидку по цене он готов), либо в процессе заключения сделки купли – продажи.

Аренда

Рынок коммерческой аренды земельных участков в городе любого назначения не развит. В аренду, как правило, земельные участки предоставляются муниципальным образованием.

Права на землю в Оренбурге оформляются либо путем аренды с максимальным сроком на 49 лет, либо путем продажи в собственность. Распространена и краткосрочная аренда земельных участков, особенно для целей строительства. Многие участки, предлагаемых на рынке, находится на промежуточном этапе переоформления.

Стоит заметить, что цены на рынке аренды в субъектах Оренбургской области в большинстве случаев остаются неизменными в течение довольно большого периода и являются как бы «замороженными», в действительности не отражающими реальную ситуацию, происходящую на рынке по отношению к спросу на данные объекты.

Рынок аренды незастроенных земельных участков Оренбургской области в большинстве случаев является инвестиционным. Фактически, инвестором приобретается не только право аренды, но и последующее право собственности, которое будет получено после застройки приобретенного им участка. Однако, рынок аренды земель коммерческого назначения является мало ликвидным и предоставляет интерес лишь конкретных инвесторов и лишь для конкретных целей.

В целом рынок аренды незастроенных земельных участков под коммерческую застройку в Оренбургской области развит слабо. На рынке мало «игроков», государство в данном случае вполне объяснимо является основным держателем всех земель сдаваемых в аренду. Конечно, объявления о сдаче земель аренду поступают и от частных лиц (представителями которых являются риэлтерские агентства), но это скорее исключение, чем практика.

Роста и падения арендных ставок не происходит. Цены держаться примерно на одном уровне в независимости от ситуации, происходящей на рынке.

Таблица 3-1 - Данные по продаже земельных участков в г. Оренбурге/Оренбургская область

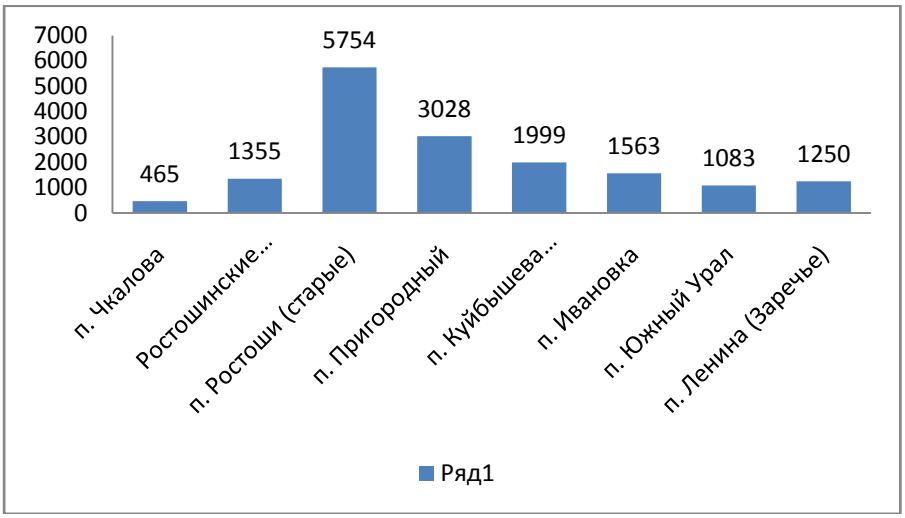
№ п/п	Характеристики (текст объявления)	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.
п.Чкалов				
1	Продается земельный участок площадью 810 квадратных метров в поселке Чкалов. К/н 56:21:2701002:1715. 19 км от границы города Оренбурга, 25 км от Главпочтамта по Беляевской трассе за Экодольем и Благославенкой. Экологически чистый район, берег Урала. В собственности, продаётся единственным владельцем. Разрешённое использование: для ведение ЛПХ и индивидуального жилищного строительства. Угловой, прямоугольный, почти квадратный, с рациональными линейными размерами 27*30 метров, ровный по горизонтали. Удалён от трассы за пределы слышимости, в обжитой части, рядом с постоянно проживающими соседями. Действующая трёхфазная ЛЭП 0,4 кВ по двум внешним границам участка. Действующий газопровод по границе участка. Действующий центральный водопровод по границе участка. Инженерные сети не являются частными, дополнительных расходов в пользу владельцев за право подключения к инженерным сетям не требуется. Асфальтовая дорога до участка. В поселке есть магазины, детсад, школа и прочие общественные учреждения, действует регулярная маршрутка	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_sot._izhs_1200230223#/ т. 89023653777	380 000	469
2	Продаю земельный участок в посёлке Чкалов, ул. Магистральная уч. 95. Все коммуникации проходят вдоль участка (газ, вода, электричество). В посёлке имеются детский сад, школа.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1255722545#/ т. 89228500453	370 000	370
3	Продается земельный участок площадью 15 соток в поселке Чкалов. Водопровод, газ, электричество по границе участка	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_963526138#/ т. 89228196287	530 000	353
4	Продается земельный участок площадью 10 соток. Участок прямоугольной формы, все коммуникации подведены (газ, вода, электроэнергия), находится п. Чкалова на ул. Набережная, угловой.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1186391147#/ т. 89033925395	500 000	500
5	Продается участок площадью 13 соток в поселке Чкалов (ул. Полевая) с нулевым циклом 10,5*13,5 м из железобетонного монолита с 2 капиталками. Все в собственности. Газ и электричество подведены к участку. От Экодолья 5 км	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_304348815#/ т. 89033607111	750 000	577
	Максимальная стоимость 1 кв.м.			**577**
	Минимальная стоимость 1 кв.м.			**353**
	Средняя цена 1 кв.м.			**465**
Ростошинские пруды				
1	Срочно!!! Продается угловой земельный участок в центре поселка «Ростошинские пруды». По проекту напротив магазинов и сбербанка. Продается по цене 2015 года.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1227956688 тел. 89228292330	1 100 000	1 375
2	Уникальное предложение!!!! Дешевле чем у АФМ «Ростошинские пруды» на 5000 рублей за сотку, участок в Ростошинских прудах 7.3, по улице Камская, участок находится на центральной улице, один взрослый собственник, коммуникации свет вода газ канализация оплачены. В центре в шаговой доступности по плану школа сад магазины, с удобными подъездными путями. Район активно застраивается. Дороги чистят круглогодично. В районе проживают более 300 семей. В данный момент цена участка с коммуникациями 1011000 руб.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_978690059 тел. 89228292381	970 000	1 386
3	Продаю участок в п. Ростошинские пруды, участок ровный, расположен в центре (300 м. от центрального въезда). Участок ровный, угловой. Соседи строятся, поселок расположен вблизи от города, в 10-15 минутах езды ТРЦ «КИТ», Гипермаркет «Окей», Аквапарк. На участке все централизованные коммуникации (электричество, газ, вода, центральная канализация). По проекту рядом находится парк, детский сад, школа. Достойная альтернатива районам: 9 января, Южный, Пригородный, Весенний, Заречье, Экодолье, Приуралье и т.д.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1491313148 тел. 89123449227	1 199 000	1 332
4	В быстроразвивающемся поселке, Ростошинские пруды, практически в самом его центре, продается земельный участок площадью 6,6 соток. Участок ровный. Все коммуникации центральные, все оплачено. Возможен обмен на авто. Рассмотрим любую форму расчетов.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.6_sot._izhs_1150395388 тел. 89058199933	850 000	1 288
	Максимальная стоимость 1 кв.м.			**1 386**
	Минимальная стоимость 1 кв.м.			**1 288**
	Средняя цена 1 кв.м.			**1 345**
п. Ростоши (старые)				
1	Продается земельный участок площадью 7 соток в п. Ростоши 2 возле забора, ул. Целинная 7 соток, тыльной стороной направленный в лесопарковую зону. Домик 16 м.кв.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_684316484#/ тел. 89619378850	2 900 000	4143
2	Продается земельный участок в элитном поселке Ростоши, ул. Целинная со ВСЕМИ централизованными коммуникациями (свет, газ, канализация).Общая площадь участка 10 соток. Построен нулевой	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1185581889#/ тел. 89877723059	4 000 000	4000

	цикл (этаж), размер 20х18 и перекрыт плитами перекрытия. Все стены несущие. Дороги асфальтированы и освещены.			
3	Продается земельный участок, по адресу:г Оренбург, п Ростоши, пер Мичманский 13.Категория земель:Земли населенных пунктовДля индивидуальной жилой застройкиГруппа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов средне этажной и многоэтажной жилой застройкиОбщая площадь: 1568 кв. м. Все в собственности.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_900369412; тел. 89033603910	5500000	3508
4	Оренбург, р-н Ленинский, пос. Ростоши, ул. Дальнореченская, продаю земельный участок в пос. Ростоши (Газпром), по ул. Дальнореченская (р-н ЖК "Ивушка"). Земельные участки (2 шт.) зарегистрированы в Росреестре на праве частной собственности, поставлены на кадастровый учет. Получены тех. условия на подключение всех коммуникаций (газ, свет, вода, центральная канализация) в соответствии с согласованным проектом на строительство 4-этажного многоквартирного дома с обустройством прилегающей территории (автомобильная парковка на 48 машин, спортивная площадка, детская игровая площадка, площадка для отдыха и т.д.). Участок расположен в тихом, уютном месте с удобными подъездными путями.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._izhs_882761449	16700000	3976
5	Продаю участки в п. Ростоши, ул. Казачья/ул. Связистов. Участки по 10 соток ровные, без строений, с коммуникациями, асфальтирование улицы, элитный район города. Все документы готовы, рассмотрим любую форму расчета. Реальному покупателю торг.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_985427434; тел.: 8922-829-65-92	8000000	8000
	Максимальная стоимость 1 кв.м.			**8 000**
	Минимальная стоимость 1 кв.м.			**3 508**
	Средняя цена 1 кв.м.			**5754**
пос. Пригородный				
1	Оренбургская область, Оренбург, пос. Пригородный. Участок 9 соток, по ул. Центральная. Продажа от собственника	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_999885997#/ т. 89228669679	3 100 000	3444
2	Оренбургская область, Оренбург, Оренбургская область, Оренбургский район, посёлок Пригородный ул. Ковыльная 15. Продается земельный участок площадью 14 соток. Коммуникации рядом хорошее расположение	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1266184507#/ т. 89226269161	3 500 000	2500
3	Оренбургская область, Оренбург, п. Пригородный ул. Центральная д.56. Продадим земельный участок в центральной части поселка Пригородный. Все коммуникации подведены к участку. Площадь 6 соток. Хорошей прямоугольной формы. Размер участка 20 м.на 30 м.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_989823025#/ т. 89033984090	1 450 000	2417
4	Участок под застройку (п.Пригородный),6 сот. Крайний участок, дальше дачи. Легко можно прибавить 2-3 сотки (есть куда-есть пустая земля, по границе участка). Документы в наличии.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_803951895#/ т. 89033922855	2 000 000	3333
5	Продаю земельный участок 742 кв.м для индивидуального жилищного строительства и занятия земледелием. Все коммуникации: газ, вода, электричество, канализация. Документы о праве собственности на руках. Инфраструктура развитая: школа, магазин, транспорт, поликлиника. Место тихое, соседи интеллигентные.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1046296606; 8903-360-69-66	2 700 000	3 639
	Максимальная стоимость 1 кв.м.			**3 639**
	Минимальная стоимость 1 кв.м.			**2 417**
	Средняя цена 1 кв.м.			**3 028**
п. Куйбышев (Овощевод)				
1	Продам земельный участок без построек в посёлке им "Куйбышева" (Овощевод) Свет подведён Газ по границе участка. Кадастровый номер 56:44:0240008:177	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot._izhs_973271375	1 350 000	1646
2	Продается участок в центре п. Куйбышева. 9 соток. На участке блочный фундамент. Газ, вода по границе участка.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_576255882;тел. 8903-398-20-27	1 550 000	1722
3	Продам участок с нулевым циклом	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_960171766; тел.:8987-874-40-34	2 200 000	2000
4	Продам земельный участок ИЖС п.Овощевод /п.Куйбышева/, улицы Полевая - Северная, площадь 6 соток, свет, канализация, на участке, газ по границе, скважина на воду. Асфальт - подъездной путь, въезд - ворота и вход на участок, капитальный забор. Собственность. Рядом жилая застройка, тихое место, недалеко от озера, развитая инфраструктура поселка. Торг реальному покупателю.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1032610881; 8961-943-84-86	1 850 000	3083
5	Продам участок с готовым фундаментом под строительство вашего уютного дома. Своя скважина, газ по участку. Один собственник. Желательно наличный расчет.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1058263740: тел.:8903-392-33-90	1 850 000	1542
	Максимальная стоимость 1 кв.м.			**3 083**
	Минимальная стоимость 1 кв.м.			**1 542**
	Средняя цена 1 кв.м.			**1 999**
п. Ивановка				
1	Оренбургская область, Оренбург, с. Ивановка, ул Сергия Радонежского 66 . Продам свой земельный участок 6 соток с фундаментом в престижном месте ЖК,,Приуралье" напротив парка.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1508956975#/ т. 89228379191	1 200 000	2000

	Участок угловой. Вокруг респектабельные соседи. За парком пляж р.Урал. Автобусные остановки по всему ЖК, Рядом новая школа, детский сад, все кружки и секции. Все коммуникации: газ, свет, центральная вода рядом, подключение без проблем. Участок в собственности.			
2	Продам участок площадью 7 соток со свайным (42шт.*глубина 2м*90м2) фундаментом в самом востребованном районе ближнего пригорода, село Ивановка ЖК Приуралье. Выгодное престижное местоположение, средний въезд, в практически самом центре поселка. Вся улица практически полностью застроена. Участок ровный, по свидетельству 7 соток. Все коммуникации проходят вдоль участка (газ, свет, центральная вода). Все документы к продаже готовы	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1530737441#/ т. 89228293020	900 000	1286
3	Шикарный участок в самом востребованном районе ближнего пригорода, село Ивановка ЖК Приуралье. Выгодное престижное местоположение, средний въезд, в практически самом Центре поселка. Вся улица практически полностью застроена. Участок ровный, по свидетельству 12 соток. Все коммуникации проходят вдоль участка (газ, свет, центральная вода). Все документы к продаже готовы	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1085319129#/ т. 89228293020	1 350 000	1125
4	Оренбургская область, Оренбургский район, село Ивановка, жилой комплекс Приуралье, Николаевская улица. Срочно продам угловой участок площадью 5,1 сотка (Каштановая/Николаевская) в собственности! На участке проведена подготовка: снят плодородный слой почвы ,утрамбована поверхность. залит капитальный фундамент 10*9 с рассчитанной нагрузкой (можно ставить хоть 5 этажей), готовы документы на воду и свет(на свет отдам все материалы для подключения, разрешение на строительство, на участке колодец для воды, канализации и газ с двух сторон .	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5.1_sot._izhs_1309889195#/ т. 89538323973	850 000	1667
5	ЖК Приуралье, участок 819 кв.м. угловой по ул. Казачьей, в самом центре поселка. Очень удачное местоположение. По генплану рядом будет школа и дет. сад. До уже асфальтированной улицы Центральной 200м. Все коммуникации проложены по границе участка: газ, вода, электричество.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot._izhs_1145848603#/ т. 89228477793	1 050 000	1280
		Максимальная стоимость 1 кв.м.		**2 000**
		Минимальная стоимость 1 кв.м.		**1 125**
		Средняя цена 1 кв.м.		**1 563**
	п. Южный Урал (правая и левая сторона)			
1	Оренбургская область, Оренбург, с. Южный Урал, ул Лазурная. Продается земельный участок, 9 соток, имеется ленточный фундамент под строительство многоквартирного жилого дома 28×10, все необходимые разрешения имеются, также есть 2 сливные ямы, свет и газ на участке есть.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1455686395#/ т. 89226260011	1 100 000	1222
2	Земельный участок площадью 9 соток для ИЖС на левой стороне п. Южный Урал ул. Лазурная находится за гипермаркетом "Светофор". Свет и газ по границе участка. Участок ровный 30х30. От собственника.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1084098455#/ т. 89198410227	850 000	944
3	Продам участок 9 соток ИЖС с. Южный Урал ул. Братская.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1646286784#/ т. 89198570750	880 000	978
4	Продается участок в п. Южный Урал, ул Ясная. площадью 9 соток. не СНТ. Земельный участок в новой активно застраиваемой части Южного Урала на левой стороне за магазином Светофор. Участок ровный, построек на участке нет. Оформлен в собственность, один собственник. Круглогодичный подъезд. дороги чистят, соседи живут. Свет, газ проходят по границе участка.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1272357742#/ т. 89033602636	898 000	998
5	Продам участок 10 соток находящийся на границе поселков Южный Урал и Газодобытчиков. Электричество и газ проведены. Участок в собственности более трёх лет	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_959485536#/ т. 89033925726	1 100 000	1100
		Максимальная стоимость 1 кв.м.		**1 222**
		Минимальная стоимость 1 кв.м.		**944**
		Средняя цена 1 кв.м.		**1 083**
	пос. Ленина (Заречье)			
1	Земельный участок площадью 7,5 соток в п. Ленина (Заречье) по ул. Изобильная номер участка 141, свет и газ подведены, земля в собственности.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._izhs_605537947#/ т. 89225436808	850 000	1133
2	Продается участок площадью 7 соток в центре Заречья ул. Казачья. Центральные коммуникации, освещение улиц ,вывоз мусора.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1043373132#/ т. 89228231902	900 000	1286
3	Продам участок площадью 7,2 соток в центре Заречья. Ровный, прямоугольный. Место расположения участка очень удобное. Все коммуникации централизованные. В шаговой доступности остановка маршрутного транспорта и школьного автобуса, магазины	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7.2_sot._izhs_1601550879#/ т. 89228865799	1 000 000	1389
4	г. Оренбург, п. Ленина, ЖК "Заречье", ул. Каспийская 13. Продам участок площадью 8 соток. Ровный, прямоугольный. Место расположения участка очень удобное. Все коммуникации централизованные. На территории участка стоит вагончик.	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1066722898#/ т. 89033601239	1 200 000	1500
5	Участок площадью 10 соток в пос. Ленина ЖК Заречье. Все	https://www.avito.ru/orenburg/	999 999	1000

	коммуникации центральные. Ровный, прямоугольный. Дорога отсыпана.		zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1102266927#/ т. 89225304805		
		Максимальная стоимость 1 кв.м.			**1 500**
		Минимальная стоимость 1 кв.м.			**1 000**
		Средняя цена 1 кв.м.			**1 250**

Средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков категории: земли населенных пунктов, назначение: земли ИЖС



На стоимость объектов земельных участков оказывают влияние следующие факторы:

Передаваемые права на недвижимость

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

Условия финансовых расчетов

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

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

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

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

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

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравниваемых, либо провести корректировку цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.) недостаточностью

времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

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

Динамика сделок на рынке (дата продажи)

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

Категория земель

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

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

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

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

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

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

3.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка. Анализ наиболее эффективного

использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта. В соответствии со Стандартами, под наилучшим и наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного

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

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

- Земельный участок площадью 6 094 кв.м. с кадастровым номером 56:44:0201005:446 – для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
- Земельный участок площадью 6 057 кв.м. с кадастровым номером 56:44:0201005:482 – для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
- Земельный участок площадью 2 405 кв.м. с кадастровым номером 56:44:0201005:1922 – для размещения домов индивидуальной жилой застройки.

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

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В рамках настоящей оценки под степенью ликвидности понимается наиболее вероятный интервал времени (в днях, неделях, месяцах) в течение которого объект может быть продан по рыночной стоимости "на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства".

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

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

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

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

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

Таблица 4-1 – Значение уровня ликвидности в зависимости от периода реализации[22]

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

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

Эластичность спроса на данный вид имущества.

Состояние имущества.

Соответствие современным технологиям.

Масштабность.

Количество.

Местоположение.

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

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

Весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;

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

Активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

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

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

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке.[23]

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

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

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

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

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом их износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Особенности применения затратного подхода

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

Методы затратного подхода при оценке стоимости земли также могут применяться:

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

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

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

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

Особенности применения сравнительного подхода

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

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

Особенности применения доходного подхода

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

– арендных платежей за землю;

– чистого операционного дохода, образующегося при использовании земельного участка.

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

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

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

Основными недостатками доходного подхода являются:

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

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

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

– как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов.

Методы оценки стоимости земли

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России[24], принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

– метод сравнения продаж;

– метод распределения (соответствует методу разнесения МСО);

– метод выделения (соответствует методу извлечения МСО);

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж.

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

Обычно соблюдается следующая последовательность внесения поправок:

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

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

Метод остатка для земли

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

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

Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод распределения.

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

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

2) расчет данного соотношения на основе имеющихся данных.

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

$$VL = KL \times VO .$$

Метод выделения.

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

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

Доходный подход также не применялся в рамках настоящего отчета, поскольку в данном случае он не дает реальных рыночных результатов. Такие участки зачастую приобретаются для собственных нужд и приносят доход Собственнику совместно с имуществом, расположенном на участке. Рынок аренды подобных участков, для определения доходности именно участка, не развит.

Решение об оценке

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

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

Затратный подход для оценки рыночной стоимости земельных участков в чистом виде, как правило, не применяется, а в основном используется как вспомогательный подход в рамках двух других подходов. К тому же, результаты затратного подхода не дают точных результатов оценки на развитом рынке земельных участков, ввиду того, что принципы, лежащие в основе затратного подхода, в меньшей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка продажи земельных участков, применение затратного подхода к оценке земельных участков неактуально. В рамках настоящего отчета расчет стоимости затратным подходом не производился.

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

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

Рынок аренды земельных участков не развит, сделки единичны и осуществляются на первичном рынке, где продавец (арендодатель) – органы государственной и муниципальной

власти (администрация города Оренбурга и министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области). Реализация участков в аренду осуществляется посредством проведения торгов.

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

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

При применении метода капитализации земельной ренты, необходимо чтобы потоки доходов были равномерными. Однако на рынке присутствует тенденция, при которой нельзя объективно говорить о тенденции роста или снижения на рынке аренды земельных участков, из-за постоянной динамики на рынке.

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

5.2. Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

Сравнительный подход имеет широкое применение и дает убедительные результаты, когда в наличии имеются рыночные данные. Данные, полученные при использовании этого подхода, могут применяться также и при доходном и затратном подходах. Однако надежность сравнения продаж может быть ограничена, когда рыночные условия характеризуются быстрыми изменениями или неустойчивостью, или при оценке специализированного имущества, или имущества специального назначения, которое продается редко.

При оценке с использованием сравнительного подхода учитываются:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Расчет рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

В ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования было выявлено, что наилучшее использование объекта оценки будет достигаться при использовании объекта по назначению и текущему использованию.

На основе изучения рынка купли-продажи, таким образом, подбирались земельные участки из земель населенных пунктов, для размещения домов индивидуальной жилой застройки по своим характеристикам близких с оцениваемым, и с применением принятых в расчете корректировок к стоимости объектов - аналогов была определена наиболее вероятная стоимость объекта оценки.

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

- местоположение;
- площадь земельного участка;
- коммуникации;

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

Результат анализа представлен в таблице 5-1.

Таблица 5-1 – Данные о сопоставимых объектах для оцениваемых земельных участков

Параметры	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005	г. Оренбург, мкр. микрорайон «Ростошинские пруды»	г. Оренбург, мкр. микрорайон «Ростошинские пруды», ул. Камская	г. Оренбург, мкр. микрорайон «Ростошинские пруды»	г. Оренбург, мкр. микрорайон «Ростошинские пруды»
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансовых расчетов	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)
Динамика сделок на рынке (дата продажи)	**х**	январь 2019г.	январь 2019г.	январь 2019г.	январь 2019г.
Транспортная доступность	индивидуальный и общественный транспорт	индивидуальный и общественный транспорт	индивидуальный и общественный транспорт	индивидуальный и общественный транспорт	индивидуальный и общественный транспорт
Местоположение/Окружение земельного участка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Площадь участка, кв.м.	6057; 6094; 2405	800	700	900	660
Наличие коммуникаций	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены
электроснабжение	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены
газоснабжение	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены
канализация	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены
водоснабжение	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены
Наличие построек	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Стоимость, руб.	**х**	1 100 000	970 000	1 199 000	850 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	**х**	1 375	1 386	1 332	1 288
Источник информации	**х**	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1227956688	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_978690059	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1491313148	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.6_sot._izhs_1150395388
Контактные данные	**х**	тел. 89228292330	тел. 89228292381	тел. 89123449227	тел. 89058199933

Выбор единицы сравнения.

Для земельного участка без улучшений основными единицами сравнения являются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$С_р = Ц_i \pm К_i$$

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

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

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

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

Корректировки на абсолютной основе

Корректировка на наличие улучшений на праве собственности.

Корректировка по данному элементу сравнения не вводилась.

Передаваемые права на недвижимость

Корректировка по данному элементу сравнения вводится первой, поскольку юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно, и цены продажи. Существует утверждение, что при прочих равных условиях цена продажи объекта

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

недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности, тогда покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости.

В рамках настоящей оценки, в качестве сопоставимых объектов были подобраны земельные участки, права на которые оформлены в собственность. Корректировка по данному элементу сравнения не вводилась.

Условия финансовых расчетов

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

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

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

Поскольку предполагается, что расчеты покупателей и продавцов будут проходить единовременно, при текущей стоимости денег, то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась (предполагается одинаковая форма оплаты, отсутствие каких-либо преференций и т. п.).

Условия продажи (чистота сделки)

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

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

Динамика сделок на рынке (дата продажи)

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

Для расчетов были подобраны объекты, предложения которых действовали на дату оценки. Корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на торг:

Условия продажи типичные, продажа всех аналогов производится за денежные средства, без рассрочки платежа. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских

компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. По результатам проведенного исследования, было выявлено, что типичное снижение цены в настоящее время зависит от первоначально заявленной цены, срочности продажи, а также физических особенностей выставляемых на продажу объектов (приближенность к развитому городу, эстетические характеристики участка, престижность района и социальное окружение, технические возможности подведения инженерных коммуникаций, общая площадь участка, степень развития общественного транспорта).

Размер корректировки к объектам оценки был определен на основании интервью с продавцами, анализа рынка и данных исследований сайта https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019/korrektirovki-stoimosti-zemli/618-skidka-na-torg-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2019-goda:

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на Портале Statrielt

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
Земельных участков (земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные)) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,83	0,97	**0,90**
Земельных участков (населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	**0,92**
Земельных участков (земли населенных пунктов, под ИЖС, ЛПХ; а также под Дачное строительство и СНТ на освоенных землях сельхоз. назначения) - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций	0,83	0,97	**0,90**

Корректировка на местоположение:

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

Корректировка на местоположение не вносилась, поскольку все объекты находятся, как и объекты оценки в рекреационной зоне города, со слабо развитой инфраструктурой.

Корректировка на категорию земель, назначение

Данная корректировка не применяется, т.к. объект оценки и выбранные аналоги являются землями населенных пунктов с категорией разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство».

Корректировка на общую площадь участка:

Корректировка по данному элементу сравнения вводится исходя из анализа рынка и данных исследований Приволжского центра Финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости-2017«Земельные участки», 2017г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 195, т. 124.

Таблица 124

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Значения вводимых корректировок:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв.м.	2405	800	700	900	660
Корректировка на площадь участков, %		-5	-5	-5	-5
	Объект оценки	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**
Площадь земельных участков, кв.м.	6094; 6057	800	700	900	660
Корректировка на площадь участков, %		-19	-19	-19	-19

Корректировка на наличие / отсутствие коммуникаций:

Корректировка по данному элементу сравнения вводится исходя из анализа рынка и данных исследований Приволжского центра Финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости-2017«Земельные участки», 2017г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 224, т. 138.

Таблица 138 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,10	1,27
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,10	1,25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,11	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,10	1,26

Корректировка по данному элементу сравнения не вводилась.

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

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

где:

d_i – доля i-го объекта аналога;

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

n – количество аналогов.

Таблица 5-2- Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельных участков площадью 6057 кв.м., 6094 кв.м., кадастровый номер 56:44:0201005:482, кадастровый номер 56:44:0201005:446

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	**руб.**		**1 100 000**	**970 000**	**1 199 000**	**850 000**
Общая площадь	кв.м.	6057, 6094	800	700	900	660
Единица сравнения						
Цена за ед. площади	руб./кв.м.		1 375	1 386	1 332	1 288
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)					
Право собственности		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 375	1 386	1 332	1 288
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 375	1 386	1 332	1 288
Условия продажи		Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 375	1 386	1 332	1 288
Разница между ценой предложения и ценой сделки		Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 176	1 185	1 139	1 101
Дата продажи (дата оценки)		х	январь 2019г.	январь 2019г.	январь 2019г.	январь 2019г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 176	1 185	1 139	1 101
Назначение		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 176	1 185	1 139	1 101
Местоположение		г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005	г. Оренбург, мкр. микрорайон «Ростошинские пруды»	г. Оренбург, мкр. микрорайон «Ростошинские пруды», ул. Камская	г. Оренбург, мкр. микрорайон «Ростошинские пруды»	г. Оренбург, мкр. микрорайон «Ростошинские пруды»
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 176	1 185	1 139	1 101
Физические характеристики						
Площадь, кв.м.		**6057, 6094**	**800**	**700**	**900**	**660**
Корректировка	%		-19%	-19%	-19%	-19%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		952	960	923	892
Наличие коммуникаций		Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		952	960	923	892
Скорректированная цена	**руб./кв.м**		**952**	**960**	**923**	**892**
Количество корректировок			2	2	2	2
Общая чистая коррекция	руб.		-422,74	-426,04	-409,59	-395,96
то же в % от цены продажи	%		-30,75%	-30,75%	-30,75%	-30,75%
Общая валовая коррекция	%		461	464	446	431
то же в % от цены продажи	%		33,50%	33,50%	33,50%	33,50%
1/Ki, $\sum_{i=1}^{n} \frac{1}{K_i} =$ где Ki – валовая коррекция в %	сумма	11,9403	2,9851	2,9851	2,9851	2,9851
Весовой коэффициент	сумма	1,00	0,250000	0,250000	0,250000	0,250000
			238	240	231	223
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.	Ср. взвешенное	**932**			
Стоимость земельного участка 6057 кв.м	руб.		**5 645 124**			
Стоимость земельного участка 6094 кв.м	руб.		**5 679 608**			

Таблица 5-3- Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка площадью 2405 кв.м., кадастровый номер 56:44:0201005:1922

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	**руб.**		**1 100 000**	**970 000**	**1 199 000**	**850 000**
Общая площадь	кв.м.	2405	800	700	900	660
Единица сравнения						
Цена за ед. площади	руб./кв.м.		1 375	1 386	1 332	1 288
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)					
Право собственности		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 375	1 386	1 332	1 288
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 375	1 386	1 332	1 288
Условия продажи		Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)	Рыночные (чистая продажа)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 375	1 386	1 332	1 288
Разница между ценой предложения и ценой сделки		Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 334	1 344	1 292	1 249
Дата продажи (дата оценки)		x	январь 2019г.	январь 2019г.	январь 2019г.	январь 2019г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 334	1 344	1 292	1 249
Назначение		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 334	1 344	1 292	1 249
Местоположение		г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005	г. Оренбург, мкр. микрорайон "Ростошинские пруды"	г. Оренбург, мкр. микрорайон "Ростошинские пруды", ул. Камская	г. Оренбург, мкр. микрорайон "Ростошинские пруды"	г. Оренбург, мкр. микрорайон "Ростошинские пруды"
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 334	1 344	1 292	1 249

Физические характеристики						
Площадь, кв.м.		**2405**	**800**	**700**	**900**	**660**
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 267	1 277	1 228	1 187
Наличие коммуникаций		Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены	Подведены к участку (проходят рядом) проплачены
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		1 267	1 277	1 228	1 187
Скорректированная цена	**руб./кв.м**		**1 267**	**1 277**	**1 228**	**1 187**
Количество корректировок			2	2	2	2
Общая чистая коррекция	руб.		-107,94	-108,78	-104,58	-101,10
то же в % от цены продажи	%		-7,85%	-7,85%	-7,85%	-7,85%
Общая валовая коррекция	%		110	111	107	103
то же в % от цены продажи	%		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
1/Ki, $\sum_{i=1}^{n} \frac{1}{K_i} =$ где Ki – валовая коррекция в %	сумма	50,0000	12,5000	12,5000	12,5000	12,5000
Весовой коэффициент	сумма	1,00	0,250000	0,250000	0,250000	0,250000
			317	319	307	297
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.	Ср. взвешенное	**1 240**			
Стоимость земельного участка 2405 кв.м	руб.		**2 982 200**			

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом округления, руб. (НДС не облагается)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 094 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:446	5 679 608
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 057 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:482	5 645 124
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2 405 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:1922	2 982 200
	ИТОГО:	**14 306 932**

7. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

По мнению оценщика:

- стоимость 1 кв.м. объекта оценки площадью 6094 кв.м.; 6057 кв.м. может варьироваться от 890 до 1000 руб., либо 5 423 700/6 094 000 от до 6 581 500/6 057 000 руб. за объект оценки, исходя из его ценообразующих параметров;
- стоимость 1 кв.м. объекта оценки площадью 2405 кв.м. может варьироваться от 1050 до 1300 руб., либо от 2 525 300 до 3 126 500 руб. за объект оценки, исходя из его ценообразующих параметров.

Оценщик _____ О.В. Дивеева
(подпись)

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

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

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

Приложение № 1 - Копии исходных документов, использованных в отчете (в том числе копии объявлений)

Приложение к Договору
от 03.05.2011 г. № 011088
на проведение оценки

Задание на оценку № 41 от 05.02.2019 г.

Объект оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 094 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:446; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 057 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:482; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2 405 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый номер: 56:44:0201005:1922
Имущественные права на объект оценки (вид права, субъект права)	Вид права: общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Ростошинские пруды»
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задача оценки)	Расчет (справедливой) рыночной стоимости производится для определения стоимости одного пая. Использование результатов оценки для иных целей не допустимо
Вид определяемой стоимости	*В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»*, под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме. *В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"* [1] Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (Пункт 9). Таким образом, понятие «справедливая стоимость», определение которой дано в МСФО 13, совпадает с определением «рыночная стоимость», представленном в ФЗ № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	«05» февраля 2019 г.
Срок проведения оценки	Не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты начала проведения оценки

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

Размер вознаграждения Исполнителя	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
Допущения, на которых должна основываться оценка	
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении отчета об оценке	1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015 г.) 2. ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; 3. ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; 4. ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; 5. ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; 6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Исполнитель **Заказчик**

_____ И. Ю. Дубовскова _____ В. В. Жуков

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.06.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.06.2016

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 56:44:0201005:446

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6094 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 56-56/001-56/001/105/2016-270/1

КОПИЯ ВЕРНА

Подоверенности №01/08-03
Первый зам. директора
Буев Д. В.

Государственный регистратор Рогожкина О.Ю.

(подпись, м.п.)

56-56/001-56/001/105/2016-270/1

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.06.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.06.2016

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 56:44:0201005:482

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 057 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 56-56/001-56/001/105/2016-276/1

КОПИЯ ВЕРНА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНН 5612065074 • ОГРН 1075658003 • Оренбург • ФинансМенеджмент»

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

Государственный регистратор Рогожкина О.Ю.

(подпись, м.п.)

56-56/001-56/001/105/2016-276/1

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.06.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.06.2016

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 56:44:0201005:1922

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2 405 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 56-56/001-56/001/105/2016-278/1

КОПИЯ ВЕРНА

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

Государственный регистратор _____ Рогожкина О.Ю.

(подпись, м.п.)

56-56/001-56/001/105/2016-278/1

КОПИЯ ВЕРНА

ООО "АФМ" № 01/07-350/1 "16" 06 2016 г.

Договор купли-продажи

г. Оренбург "16" июня 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Чистые пруды» (ООО «Чистые пруды») (ИНН 5609079334, КПП 560901001, ОГРН 1115658001359), далее именуемое «Продавец», в лице директора Пак Николая Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент»** (ОГРН 1075658031866, ИНН 5612065074, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00083 от 29.10.2002г., выдана ФСФР), действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Ростошинские пруды» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 09.06.2011 г. № 2150-94195854), далее именуемое «Покупатель», в лице директора Жукова Владимира Валерьевича, действующего на основании устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Управление Федеральной службы государственной регистрации,

1. Продавец продает, а Покупатель покупает следующее недвижимое имущество (далее – Объекты):

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6 094 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0201005:446. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи от 02.03.2011 №01/09-98. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» ноября 2011 года сделана запись регистрации № 56-56-01/315/2011-185.

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 6057 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0201005:482. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи от 02.03.2011 №01/09-98. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» января 2012 года сделана запись регистрации № 56-56-01/315/2011-219.

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 2405 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005. Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0201005:1922. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи от 02.03.2011 №01/09-98. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» октября 2014 года сделана запись регистрации № 56-56-01/478/2014-405.

2. Стороны пришли к соглашению о том, что объекты продаются по цене 15 396 000 (пятнадцать миллионов триста девяносто шесть тысяч) рублей, из расчета:

- Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0201005:446 – 6 374 000 (шесть миллионов триста семьдесят четыре тысячи) рублей (НДС не предусмотрен).

- Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0201005:482 – 6 337 000 (шесть миллионов триста тридцать семь тысяч) рублей (НДС не предусмотрен).

- Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0201005:1922 – 2 685 000 (два миллиона шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей (НДС не предусмотрен).

3. Покупатель производит оплату за приобретаемые Объекты путем перечисления, указанной в п.2 настоящего договора, денежной суммы на счет Продавца 40702810000000226149 в АКБ «Форштадт» (АО), г. Оренбург к/с 30101810700000000860 БИК 045354860 в течение 5 дней с момента

государственной регистрации перехода права на Объект на Покупателя. Оплата на указанный счет является надлежащей оплатой по настоящему договору.

Стороны пришли к соглашению, что положение статьи 317.1 Гражданского кодекса РФ к отношениям Сторон настоящего договора не применяются.

4. Настоящий договор имеет силу передаточного акта. Риск случайной гибели Объектов переходит к Покупателю с момента передачи Объектов Покупателю.

5. Продавец гарантирует Покупателю, что продаваемые Объекты ни полностью, ни частично не находятся в залоге или ипотеке, не предоставлены в качестве иного обеспечения обязательства продавца или третьих лиц, не находятся в споре или под арестом (запрещением), свободны от притязаний третьих лиц.

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

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

8. Расходы на оформление перехода права собственности Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

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

10. Содержание ст. ст. 209, 460, 461, 556, 557, Гражданского кодекса РФ Сторонам договора известно и понятно.

11. Настоящий договор вступает в силу с даты его заключения Сторонами, составлен и подписан в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и по одному экземпляру для каждой Стороны.

12. Реквизиты и подписи Сторон договора:

Продавец
ООО «Чистые пруды»
ИНН 5609079334, КПП 560901001
ОГРН 1115658001359
Место нахождения: 460052, г.Оренбург, ул.Салмышская, д. 31
р/с 40702810000000226149
в АКБ «Форштадт» (АО), г. Оренбург
к/с 30101810700000000860
БИК 045354860.

Директор

_____ Пак Н.П.

м.п.

Покупатель
ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Ростошинские пруды»
ИНН 5612065074, КПП 561001001
Место нахождения: 460000, г.Оренбург, ул. Правды 25
р/с 40701810900000736675
в АКБ «Форштадт» (АО) г.Оренбург
к/с 30101810700000000860,
БИК 045354860

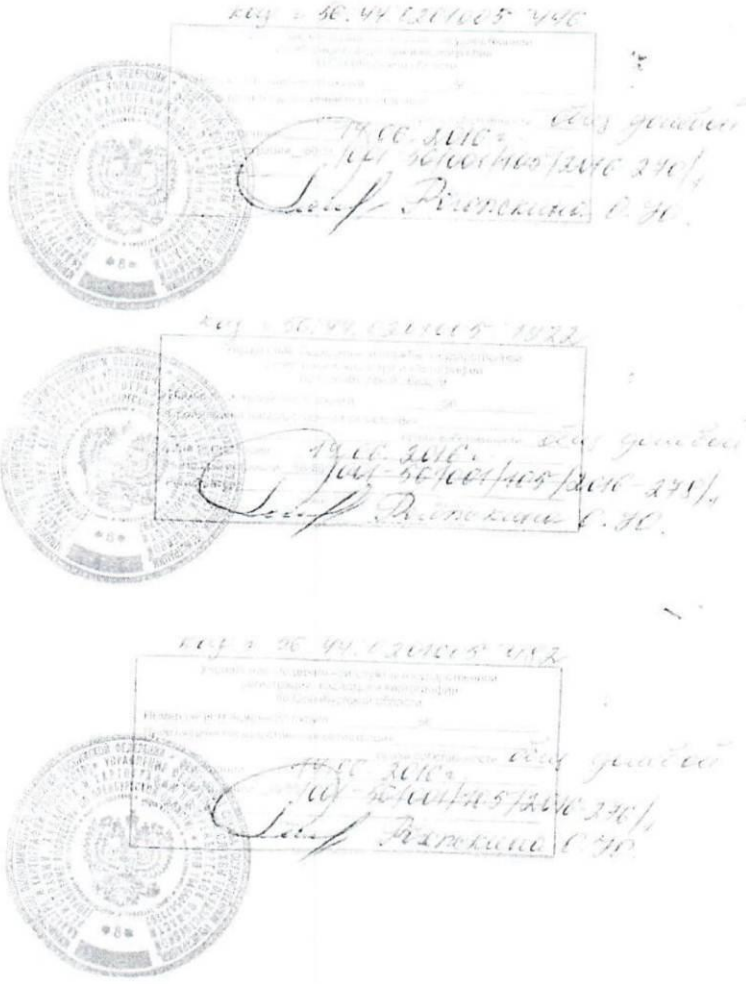
Директор ООО «АФМ»

_____ Жуков В.В.

м.п.

Согласовано

СОГЛАСОВАНО
ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ



КОПИЯ ВЕРНА

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

КОПИЯ ВЕРНА

Подоверенности №1703-03
Первый зам. директора
Буев Д. В.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
В количестве листов
Гос Регистратор Рогожкина О. Ю.

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

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

11.10.2012 № 56/12-227557

1	Кадастровый номер 56:44:0201005:446				2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: 56:44:0201005:98				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.11.2011			
5	—								
7	Местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь: 6094+/-27 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 686854.74	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 112.71	14	Система координат: МСК - субъект 56		
15	Сведения о правах:								
	Правообладатель		Вид права			Особые отметки			
	Общество с ограниченной ответственностью "Чистые пруды"		Собственность			—			
16	Особые отметки: —								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2						

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Е. А. Ананьева
(инициалы, фамилия)

Ананьева Е. А.

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО "АФМ"
Жуков В.В.

ООО «Первая оценочная» Отчет № 011088/41 от 08.02.2019 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11.10.2012 № 56/12-227557

В.1

1	Кадастровый номер 56:44:0201005:446			2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 56:44:0201005:424, 56:44:0201005:425, 56:44:0201005:426, 56:44:0201005:427, 56:44:0201005:428, 56:44:0201005:429, 56:44:0201005:430, 56:44:0201005:431, 56:44:0201005:432, 56:44:0201005:433, 56:44:0201005:434, 56:44:0201005:435, 56:44:0201005:436, 56:44:0201005:437, 56:44:0201005:438, 56:44:0201005:439, 56:44:0201005:440, 56:44:0201005:441, 56:44:0201005:442, 56:44:0201005:443, 56:44:0201005:444, 56:44:0201005:445, 56:44:0201005:446, 56:44:0201005:447, 56:44:0201005:448, 56:44:0201005:449, 56:44:0201005:450, 56:44:0201005:451, 56:44:0201005:452, 56:44:0201005:453, 56:44:0201005:454, 56:44:0201005:455, 56:44:0201005:456, 56:44:0201005:457, 56:44:0201005:458, 56:44:0201005:459, 56:44:0201005:460, 56:44:0201005:461, 56:44:0201005:462, 56:44:0201005:463, 56:44:0201005:464, 56:44:0201005:465, 56:44:0201005:466, 56:44:0201005:467, 56:44:0201005:468, 56:44:0201005:469, 56:44:0201005:470, 56:44:0201005:471, 56:44:0201005:472, 56:44:0201005:473, 56:44:0201005:474, 56:44:0201005:475, 56:44:0201005:476, 56:44:0201005:477, 56:44:0201005:478, 56:44:0201005:479, 56:44:0201005:480, 56:44:0201005:481, 56:44:0201005:482, 56:44:0201005:483		
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 56:44:0201005:98				

Ведущий инженер
(наименование должности)

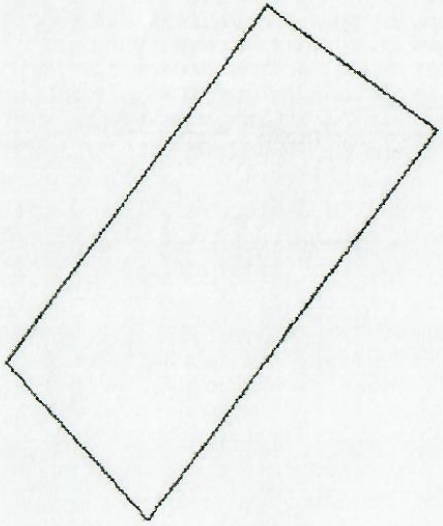
М.П. (подпись)

Е. А. Ананьева
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО «АФМ»
Жуков В.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

11.10.2012 № 56/12-227557

1	Кадастровый номер 56:44:0201005:446	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	**План (чертеж, схема) земельного участка** 				
5	Масштаб 1:1500		Условные знаки: ——		

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Е. А. Ананьева
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО "АФМ"
Жуков В.В. _____

ООО «Первая оценочная» Отчет № 011088/41 от 08.02.2019 г.

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

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

11.10.2012 № 56/12-227333

1	Кадастровый номер 56:44:0201005:482			2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: 56:44:0201005:98			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.11.2011			
5	—							
7	Местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005							
8	Категория земель:							

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—

9	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 6057+/-27 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 682684.47	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 112.71	14	Система координат: МСК - субъект 56	

15	Сведения о правах:		
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки
	Общество с ограниченной ответственностью "Чистые пруды"	Собственность	—
16	Особые отметки: —		
17	—		
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2	

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

И. Б. Мамыкина
(инициалы, фамилия)

Мамыкина И.Б.

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО "АФМ"
Жуков В.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11.10.2012 № 56/12-227333

В.1

1	Кадастровый номер 56:44:0201005:482			2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 56:44:0201005:424, 56:44:0201005:425, 56:44:0201005:426, 56:44:0201005:427, 56:44:0201005:428, 56:44:0201005:429, 56:44:0201005:430, 56:44:0201005:431, 56:44:0201005:432, 56:44:0201005:433, 56:44:0201005:434, 56:44:0201005:435, 56:44:0201005:436, 56:44:0201005:437, 56:44:0201005:438, 56:44:0201005:439, 56:44:0201005:440, 56:44:0201005:441, 56:44:0201005:442, 56:44:0201005:443, 56:44:0201005:444, 56:44:0201005:445, 56:44:0201005:446, 56:44:0201005:447, 56:44:0201005:448, 56:44:0201005:449, 56:44:0201005:450, 56:44:0201005:451, 56:44:0201005:452, 56:44:0201005:453, 56:44:0201005:454, 56:44:0201005:455, 56:44:0201005:456, 56:44:0201005:457, 56:44:0201005:458, 56:44:0201005:459, 56:44:0201005:460, 56:44:0201005:461, 56:44:0201005:462, 56:44:0201005:463, 56:44:0201005:464, 56:44:0201005:465, 56:44:0201005:466, 56:44:0201005:467, 56:44:0201005:468, 56:44:0201005:469, 56:44:0201005:470, 56:44:0201005:471, 56:44:0201005:472, 56:44:0201005:473, 56:44:0201005:474, 56:44:0201005:475, 56:44:0201005:476, 56:44:0201005:477, 56:44:0201005:478, 56:44:0201005:479, 56:44:0201005:480, 56:44:0201005:481, 56:44:0201005:482, 56:44:0201005:483		
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 56:44:0201005:98				

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

И. Б. Мамыкина
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО "АФМ"
Жуков В.В.

ОГРН 1075658031800 • РФ г. Оренбург • «АктивФинансМенеджмент»

ООО «Первая оценочная» Отчет № 011088/41 от 08.02.2019 г.

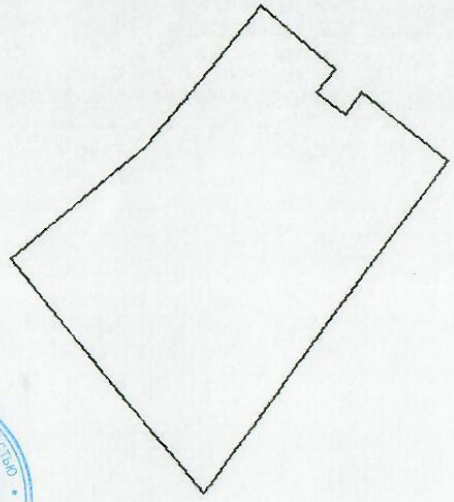
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

11.10.2012 № 56/12-227333

1	Кадастровый номер 56:44:0201005:482	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3

План (чертеж, схема) земельного участка

4



КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО "АФМ"
Жуков В.В.

РФ г. Оренбург «АктивФинансМенеджмент»

5 Масштаб 1:1500

Условные знаки: ——

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

И. Б. Мамыкина
(инициалы, фамилия)

ООО «Первая оценочная» Отчет №011088/41 от 08.02.2019 г.

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"19" сентября 2014 г. № 56/14-430017

1	Кадастровый номер: 56:44:0201005:1922		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 56:44:0201005					
	Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 56:44:0201005:1890		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.09.2014		
7	—					
8	Местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0201005					
9	Категория земель: Земли населенных пунктов					
10	Разрешенное использование: земельные участки , предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки					
11	Площадь: 2405+/-17 кв. м					
12	Кадастровая стоимость (руб.): 930662.85					
13	Сведения о правах: —					
14	Особые отметки: —					
15	Сведения о природных объектах: —					
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 56:44:0201005:1921, 56:44:0201005:1922, 56:44:0201005:1923, 56:44:0201005:1924, 56:44:0201005:1925			
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 56:44:0201005:1890			
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 20.09.2019.			

Инженер 2 категории (наименование должности) — (подпись) — Л. В. Беспомощнова (инициалы, фамилия)

М.П.

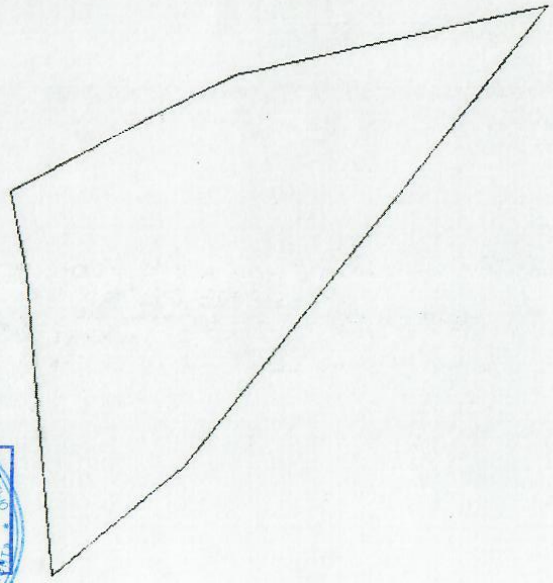
КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО "АФМ"
Жуков В.В.

ОГРН 1075658031866 «АктивФинансМенеджмент» РФ г. Оренбург

ООО «Первая оценочная» Отчет № 011088/41 от 08.02.2019 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.2

"19" сентября 2014 г. № 56/14-430017

1	Кадастровый номер: 56:44:0201005:1922	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	**План (чертеж, схема) земельного участка** 				
5	Масштаб 1:800		Условные знаки: —		

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО "АФМ"
Жуков В.В.

Инженер 2 категории
(наименование должности)

(подпись)

Л. В. Беспомощнова
(инициалы, фамилия)

М.П.

АктивФинансМенеджмент

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

«05» февраля 2019 г.
Иск. № 01/08-151/1

Директору ООО «Первая оценочная»
Дубовсковой И. Ю.

Уважаемая Ирина Юрьевна!

Настоящим письмом сообщаем балансовую стоимость земельных участков:

56:44:0201005:446 - 6 374 000,00 руб;
56:44:0201005:482 - 6 337 000,00 руб;
56:44:0201005:1922 - 2 685 000,00 руб,

Заместитель директора ООО «АФМ» — **Е. А. Гордеева**

Исполнитель:
Рипова А.А
44-22-66

АктивФинансМенеджмент

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

«05» февраля 2019 г.
Исх. № 01/08-191/е

Директору ООО «Первая оценочная»
Дубовсковой И.Ю.

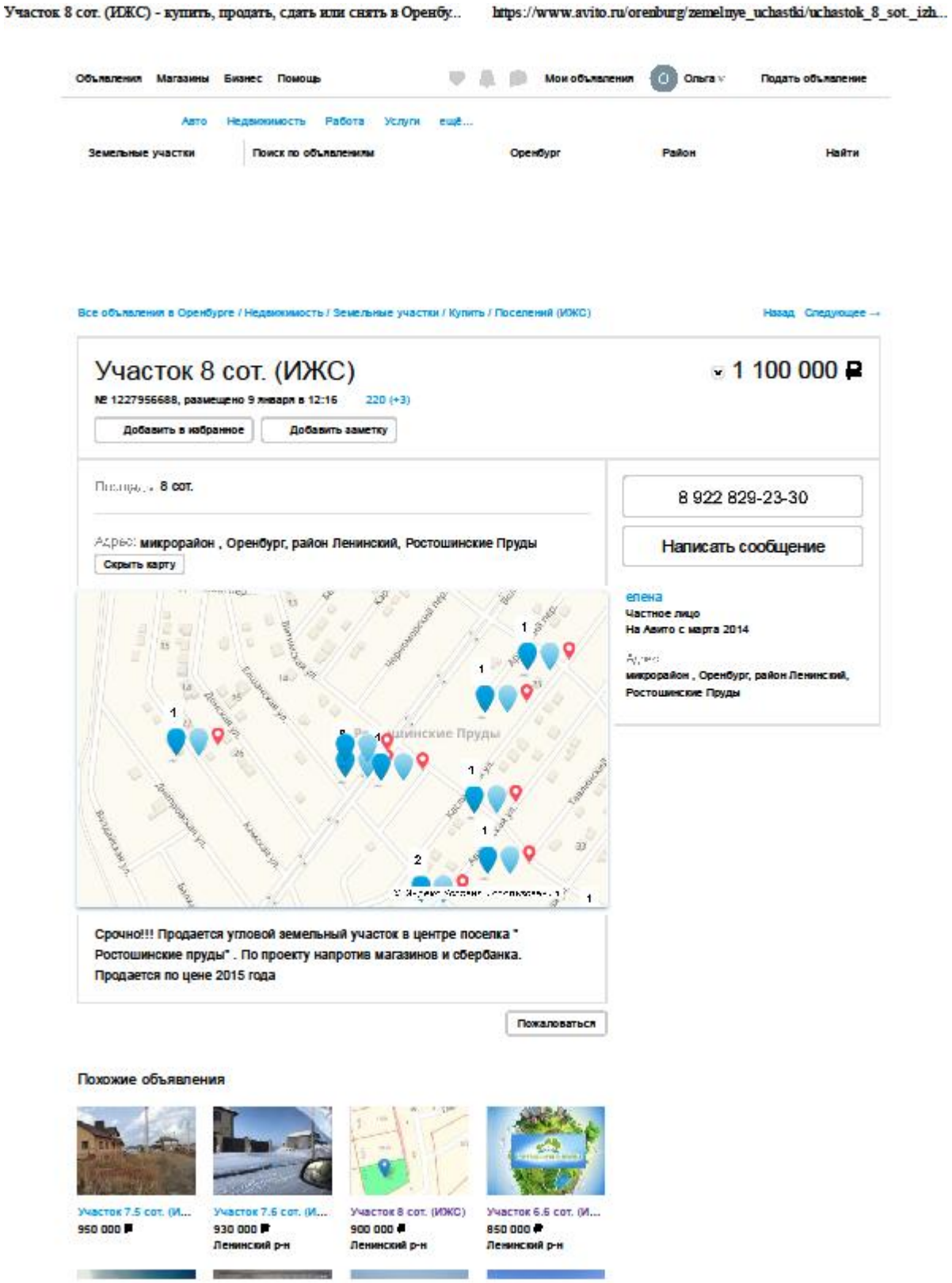
Уважаемая Ирина Юрьевна!

Настоящим письмом сообщаем, что на участках с кадастровыми номерами 56:44:0201005:446, 56:44:0201005:482 и 56:44:0201005:1922 коммуникации (газ, свет, вода) проходят по границе участков.

Заместитель директора ООО «АФМ» **Е. А. Гордеева**

Исполнитель:
Рилова А.А.
сл. 44-22-66

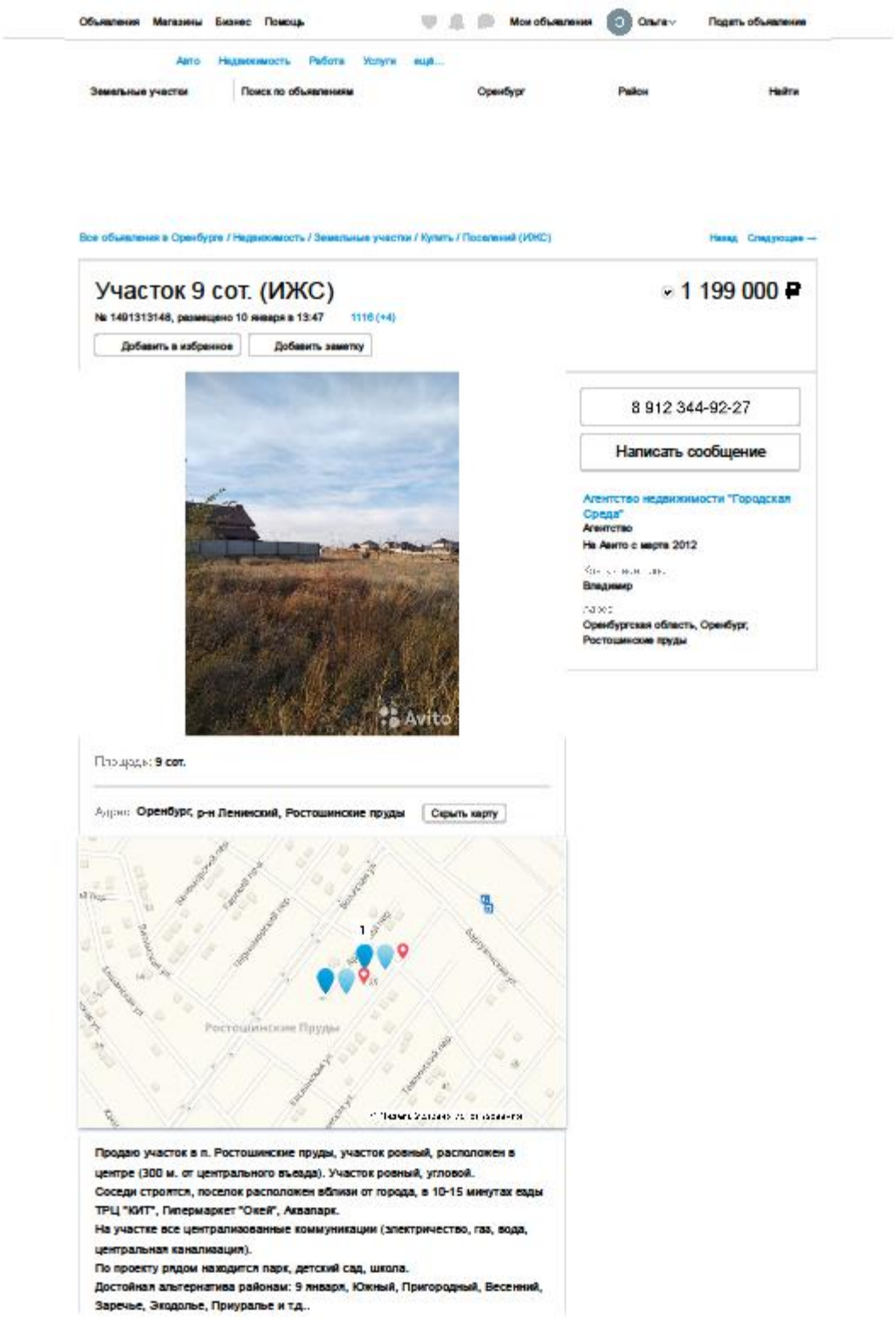
Аналог №1 https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1227956688



Стр. 1 из 2 30.01.2019, 12:21

Аналог №2 https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1491313148

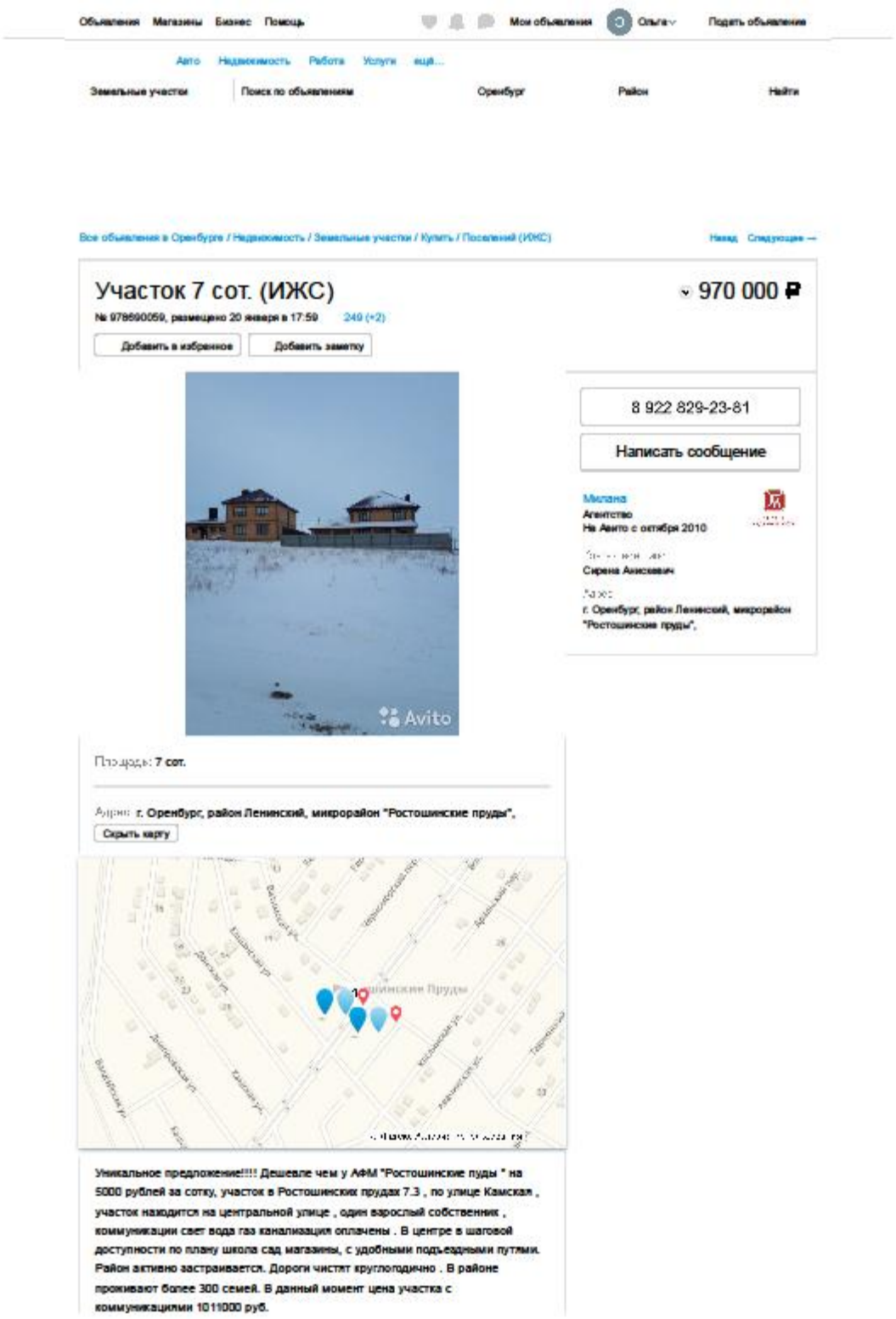
Участок 9 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Оренбу... https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izh...



Стр. 1 из 2 30.01.2019, 11:50

Аналог №3 https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_978690059

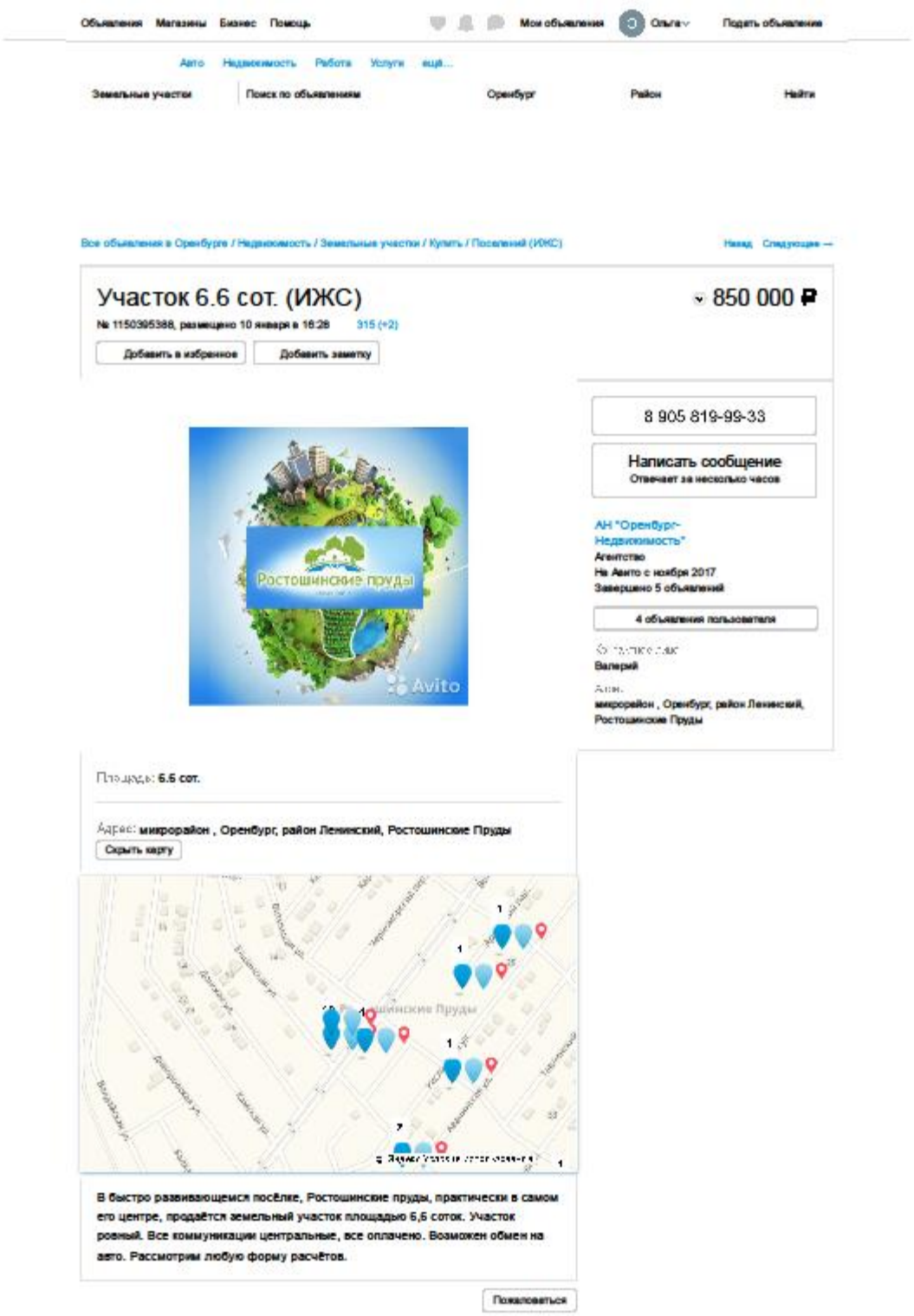
Участок 7 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Оренбу... https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izh...



Стр. 1 из 2 30.01.2019, 9:50

Аналог №4
https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.6_sot._izhs_1150395388

Участок 6.6 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Орен... https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.6_sot._iz...



Стр. 1 из 2 04.02.2019, 11:47

Приложение № 2 – Сведения об Оценщике

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002816-1 « 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

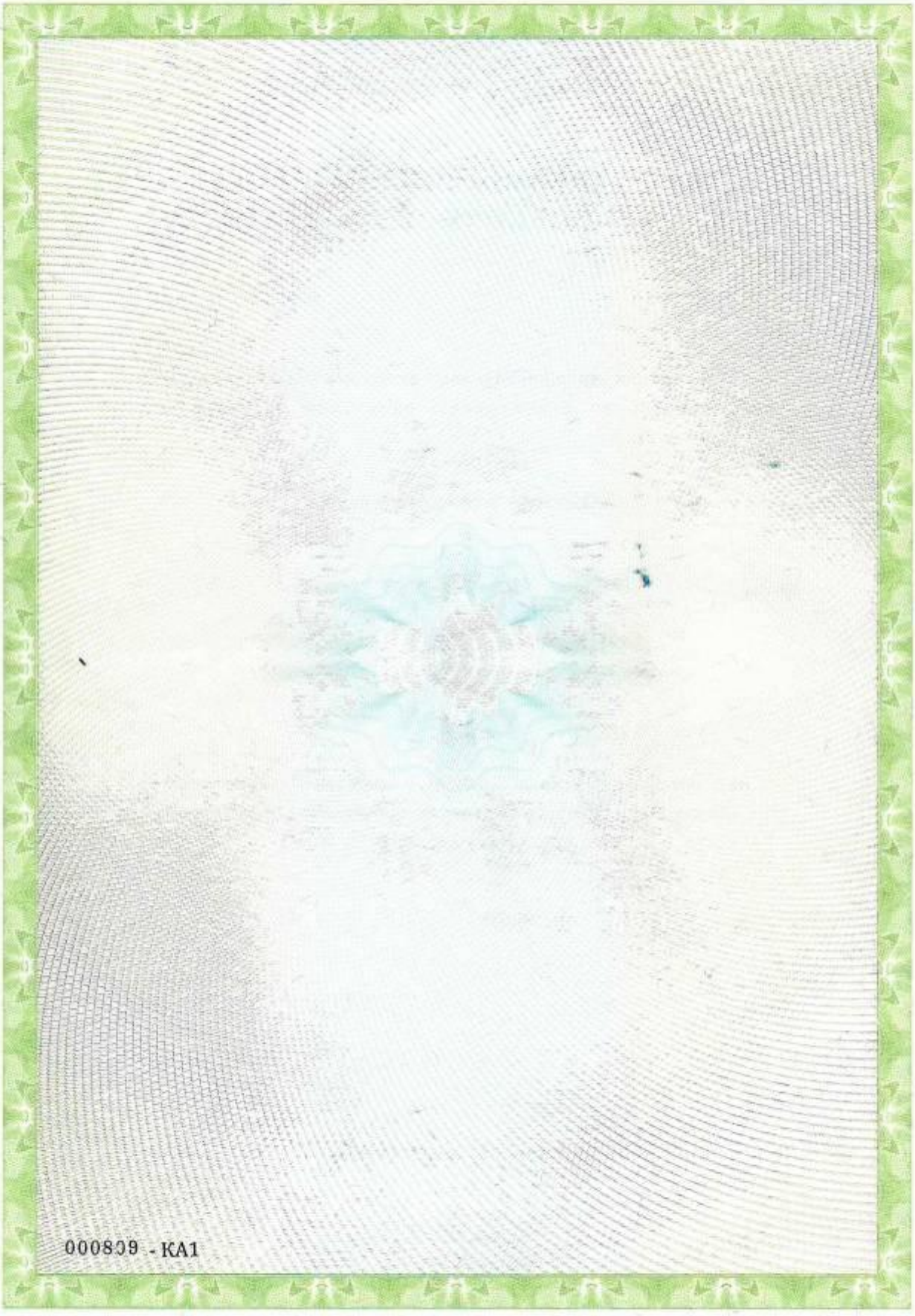
выдан Дивеевой Ольге Владимировне

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » февраля 20 21 г.


000809 - КА1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007379-2 « 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

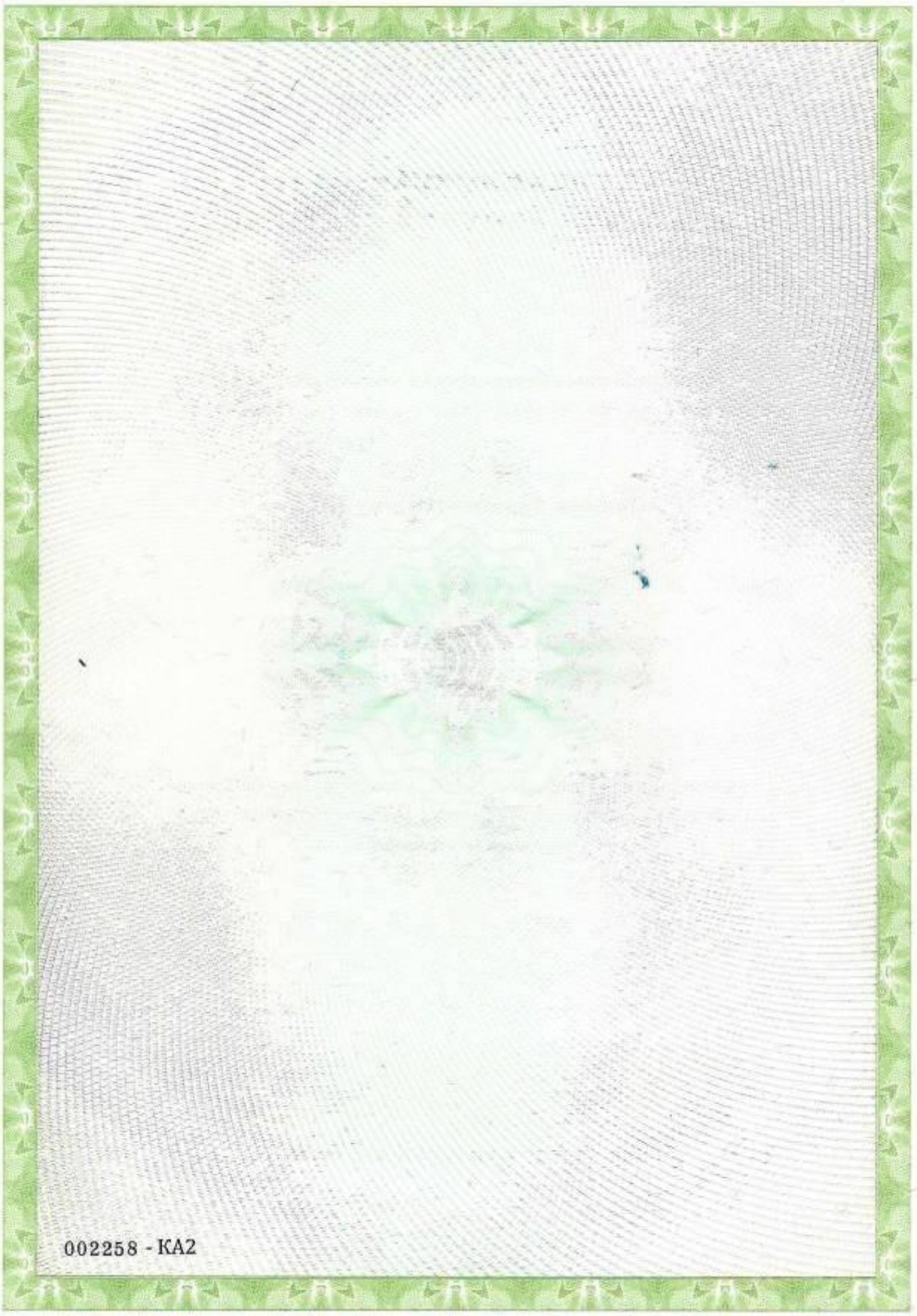
выдан Дивеевой Ольге Владимировне

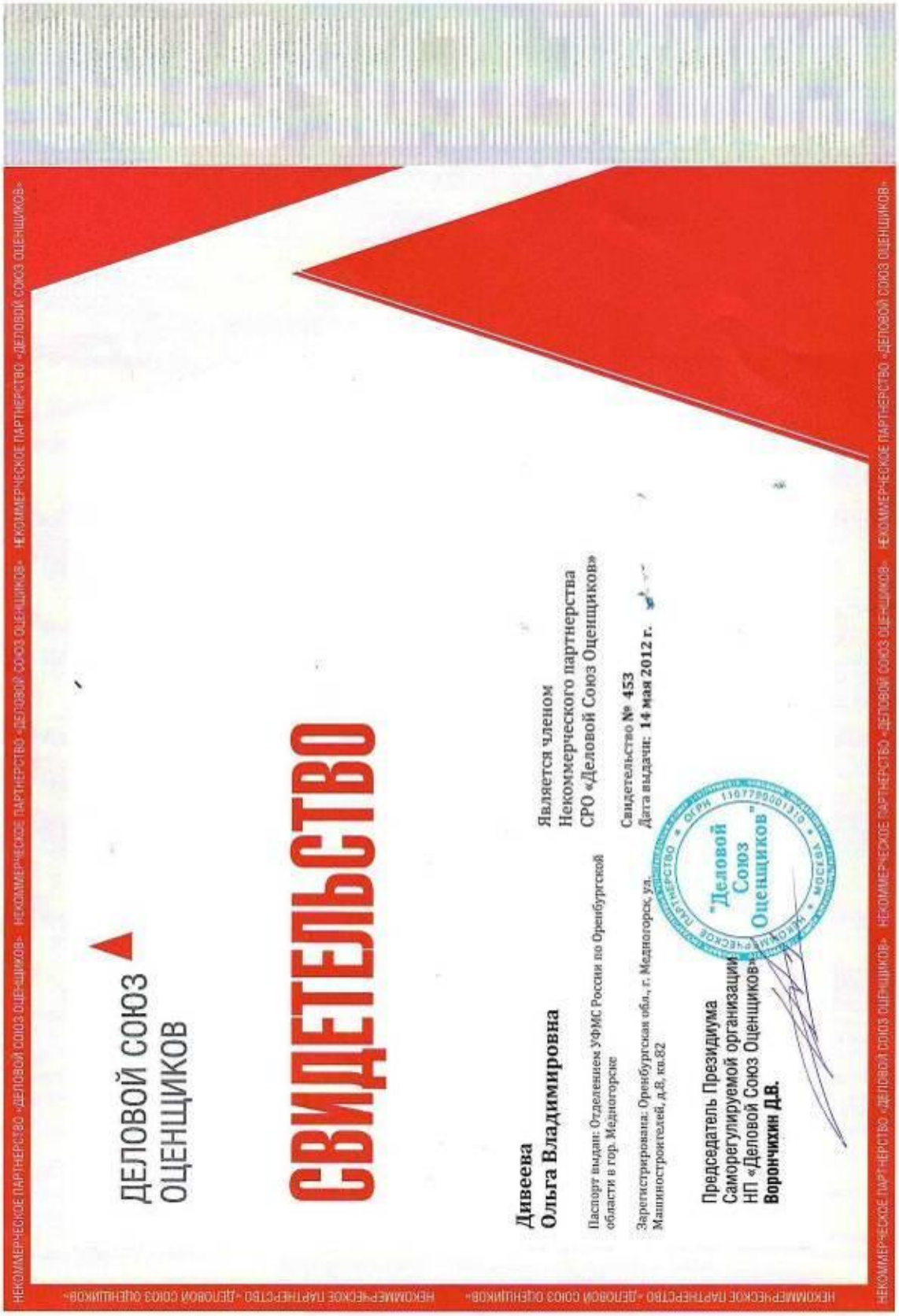
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

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


002258 - КА2


ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
Дивеева
Ольга Владимировна
Паспорт выдан: Отделением УФМС России по Оренбургской области в гор. Медногорске
Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»
Свидетельство № 453
Дата выдачи: 14 мая 2012 г.
Зарегистрирована: Оренбургская обл., г. Медногорск, ул. Машиностроителей, д.8, кв.82
Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.
"Деловой Союз Оценщиков"
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322 | тел.: +7 499 230-04-50 факс: +7 499 230-04-50 | e-mail: org@srodso.ru web: www.srodso.ru

Выписка № 14881
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Дивеевой Ольги Владимировны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Дивеева Ольга Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 17.01.2012 г. за регистрационным № 0453

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22.11.2018 г.

Дата составления выписки 22.11.2018 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» Шевцова И.А.

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

232401064741

Документ о квалификации

Регистрационный номер
2668

Город
Краснодар

Дата выдачи
30 апреля 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Дивеева
Ольга Владимировна

с 14 апреля 2014 года по 30 апреля 2014 года

прошел(а) повышение квалификации в

Частном образовательном учреждении
высшего образования
Южный институт менеджмента

по дополнительной профессиональной программе

"Оценочная деятельность

в объеме 104 часов

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

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	зачтено
Дисциплины по выбору	32	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		отлично

М.П.

Руководитель

Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 722071

Настоящий диплом выдан Пивневой Ольге Владимировне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „14" апреля 2010 г. по „25" декабря 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО „Оренбургский государственный университет" (наименование образовательного учреждения (сокращенное) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „16" апреля 2011 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Пивневой Ольге Владимировны (фамилия, имя, отчество)

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Оренбург год 2011

Гознак. МПФ. Москва, 2009. «А»

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01349

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Оренбург

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Оренбургский государственный университет"

ДИПЛОМ

ВСГ 5056826

Решением Государственной аттестационной комиссии

от 23 июня 2010 года

Пивневой

Ольге Владимировне

ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР

по специальности

«Экспертиза и управление недвижимостью»

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

М.П.

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 100261, 30 июня 2010 года

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Дивеев
фамилия
Виктор Анатольевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

«10» июня 1980 г.
дата рождения
город Медногорск, Оренбургская область
место рождения

и

Пивнева
фамилия
Ольга Владимировна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

«02» июля 1988 г.
дата рождения
город Медногорск, Оренбургская область
место рождения

заключили брак 21.04.2012
число, месяц, год (цифрами и прописью)
двадцать первого апреля
две тысячи двенадцатого года

о чем 2012 года апреля месяца 21 числа
составлена запись акта о заключении брака № 39

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Дивеев
жене Дивеева

Место государственной регистрации Отдел ЗАГС администрации
муниципального образования город Медногорск
наименование органа записи актов гражданского состояния
Оренбургской области

Дата выдачи «21» апреля 2012 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния Е. Н. Радаева

I-РА № 741712

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, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1388466749
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия»
(460048, г. Оренбург, ул. Монтажников, 2/1, корп. А. 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 « 14» июня 2018 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Дивеева Ольга Владимировна** Адрес по месту регистрации: 462280, Оренбургская обл. , г. Медногорск, ул. Машиностроителей, . д.8, кв.82. Дата рождения: 02.07.1988 г. Паспорт: 5311 № 135938, выдан: 25.04.2012. Отделением УФМС России по Оренбургской обл. в гор. Медногорске E – mail: orenocenka56@mail.ru тел. 8 (3532) 908-100

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.06.2018 г. по 24 часа 00 минут 14.06.2019 г.
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:	**5.000.000 (Пять миллионов) рублей.**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**4000 (Четыре тысячи) рублей.**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1388466749 от 14.06.2018 г. - 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. (подпись)

BLANK_RESO_POLIS_0915

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ /А. В. Лапшин/
мп

Страхователь:
ООО «Первая оценочная»

_____ /Дубовскова И. Ю./
мп

г. Оренбург, 03.08.2018г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

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

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

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

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

- Дубовсков Владислав Николаевич - Действующий член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО НП ОПЭО). Адрес местоположения (юридический адрес): 125167, г. Москва, 4-ая ул.8 Марта, 6А. Номер по реестру 507.56, свидетельство о членстве № 00507 от 31.12.2008г. Диплом ДВС № 0097214 от 19.06.1999г. Диплом КЛ№17436 от 01.04.2013г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983954 от 06.07.2007г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008302-1 от 29.03.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №008301-2 от 29.03.2018г. Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5991R/776/00032/8 от 28.05.2018г. выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование», период действия с 29.05.2018г. по 28.05.2019 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб. Стаж работы в области оценочной деятельности – 13 лет.

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

Директор
ООО «Первая оценочная»
И.Ю. Дубовскова
08.02.2019г.

ООО «Первая оценочная»
Прошито, пронумеровано
93 (девяносто три) страниц (а)
«08» февраля 2019
(подпись)