

ОТЧЕТ № 065-56-18ю

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3004, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общей площадью 83 607 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
2. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
3. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
4. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16482, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общей площадью 12 615 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001

*ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ
ОТЧЁТА:*

11 июля 2018 года

ДАТА ОЦЕНКИ:

05 июля 2018 года

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью
«АктивФинансМенеджмент», действующее в
качестве доверительного управляющего закрытым
паевым инвестиционным фондом недвижимости
«АФМ. Перспектива»
460000, г. Оренбург, ул. Правды, дом № 25

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертиз»
Россия, г. Оренбург, пр. Автоматики, 12/3, каб. 308
тел.:(3532) 68-90-76, факс: 68-91-06.

Оренбург 2018 г.



Отчёт утверждаю:

Директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертиз»

..... М. И. Тамарин

«11» июля 2018 г.

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА:	№ 065-56-18ю
ВИД СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:	Справедливая (рыночная)
ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:	Объекты недвижимости
ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:	Договор № 065-56-18ю от 17.04.2018 г., Задание на оценку № 1 от 05.07.2018 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:	11 июля 2018 года
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:	05 июля 2018 года
ЗАКАЗЧИК: место нахождения заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива» 460000, г. Оренбург, ул. Правды, дом № 25
ИСПОЛНИТЕЛЬ: место нахождения оценщика (исполнителя)	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертиз» 460048, Россия, г. Оренбург, пр. Автоматики, 12/3, тел.:(3532) 68-90-76, факс: 68-91-06.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	6
1.3. Сведения о Заказчике	9
1.4. Сведения об Оценщике	9
1.5. Сведения об Исполнителе	10
1.6. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
1.7. Сведения о Собственниках объектов оценки	10
1.8. Оцениваемые права	11
1.9. Сделанные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	12
1.10. Стандарты оценки и обоснование их использования	13
1.11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	13
1.12. Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения	14
1.13. Требование достаточности и достоверности информации	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ	16
2.1. Описание местоположения объектов оценки	16
2.2. Описание объектов оценки.....	20
3. ВЫБОР ПОДХОДОВ (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ	23
3.1. Используемая терминология и процесс оценки	23
3.2. Последовательность определения стоимости объектов оценки, содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	26
3.3. Выбор подходов и методов оценки	27
4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ	34
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	34
4.2. Анализ рынка нежилкой недвижимости Оренбургской области	41
4.3. Анализ наиболее эффективного использования.....	51
4.4. Анализ прав, а также обременений на объекты оценки	52
4.5. Анализ ликвидности.....	54
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	56
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	68
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	70
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	71
9. СПИСОК ОЦЕНЩИКОВ, УЧАСТВОВАВШИХ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	72
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЯ	74

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

На основании Договора № 065-56-18ю от 17 апреля 2018 г., Задания на оценку № 1 от 05.07.2018 г., оценщики Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертиз» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества указанного ниже – далее объекты оценки.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости была произведена по состоянию на 05 июля 2018 года для определения стоимости одного пая.

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

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

Таблица №1.1.1

№ п/п	Наименование объектов оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.			Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости, руб., с учетом округления, НДС не облагается
		Затратный подход	Сравнитель- ный подход	Доходный подход	
1	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3004, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общей площадью 83 607 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	Не применялся	Не применялся	24 485 000	24 485 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов	Не применялся	Не применялся	42 038 000	42 038 000

	среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001				
3	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	Не применялся	Не применялся	29 783 000	29 783 000
4	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16482, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общей площадью 12 615 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001	Не применялся	Не применялся	3 694 000	3 694 000
	Итого:				100 000 000

1.2 Задание на оценку

Основание:	Договор № 065-56-18ю от 17.04.2018 г., Задание на оценку № 1 от 05.07.2018 г.
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива» 460000, г. Оренбург, ул. Правды, дом № 25
Объекты оценки:	Недвижимое имущество
Характеристика объектов оценки:	1. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3004, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общей площадью 83 607 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 2. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 3. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 4. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16482, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общей площадью 12 615 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001

Собственники:	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АФМ. Перспектива» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»
Имущественные права на объекты оценки:	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:	Право собственности. Ограничения (обременения) права отсутствуют.
Цели оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение стоимости одного пая. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	05 июля 2018 г.
Дата обследования объектов:	05 июля 2018 г.
Особенности осмотра объектов:	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объектов:	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):	Отсутствует
Срок проведения оценки:	с 05 июля 2018 г. по 11 июля 2018 г.

**Порядок и сроки
предоставления информации**

Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком до 05 июля 2018 г.

**Допущения, на которых
должна основываться оценка**

В процессе подготовки настоящего отчета мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

Оценщики не несут ответственности за достоверность информации предоставленной Заказчиком.

1.3. Сведения о Заказчике

Таблица №1.3.1.

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

1.4. Сведения об Оценщиках

Таблица №1.4.1.

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Полуянова Татьяна Михайловна
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр 04.02.2009 г., регистрационный № 0005367 (107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, 21, стр. 1.)
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	Оренбургский государственный университет по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 026419, регистрационный номер 01165 от 31 января 2005 г. Институт экономики, управления и права г. Казань, свидетельство о повышении квалификации от 15 февраля 2013 г., регистрационный № 54/2013
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 03499-1 от 14.02.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность застрахована АО «АльфаСтрахование» страховой полис № 5991R/776/00038/8 от 28.06.2018 г. на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей. Срок действия полиса с 04.07.2018 г. по 03.07.2019 г.
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор б/н от 01.04.2009 г. с ООО «Центр оценки и экспертиз», бессрочный
Место нахождения	Оценщик осуществляет оценочную деятельность по адресу нахождения юридического лица, с которым заключен трудовой договор: 460048, г. Оренбург, пр. Автоматики, д. 12/3
Стаж работы	13 лет
Контактный телефон	68-90-76, 68-91-06
Email адрес	oren_house@mail.ru
Адрес	460048, г. Оренбург, пр. Автоматики, д. 12/3

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

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

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

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организации), используемая только в

целях получения открытой информации, признается достоверной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.5. Сведения об Исполнителе

Таблица №1.5.1.

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертиз»
Место нахождения	460048, г. Оренбург, пр. Автоматики, 12/3, тел: 68-90-76, 68-91-06
Реквизиты, ИНН	ИНН 5610115562, КПП 561001001 р/с 40702810300610002557 Филиал «Приволжский» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Нижнем Новгороде (Филиал «Приволжский» Банка ВТБ (ПАО)), БИК 042282728 К/с 30101810922020000728 в в РКЦ Советский г. Нижний Новгород Волго-Вятского главного управления Центрального банка Российской Федерации ОГРН 1075658013980 присвоен 09.07.2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована АО «АльфаСтрахование» страховой полис № 5991R/776/00037/8 от 28.06.2018 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия полиса с 04.07.2018 г. по 03.07.2019 г.
Директор	Тамарин Максим Игоревич

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

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

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

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

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

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

1.7. Сведения о Собственниках объектов оценки

Собственниками объектов оценки являются Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АФМ. Перспектива» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»:

1. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3004, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общей площадью 83 607 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 – на основании Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г. и согласно Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-436/2 от 05.10.2015 г.;

2. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 – на основании Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г. и согласно Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2 от 05.10.2015 г.;

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

4. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16482, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общей площадью 12 615 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001 – согласно Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав от 28.11.2016 г.

Таблица №1.7.1.

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

1.8. Оцениваемые права

Согласно Договору № 065-56-18ю от 17.04.2018 г., Заданию на оценку № 1 от 05.07.2018 г., целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для определения стоимости одного пая.

Оценивается право собственности.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие

закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
3. Оценщики не производили обмер земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
7. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
8. Мнение оценщиков относительно справедливой (рыночной) стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
10. Собранная информация о последних предложениях продажи объектов, подобных оцениваемым в районах, близлежащих к оцениваемым объектам, представляют собой объекты, представленные в виде публичной оферты.
11. Техническая экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась (согласно договора). Данные о техническом исполнении и состоянии объектов взяты Оценщиком из документации, предоставленной Заказчиком (в соответствующих разделах отчета приведены ссылки).
12. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Office Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся как точные, так и округленные значения показателей. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным, результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.
13. В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объектов оценки эквивалентна рыночной стоимости объектов оценки (п. 3.1 Отчета).

1.10 Стандарты оценки и обоснование их использования

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

1. Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
2. Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
3. Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
4. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
5. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).

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

Применение Свода стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) обусловлено тем, что оценщик, выполнивший данную работу, является членом Российского общества оценщиков.

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

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

- Копия Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г.;
- Копия Договора купли-продажи земельного участка № 3008 от 10.09.2015 г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-436/2 от 05.10.2015 г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2 от 05.10.2015 г.;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-370/2 от 25.09.2015 г.;
- Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 28.11.2016 г.;
- Копия Кадастрового паспорта земельного участка № 56/16-613445 от 28.10.2016 г.;
- Письмо о балансовой стоимости земельных участков;
- Письмо о коммуникациях на земельных участках;
- Письмо по основным параметрам застройки земельных участков.

Экспертиза представленной Заказчиком документации Оценщиком не проводилась.

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

Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком.

1.12. Перечень данных использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения

Таблица №1.12.1

№ п/п	Название раздела	Источник получения
1.	Общие сведения	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. - Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. - Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298. - Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. - Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
2.	Описание объектов оценки	- См. п. 1.11
3.	Выбор подходов (методов) оценки	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. с послед. изм. и под. - Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. - Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298. - Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. - Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611. - Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) - Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.
4.	Анализ объектов оценки и их окружения	- Ресурсы сети Интернет; - Периодические печатные издания; - Данные оценщиков.
5.	Оценка объектов затратным подходом	Не применялся
6.	Оценка объектов	Не применялся

	сравнительным подходом	
7.	Оценка объектов доходным подходом	- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002; - Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие/ С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.; - Жилые дома, Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014.; - Жилые дома, Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2009.; - Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» Выпуск 101; - «Справочник оценщика недвижимости-2018» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., «Квартиры», Нижний Новгород, 2018 г.; - «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.; - Данные оценщиков; - Ресурсы сети Интернет; - Периодические печатные издания.
8.	Согласование результатов	Не проводилось
9.	Заявление о соответствии	Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015)

1.13. Требование достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

2.1 Описание местоположения объектов оценки

Объекты оценки:

1. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3004, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общей площадью 83 607 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001;

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

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

4. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16482, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общей площадью 12 615 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001.

Земельные участки – объекты оценки представляют собой комплексную застройку территории, предполагающую строительство многоэтажных жилых домов и объекта социальной инфраструктуры (детский сад).

Земельные участки расположены в Ленинском районе Южного округа г. Оренбурга.

Окружающей застройкой объектов оценки являются объекты средне- и многоэтажной жилой застройки (как современной постройки, так и 1980-1990 гг.), ГСК, объекты социальной инфраструктуры, магазины (как встроенные в жилых домах, так и отдельно стоящие). Плотность окружающей застройки средняя. К объектам оценки ведут асфальтированные подъездные пути, находящиеся в удовлетворительном техническом состоянии, имеется парковка для машин. Транспортная доступность к объектам оценки осуществляется за счет общественного и частного автотранспорта.

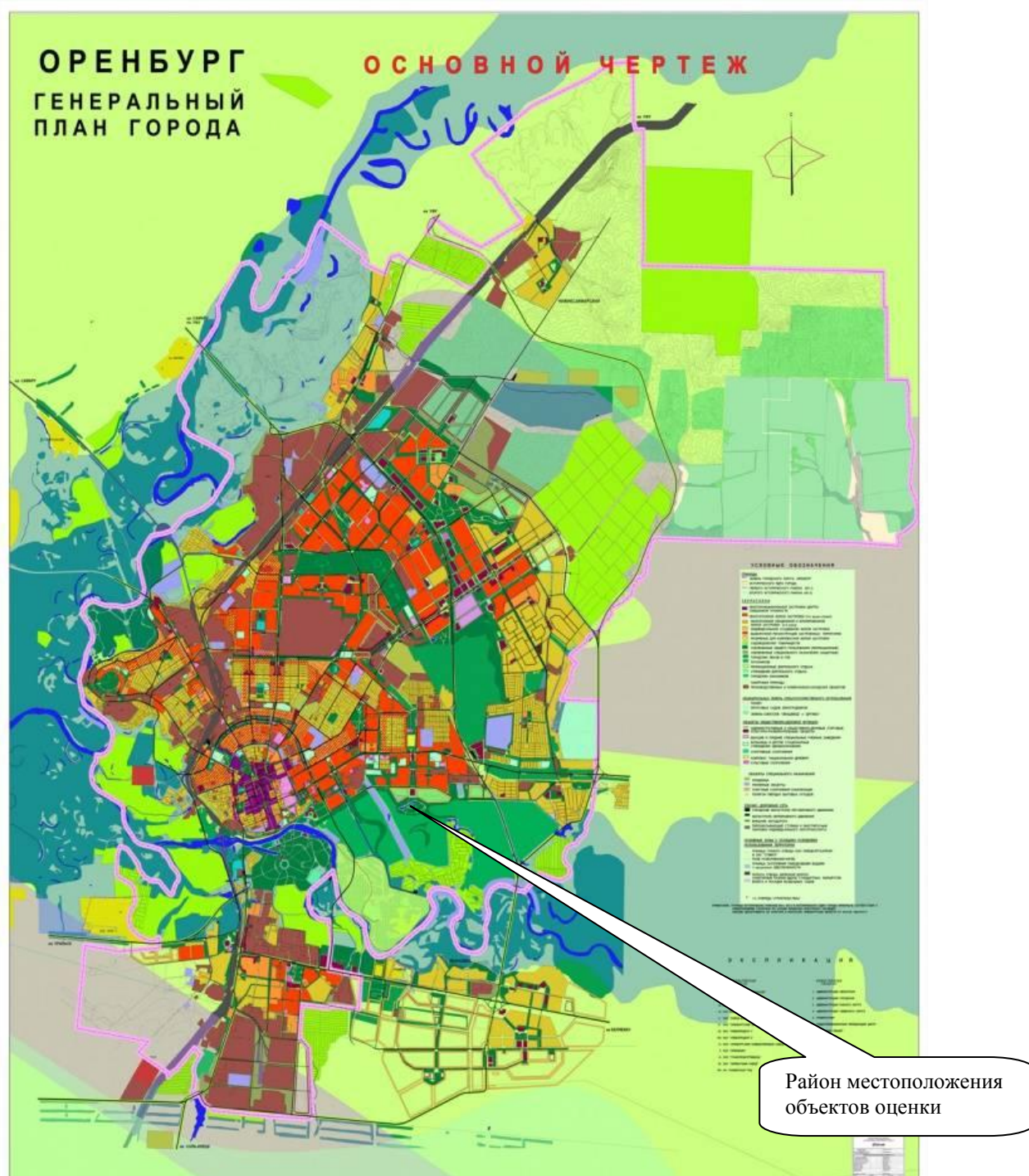


рис. 2.1.1 – Местоположение земельных участков на Генеральном плане города Оренбурга.

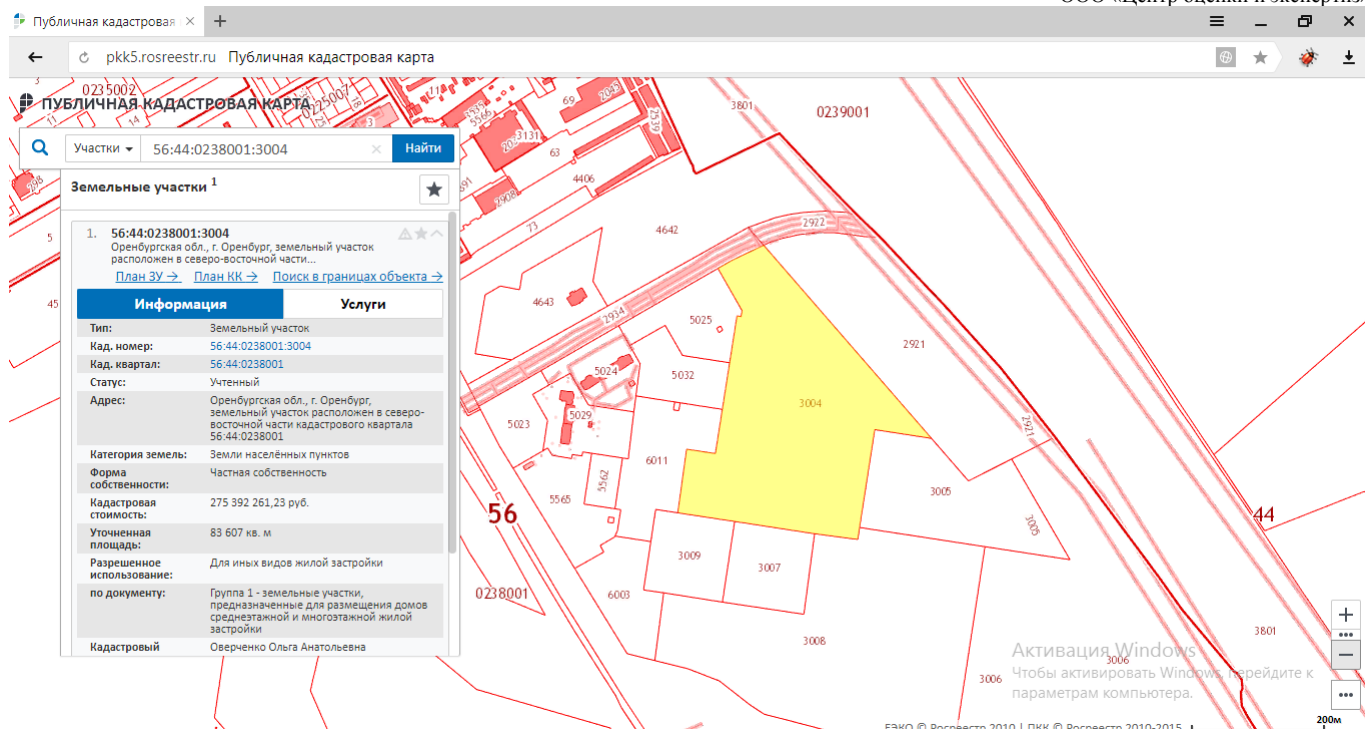


рис. 2.1.2 – Расположение на Публичной кадастровой карте (земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3004)¹

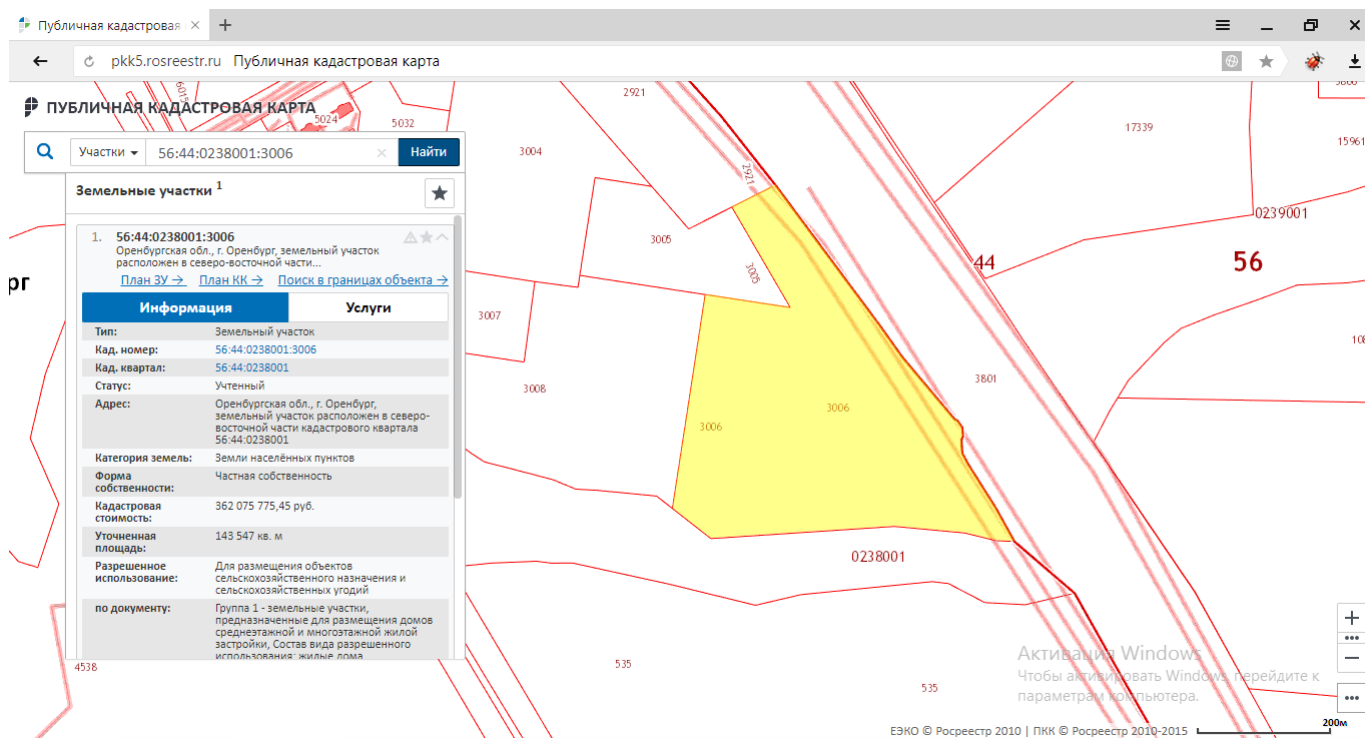


рис. 2.1.3 – Расположение на Публичной кадастровой карте (земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006)²

1

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=6138641.056815512&y=6757288.442377354&z=16&text=56%3A44%3A0238001%3A3004&type=1&app=search&opened=1>

2

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=6139322.022575225&y=6756678.1290368205&z=16&text=56%3A44%3A0238001%3A3006&type=1&app=search&opened=1>

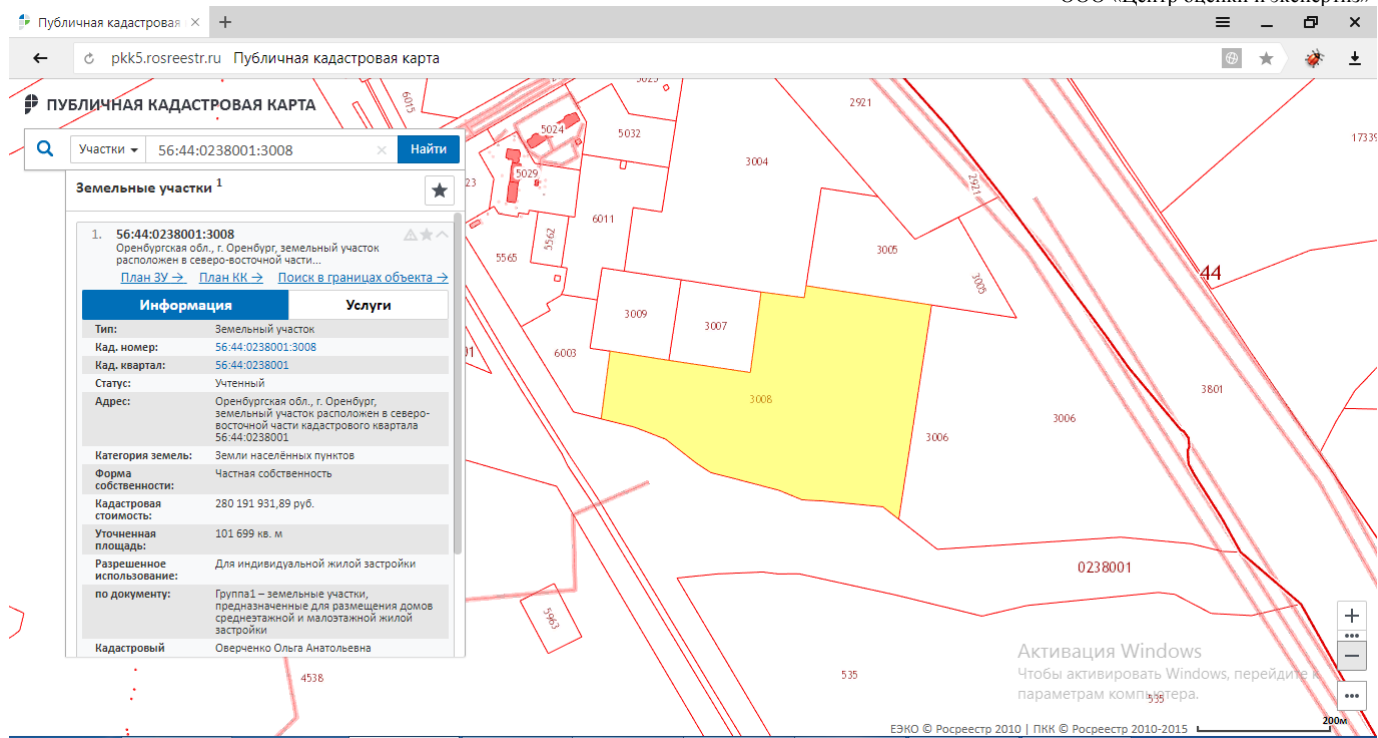


рис. 2.1.4 – Расположение на Публичной кадастровой карте (земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008)³

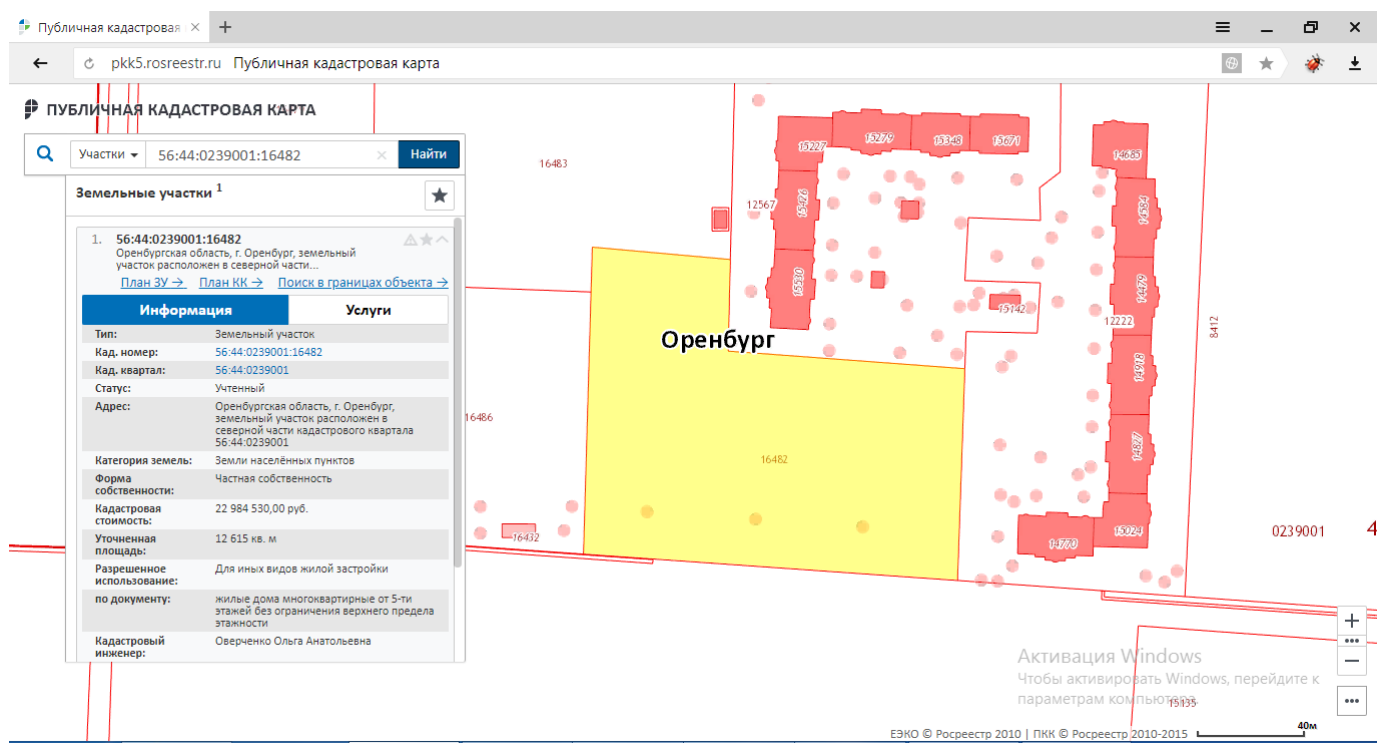


рис. 2.1.5 – Расположение на Публичной кадастровой карте (земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16482)⁴

3

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=6138782.585783245&y=6756710.058832856&z=16&text=56%3A44%3A0238001%3A3008&type=1&app=search&opened=1>

4

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=6140869.07440958&y=6758638.083098314&z=18&text=56%3A44%3A0239001%3A16482&type=1&app=search&opened=1>

2.2. Описание объектов оценки

Информация об основных характеристиках объектов оценки была получена согласно:

- Копии Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г.;
- Копии Договора купли-продажи земельного участка № 3008 от 10.09.2015 г.;
- Копии Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-436/2 от 05.10.2015 г.;
- Копии Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2 от 05.10.2015 г.;
- Копии Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-370/2 от 25.09.2015 г.;
- Копии Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 28.11.2016 г.;
- Копии Кадастрового паспорта земельного участка № 56/16-613445 от 28.10.2016 г.;
- Письма о балансовой стоимости земельных участков;
- Письма о коммуникациях на земельных участках;
- Письма по основным параметрам застройки земельных участков;
- Данным Публичной кадастровой карты;
- Данным осмотра объектов оценки.

Земельные участки – объекты оценки представляют собой комплексную застройку территории, предполагающую строительство многоэтажных жилых домов и объекта социальной инфраструктуры (детский сад).

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

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

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

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

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

Обременения земельных участков отсутствуют.⁵

Собственниками объектов оценки являются Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АФМ. Перспектива» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»:

1. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3004, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общей площадью 83 607 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 – на основании Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г. и

⁵ Согласно Письма по основным параметрам застройки земельных участков.

согласно Свидательства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-436/2 от 05.10.2015 г.;

2. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 – на основании Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г. и согласно Свидательства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2 от 05.10.2015 г.;

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

4. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16482, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общей площадью 12 615 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001 – согласно Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав от 28.11.2016 г.

По состоянию на 05 июля 2018 г. на земельных участках – объектах оценки строений нет, сведения о застроенной площади земельного участка отсутствуют. Коммуникации проходят по границе (земельные участки 56:44:0238001:3004, 56:44:0238001:3006 и 56:44:0238001:3008) и отсутствуют, но имеется возможность их подведения (земельный участок 56:44:0239001:16482).⁶

Конфигурация земельных участков неправильная.

Земельные участки не подвержены физическому износу; функционального и внешнего устаревания не выявлено.

На дату оценки объекты оценки не имеют элементов, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, а также иная информация, существенная для определения стоимости объектов оценки не установлены.

Кадастровый номер земельного участка	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.
56:44:0238001:3004	1 522 000,00	275 392 261,23 ⁷
56:44:0238001:3006	2 022 000,00	362 075 775,45 ⁸

⁶ Согласно Письма о коммуникациях на земельных участках.

⁷

56:44:0238001:3008	1 822 000,00	280 191 931,89 ⁹
56:44:0239001:16482	26 557 665,93	22 984 530,00 ¹⁰

Фотофиксация объектов оценки по состоянию на 05.07.2018 г. представлена в Приложении к настоящему Отчету.

8

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=6139680.321145321&y=6756790.395922117&z=16&text=56%3A44%3A0238001%3A3006&type=1&app=search&opened=1>

9

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

10

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=6140984.327116284&y=6758629.722798346&z=18&text=56%3A44%3A0239001%3A16482&type=1&app=search&opened=1>

3. ВЫБОР ПОДХОДОВ (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Используемая терминология и процесс оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке

9. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Справедливая стоимость (fair value) – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

Данная оценка производится с точки зрения участников рынка и не оказывает влияния на намерение компании в отношении оцениваемого по справедливой стоимости актива, обязательства или капитала. По своему определению она сопоставима с рыночной стоимостью, определяемой по стандартам оценки ФСО №2.

При этом, в соответствии со ст. 7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. и с федеральными стандартами оценки, в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.

Получается, что понятие «справедливая стоимость», определение которой дано в МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», совпадает с определением «рыночная стоимость», представленном в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объектов оценки эквивалентна рыночной стоимости объектов оценки.

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

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю¹¹.

Здания (кроме жилых). В состав зданий входят строительно-архитектурные объекты, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания, хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу. Классифицируются отдельно стоящие объекты. Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое представляет собой самостоятельное конструктивное целое, их считают отдельными объектами. Наружные пристройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также надворные постройки (склады, гаражи, ограждения, сараи, заборы, колодцы и пр.) являются самостоятельными объектами. Помещения, встроенные в здания и предназначенные для магазинов, столовых, парикмахерских, ателье, пунктов проката, детских садов, яслей, отделений связи, банков или иных организаций, назначение которых иное, чем основное назначение здания, входят в состав основного здания.

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

Процесс оценки включал в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- исследование рынка недвижимости г. Оренбурга;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов, в том числе:
 - определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
 - определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
 - определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
 - определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
 - расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка;
 - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
 - составление отчета об оценке.

Оценщик произвел осмотр объектов оценки 05.07.2018 г. Оценщик не производил обмер земельных участков, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Техническая экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась (согласно договора).

¹¹ Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002

3.3. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми.

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

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

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

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости,

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

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

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

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

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

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

В таблице 3.3.1 приведен анализ применимости методов оценки:

Таблица №3.3.1

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Не применяется	Метод сравнения продаж применяется при наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. В связи с тем, что на рынке отсутствует достаточное количество информации о предложениях подобных объектов, данный метод не применим.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков, при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости и в случае соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. В связи с тем, что земельные участки – объекты оценки не застроены, данный метод не применим.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков, при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости и информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, в случае соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. В связи с тем, что земельные участки – объекты оценки не застроены, данный метод не применим.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. Вторичный рынок аренды земельных участков назначения аналогичного оцениваемому в Оренбургской области не развит, на дату оценки получить достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков аналогичного назначения оценщику не

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

4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

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

Обзор социально-экономического положения Российской Федерации в 2017 году¹².

Макроэкономические показатели

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат. На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот транзакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски. Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Производственная активность

¹² <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8;>
<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.). В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос

В осенние месяцы наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (в ноябре 2,7 % г/г, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Инвестиции крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6 % г/г и обеспечили примерно 75 % общего объема инвестиций в российской экономике. При этом рост инвестиций за аналогичный период, рассчитанный по полному кругу организаций, был существенно выше (4,2 % г/г). Более низкие показатели инвестиционной активности крупных и средних предприятий обусловлены причинами как экономического, так и статистического характера.

В 2017 году повысилась значимость банковского кредитования в качестве источника финансирования инвестиций крупных и средних организаций. Доля средств, привлеченных от банков, в капитальных вложениях указанной группы предприятий в январе–сентябре составила 12,3 % и стала максимальной с 2005 года. В номинальном выражении объем инвестиций, осуществленных за счет банковских кредитов, за первые 9 месяцев 2017 года увеличился на 23,2 % г/г, в том числе благодаря продолжающемуся снижению процентных ставок по корпоративным кредитам. Вместе с тем основным ресурсом для финансирования инвестиций по-прежнему остаются собственные средства компаний: их доля в январе–сентябре составила 53,8 %, сохранившись на уровне аналогичного периода прошлого года (53,6 %).

Рынок труда

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении. Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре). Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура). Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

Банковский сектор

В ноябре-декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета. Ликвидность поступала в банковский сектор и в результате реализации Банком России мер по повышению финансовой устойчивости кредитных организаций. Приток средств в банковскую систему по счетам расширенного правительства за период с начала 2017 г. составил 3,7 трлн. руб., из которых 1,8 трлн. руб. пришлось на декабрь. Одновременно продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц достиг в ноябре 12,9 % 3mma SAAR после 10–11 % в предыдущие месяцы. Темп роста депозитов физических лиц тоже ускорился до 7,5 % 3mma SAAR в ноябре после 5–6 % в предыдущие месяцы. В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставки по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года снизились с 6,8 % в сентябре до 6,3 % в октябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до 1 года снизились с 10,0 % в сентябре до 9,8 % в октябре, на срок свыше 1 года – с 10,2 % до 9,8 %.

Об эффекте структурных реформ в макроэкономической политике

Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций). Инфляция опустилась до рекордно низкого значения в 2,5 % и впервые оказалась ниже целевого значения Банка России, бюджетный дефицит снизился до уровня в 1,5 % ВВП, экономика вернулась к росту.

Одним из напрямую видимых эффектов проведенных реформ стало изменение корреляции валютного курса и цен на нефть: так, например, с апреля 2017 года при росте цен на нефть на 25 % номинальный эффективный курс рубля снизился на 8,1 %. Другая особенность – это снижение волатильности обменного курса до многолетних минимумов. Однако изменения не касаются

исключительно валютного рынка. Главный результат реализованных структурных реформ – формирование долгосрочного периода низкой волатильности всех ключевых экономических показателей: инфляции, темпов роста экономики, заработных плат.

Таким образом, экономическая динамика в 2018 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4 %;
- экономика продемонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2 %;
- федеральный бюджет закончит 2018 год с профицитом около 1% ВВП.

4.1.2. Обзор социально-экономического положения Оренбургской области в 2017 году¹³

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

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

Протяженность государственной границы с Республикой Казахстан – 1 876 км.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Промышленную деятельность на территории области осуществляют более 3 000 предприятий, в том числе около 250 крупных и средних, на долю которых приходится свыше 90%

¹³ <http://www.orenburg-gov.ru/Info/OrbRegion/>

от общего объема промышленной продукции, и на которых занято около 25 % активного населения.

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

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

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

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

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

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

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

Электроэнергетика определяющим образом влияет на условия экономического и социального развития области.¹⁴

4.1.3. Обзор социально-экономического положения г. Оренбурга в 2018 году¹⁵

Основные показатели социально-экономического развития города Оренбурга за 1 квартал 2018 года

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Факт 1 кв. 2018 г.	В сравнении с 1 кв. 2017 г.
1.	Индекс потребительских цен по Оренбургской области (март 2018 года к декабрю 2017 году)	%	100,6	х

¹⁴ <http://www.orenburg-gov.ru/Info/Economics/Industry/prom/?printVersion=true>

¹⁵ http://orenburg.ru/official/socio_economic_development/analysis/Итоги%20соц.эконом%20развития%20за%201%20кв.%202018%20года.pdf

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), в т.ч.:	млрд руб.	52,0	114,3%
3.1.	добыча полезных ископаемых	млрд руб.	19,1	120,1%
3.2.	обрабатывающие производства	млрд руб.	23,1	113,6%
3.3.	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд руб.	9,8	107,1%
4.	Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	76,3	139,3%
5.	Оборот розничной торговли (по полному кругу предприятий)	млрд руб.	44,8	104,5%
6.	Объем платных услуг (в сопоставимых ценах)	млрд руб.	7,3	90,7%
7.	Уровень официально зарегистрированной безработицы	%	0,65	-0,04п.п.
8.	Среднемесячная начисленная заработная плата 1 работника (по полному кругу предприятий)	тыс. руб.	29,8	104,6%
9.	Средний размер назначенной пенсии	руб.	12 977,5	103,7%
10.	Недоимка по налогам и сборам в бюджет города (на 01.04.2018)	млн руб.	372,8	97%
11.	Исполнение бюджета города:			
11.1.	по доходам	млрд руб.	2,3	103,4%
11.2.	по расходам	млрд руб.	2,3	95,1%

Промышленное производство

За 1 квартал 2018 года промышленными предприятиями города (по крупным и средним хозяйствующим субъектам) отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 52 млрд руб. с ростом к уровню аналогичного периода предыдущего года на 14,3% в действующих ценах, в т.ч. по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 19,1 млрд руб. (120,1% к 1 кв. 2017 года);
- обрабатывающие производства – 23,1 млрд руб. (113,6%);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 9,8 млрд руб. (106,3%).

В добыче топливно-энергетических полезных ископаемых в натуральных показателях увеличилась добыча нефти, включая газовый конденсат, на 14,7%, снизилась добыча природного и попутного газа на 3,1%.

Снизился выпуск стабильного газового конденсата на 9,6%, увеличилось на 2,6% производство технической газовой серы.

Снизилось производство пара и горячей воды на 0,1%, производство электроэнергии увеличилось на 2,9%. 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

Растениеводство. Агропромышленный комплекс города представлен сельскохозяйственными производителями различных форм собственности. Отрасль растениеводства обеспечена на 100% семенами зерновых и овощных культур. Готовность техники на 01.04.2018 составляла: по тракторам и сеялкам – 99%, культиваторам – 95%.

Животноводство. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 77,5% и составило 71,4 т (снижение связано с карантином в АФ «Краснохолмская»). Производство молока (в натуральном выражении) увеличилось на 13,3% и составило 597,2 т.

В целом, поголовье крупного рогатого скота снизилось на 24,6% и составило 1668 голов; коров – на 7,8% (600 голов), свиней – на 22,1% (2200 голов). Увеличилось на 3,3% поголовье овец и коз (155 голов).

Объем производства продукции сельского хозяйства увеличился на 4,5% (рост производства молока) и составил 34,2 млн руб.

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 различные виды поддержки в отраслях растениеводства и животноводства (на приобретение элитных семян зерновых и зернобобовых культур, картофеля и овощных культур; возмещение части затрат по страхованию сельхозкультур с государственной поддержкой, гранты на создание и модернизацию технической базы для сельскохозяйственных кооперативов, за реализованное молоко и др.).

На ярмарках «выходного дня» сельхозтоваропроизводителям было предоставлено более тысячи торговых мест. С начала года проведена 71 ярмарка.

Потребительский рынок

На территории города работают 2 124 стационарных предприятия торговли (100,5% к 1 кв. 2017 года), 81 торговый комплекс и торговый центр, 7 розничных рынков. Торговая площадь стационарных предприятий торговли составляет 550,3 тыс. кв. м (рост на 10,9%) за счет ввода в эксплуатацию 3 гипермаркетов «Лента», 6 магазинов «Пятерочка», гипермаркета «Леруа Мерлен» и др.

Торговая площадь под размещение рынков и торговых объектов рыночного формата – 152,3 тыс. кв. м (рост на 34%) за счет открытия торговых комплексов «Любимый», «Фрэш», ЭСТЭ» и др.

Оборот розничной торговли (по полному кругу предприятий) составил 44,8 млрд руб. (104,5% к 1 кв. 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 2,2%, на кисломолочные продукты на 4,6%, молоко питьевое – на 5%, колбасные изделия – на 4%, картофель – на 26,6%. В целях оперативного реагирования на рост цен проводился еженедельный мониторинг цен на сельскохозяйственную продукцию, реализуемую на ярмарках «выходного дня»: по сравнению с мартом 2017 года снизились цены на масло подсолнечное на 8,7%, рыбу живую и охлажденную – на 8,4%, сухофрукты – на 10,7%, огурцы свежие – на 7,9%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц по г. Оренбургу составила 3416,2 руб. (103,5% к 1 кв. 2017 года), для сравнения: в г. Орске – 3379,1 руб., в г. Бузулуке – 3554,4 руб.

По данным УФНС по Оренбургской области услуги населению предоставляли 2,2 тыс. субъектов предпринимательства (95,3% к 1 кв. 2017 года). Объем платных услуг (без субъектов малого предпринимательства) снизился на 9,3% и составил 7,3 млрд руб. В структуре платных услуг преобладают телекоммуникационные (40,9%) и жилищно-коммунальные услуги (36,8%), которые в совокупности занимают 77,8%. На оплату жилищно-коммунальных услуг население израсходовало 2 707,1 млн руб. (за 1 кв. 2017 года – 3 507,6 млн руб., снижение на 22,9%).

Инвестиции и строительство

Инвестиции. Объем инвестиций в основной капитал без субъектов малого предпринимательства за 2017 год составил 33,6 млрд руб. (100,4% к 2016 году).

По видам экономической деятельности наибольший объем инвестиций занимает добыча полезных ископаемых – 9954,8 млн руб. (29,6% от общего объема), деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 4542,0 млн руб. (13,5%), обеспечение электрической энергией, газом и паром – 2411,7 млн руб. (7,2%), торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных

средств и мотоциклов – 2280,2 млн руб. (6,8%), деятельность в области информатизации и связи – 2124,5 млн руб. (6,3%), обрабатывающие производства – 1903,3 млн руб. (5,7%) и др.

Строительство. В строительстве в 1 квартале 2018 года объем выполненных работ (по крупным и средним организациям) составил 1,4 млрд руб. (103,8% к 1 кв. 2017 года).

В общем объеме выполненных работ 47,8% – работы строительные специализированные, 33,8% приходилось на строительство зданий, 18,2% – инженерных сооружений, 0,2% – строительно-монтажные работы, выполненные хозяйственным способом.

По сравнению с показателями 1 квартала 2017 года площадь введенного жилья увеличилась на 39,3% и составила 76,3 тыс. кв. м (1020 квартир), в 3,1 раза увеличились объемы ИЖС – до 27,7 тыс. кв. м. Доля индивидуальных застройщиков в общем объеме всего введенного жилья возросла до 36,3% (1 кв. 2017 года – 16,4%). Доля введенного жилья в г. Оренбурге составила 34,7% от объемов введенного жилья в Оренбургской области.

Продолжается строительство дороги пр-д Северный (от ул. Автомобилистов до ул. Театральная) – 2,89 км, новых дорог в 16 мкр. СВЖР: ул. Братьев Хусаиновых (участок от пр-д Северного до ул. Саморядова) – 0,85 км; ул. Саморядова (участок от ул. Поляничко до ул. Братьев Хусаиновых) – 0,4 км.

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. Ремонт проезжей части планируется на 14 участках дорог. В отчетном периоде была продолжена работа по ремонту транспортной развязки по ул. Донгузской в створе Илекского шоссе.

4.2 Анализ рынка нежилрой недвижимости

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, что позволяет более обоснованно скорректировать данные ретроспективного периода и более объективно определить рыночную стоимость объекта недвижимости.

В ходе работы по оценке объекта был проведен анализ соответствующего сегмента рынка. Этот анализ включал исследование первичного и вторичного рынков коммерческой недвижимости, а также рынка их аренды.

Данный анализ производится в рамках определения наиболее эффективного использования объекта, с целью выявления его оптимального позиционирования на рынке, определения соотношения спроса и предложения на данном сегменте рынка, а также для выявления его потенциальной доходности в текущей и прогнозируемой рыночной ситуации.

В зависимости от состава прав собственности, которые являются объектом сделки между продавцом и покупателями, рынок недвижимости делится на два сегмента:

- рынок купли-продажи;
- рынок аренды.

На рынке купли-продажи в обмен на соответствующий эквивалент передается полное право собственности, которое включает право распоряжения. На рынке аренды объектом сделки является частичный набор прав, исключающий право распоряжения.

Одна из основных специализаций сегментов рынка связана с типом собственности, в соответствии с которым различают:

- сельскохозяйственную собственность, включающую лесные угодья, пахотные поля, сенокосы, сады, огороды, водоемы;
- жилую собственность, включающую многоквартирные жилые дома с участками, индивидуальные жилые дома с участками для постоянного, сезонного и временного проживания;
- коммерческую собственность, включающую офисы, объекты торгового, промышленного и складского назначения, в том числе объекты высоких технологий, бизнес-парки, научные технопарки и т. п.

Приведенная здесь классификация носит общий характер и может быть существенно расширена дополнительным делением каждого типа собственности. Характеристиками рыночных

сегментов могут быть масштаб сделок, качество недвижимости, инвестиционная мотивация покупателей и другие.

Рынок недвижимости подвержен многим внешним воздействиям, таким, как:

- колебания сезонной активности;
- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости (нестабильность валютных курсов, динамика процентных ставок, темпов инфляции, инфляционных ожиданий и т. п.);
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве.

Источником информации для анализа рынка недвижимости в рамках п. 4.1 настоящего Отчета служит перечень объектов, предлагаемых к продаже и сдаче в аренду, с указанием их качественных характеристик, размеров, местоположения, цен предложения. При проведении данного анализа использовалась информация ряда периодических изданий, ресурсы Интернета.

Анализ рынка коммерческой недвижимости можно провести по следующим направлениям с разбивкой по функциональному использованию:

- обзор последних тенденций развития рынка;
- прогноз дальнейшего развития рынка.

Объекты оценки – земельные участки относятся к коммерческой недвижимости; соответственно, далее будет проведен анализ рынка – рынок жилой и коммерческой недвижимости и рынок земель нежилого назначения.

4.2.1. Анализ рынка земельных участков г. Оренбурга

В настоящее время рынок земли в России находится в стадии становления. Современная земельная реформа в России началась с принятия в 1990 году законов РСФСР «О земельной реформе» и «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». В ноябре 1990 г. был принят Закон РСФСР «О земельной реформе» №374-1, а в апреле 1991 г. – Земельный кодекс РСФСР. Перечисленные законодательные акты содержали много переходных положений, которые оказались недостаточными для проведения земельной реформы. Содержащиеся в указанных документах нормы предусматривали такие формы собственности на землю, как коллективно-долевая и колхозно-кооперативная. В частную собственность разрешалось передавать лишь земельные участки под дачные и садовые кооперативы, а также земельные наделы для целей ведения личного подсобного хозяйства.

Неразвитость законодательной базы на тот период привела к тому, что проводили реформу фактически не на основе принятых законов, а на основе подзаконных актов (указов Президента РФ и постановлений Правительства РФ), где освещались вопросы приватизации земельных участков, а также возможности их рыночного оборота.

Еще один важный шаг в направлении совершенствования земельных преобразований – принятие 12 декабря 1993 г. Конституции РФ. Этот документ признавал и гарантировал частную собственность на землю. Возникшие в результате принятия Конституции РФ противоречия с ранее принятыми законами были устранены 24 декабря 1993 г. Указом Президента РФ «О приведении земельного законодательства в соответствие с Конституцией Российской Федерации». Таким образом, были признаны недействующими Закон РСФСР «О земельной реформе» и значительная части положений Земельного кодекса РСФСР.

Образовавшийся правовой вакуум стал постепенно заполняться законами, принимаемыми как на уровне субъектов Российской Федерации, так и государства в целом. За 1994-2001 гг. было принято более 40 федеральных законов, более 30 указов Президента Российской Федерации и более 50 постановлений Правительства РФ, касающихся в той или иной мере земельных

отношений. Принятые законодательные и нормативные акты часто противоречили друг другу, что создавало дополнительные трудности для субъектов земельных отношений. Отсутствие единой стратегии развития земельных отношений явно не способствовало становлению цивилизованного рынка такого специфического товара, как земля.

Началом нового этапа земельных преобразований в Российской Федерации явились разработка и принятие федеральной целевой программы «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 гг.» данный документ определял цели и задачи земельной реформы, устанавливал сроки и этапы ее реализации.

Результат исполнения данной федеральной программы – принятие в октябре 2001 г. Земельного кодекса Российской Федерации, в котором земля рассматривалась как основа жизнедеятельности человека, природный объект и природный ресурс, основа ведения любой хозяйственной деятельности. В частности, в Земельном кодексе Российской Федерации определены основные принципы земельного законодательства, регламентированы основные принципы земельного законодательства, установлен порядок возмещения убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, заложены основы платного землепользования, определена ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель и др. В настоящее время помимо Земельного кодекса Российской Федерации действуют специальные федеральные законы, призванные детализировать те или иные аспекты земельного законодательства. К ним относятся федеральные законы «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ, «О разграничении государственной собственности на землю, от 17 июля 2001 г. №101-ФЗ, «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ, «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ, «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 г. №172-ФЗ и др.

В результате проведенной реформы в частную собственность граждан и юридических лиц переданы 129,6 млн. га земли. Абсолютное большинство (97%) этих земель является сельскохозяйственными угодьями. В итоге перераспределения земель более 44 млн. граждан и юридических лиц получили землю в частную собственность. За последние годы созданы правовые основы для дальнейшей приватизации земель. В новом Земельном кодексе Российской Федерации заложен принцип «единого объекта недвижимости», предусмотрен механизм выкупа государственных и муниципальных земель собственниками приватизированных предприятий. Осуществляется переход к предоставлению земельных участков на торгах как основному способу приватизации. В стране ежегодно осуществляются около 5 млн. сделок с земельными участками. Функционируют 267,5 тыс. крестьянских (фермерских) хозяйств на площади более 14,9 млн. га. Около 7 млн. граждан получили участки для индивидуального жилищного строительства.

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

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность земельного участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;

- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара;

- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий;

- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами.

Рынок земельных участков г. Оренбурга в целом, находится на стадии становления.

В отличие от рынка жилой и коммерческой недвижимости, рынок земли в Оренбургской области является наиболее консервативным в своём развитии. Во многом этому способствуют значительные пробелы в области земельного законодательства, многочисленные ограничения на

свободный оборот земельных участков, отсутствие должной инвентаризации и учёта земельных участков.

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

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

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

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

Стоимость земельных участков складывается из многих факторов. Во-первых, огромное влияние на цену оказывают категория и разрешенное использование объекта. Как правило, земли, сельскохозяйственного назначения стоят дешевле, чем те, которые предоставлены для возведения промышленных объектов. Во-вторых, немаловажную роль играет наличие объектов на земельном участке, в том числе подведенные коммуникации. В-третьих, немаловажную роль играет местоположение объекта, его удаленность от центра города, от промышленных объектов или транспортных магистралей. Так, участки, расположенные поблизости от промышленных объектов пользуются меньшим спросом, так же как и участки, удаленные от асфальтированных автомобильных или железных дорог. На цену земельных участков оказывают влияние и другие факторы.

Таким образом, основные ценообразующие факторы:

1. Передаваемые полномочия;
2. Условия продажи и финансирования;
3. Категория и назначение объекта;
4. Местоположение;
5. Площадь;
6. Наличие построек и подведенных коммуникаций и др.

Значения ценообразующих факторов определяются как расчетным путем, так и при помощи экспертного мнения и с использованием специальной литературы, полученные значения проверяются на сопоставимость со среднерыночными.

Объекты оценки относятся к землям населенных пунктов.

Инфраструктура городских земель обеспечена всеми видами коммуникаций.

Подавляющее большинство сделок по купле-продаже как прав собственности, так и прав аренды земельных участков в Оренбургской области происходит на первичном рынке, где покупателями выступают организации, а продавцом – уполномоченные муниципальные структуры.

По результатам проведенного анализа рынка, предложений сдачи земельных участков в аренду выявлено не было.

Вторичный рынок прав развивается, и в основном представлен земельными участками под коммерческое строительство.

На рынке покупателю предлагаются различные участки, однако большинство предлагаемых к продаже земельных участков в г. Оренбурге имеют площадь более 1 000 кв.м.;

земельные участки в г. Оренбурге имеются как свободные, так и застроенные (преимущественно ветхие дома).

По результатам проведенного анализа рынка земельных участков г. Оренбурга объектов, аналогичных объектам оценки выявлено не было.

Средний срок экспозиции для земельных участков составляет 1 год.

4.2.2 Анализ рынка жилой недвижимости г. Оренбурга

Обязательным условием оценки недвижимости является исследование последних тенденций на рынке, что позволяет более объективно определить рыночную стоимость объекта недвижимости.

Рынок недвижимости в г. Оренбурге представлен в трех основных сегментах: рынок жилых помещений, рынок земельных участков, рынок нежилых помещений. В целом рынок жилых помещений развит значительно больше, чем другие сегменты.

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

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

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

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

Сегодня престижность района во многом определяется следующими факторами:

- расположение района относительно центра города;
- наличие необходимой инфраструктуры в районе;
- количество домов высокого качества в районе, наличие равноценного окружения;
- благоприятный социальный состав жителей;
- благоприятная экологическая обстановка (отсутствие вредных производств, загазованности, шума);
- низкий уровень криминогенности;
- наличие рекреационных зон (парки, скверы, детские площадки);
- удобство транспортного сообщения.

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

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

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

Более дешевым и менее привлекательным для жителей является жилье в районе **Маяка, в Подмаячном посёлке**, а также в южной части города, которая включает **Карачи, Пугачи, Южный, Заречный и Пристанционный поселки**. Жилая недвижимость в данных районах в основном представлена домами старой постройки (хрущевки, сталинки), домами индивидуальной жилой застройки. Исключение составляют пр. Бр. Коростелевых, ул. Чернышевского, ул. Ткачева, застроенные 9-этажными домами с квартирами улучшенной планировки. Для данных районов характерно расположение крупных промышленных предприятий, слабо развитая инфраструктура, отсутствие крупных торговых центров, удовлетворительная транспортная доступность и менее благоприятная экологическая обстановка.

Анализируя предложения квартир по районам, необходимо отметить явное преобладание Ленинского и Дзержинского районов – это объясняется наличием больших спальных массивов в них. Наименьшую долю по предложению занимает Центральный район, на территории которого располагаются не только большое количество учреждений, но и значительная доля частного сектора.

Данные свидетельствуют о том, что стоимость 1 кв.м. в различных районах города Оренбурга колеблется довольно в широком диапазоне. Так, стоимость 1 кв.м. в квартирах типовой планировки в Центральной части города и Форштадте (престижные районы города) превышает стоимость 1 кв.м. в непрестижных районах города (Южный поселок, Маяк).

Готовое жилье (квартиры), предлагаемое на рынке жилой недвижимости г. Оренбурга можно классифицировать следующим образом:

1. квартиры типа «сталинка»;
2. квартиры типа «хрущевка»;
3. квартиры типовой планировки и квартиры малогабаритного типа;
4. квартиры улучшенной планировки;
5. элитные квартиры.

Средняя цена предложения квадратного метра на рынке с начала 2014 года имела тенденцию роста. Квадратный метр дорожал как у «элитного» жилья, так и у жилья «типовой» и «улучшенной» планировки.

Квартиры до 1987 годов постройки. Стены подобных домов кирпичные или панельные, высота от 5 до 9 этажей. Площадь кухонь в таких квартирах не превышает 7 метров, высота потолков от 2,5 до 2,7 метров. В квартирах малогабаритного типа незначительная площадь жилых комнат и прихожей.

Квартиры улучшенной планировки – квартиры, имеющие улучшенные потребительские качества по сравнению с типовым жильем массовых серий. Либо это квартиры в домах поздних специальных или индивидуальных проектов постройки после 1987 года, либо это квартиры в типовых домах массовых серий («хрущевки», современные) с увеличенной полезной площадью путем изменения стандартных планировок. Кухни площадью более 8 кв.м. Материал стен – панель, кирпич, монолит. Санузел раздельный, имеются балконы или лоджии, централизованное горячее водоснабжение. Высота таких домов 9 – 12 этажей.

Элитная – квартиры с повышенным уровнем комфорта. Повышенная общая площадь, свободные планировки, кухни площадью более 12 кв.м. Современное инженерное оборудование. Часто автономное тепло- и горячее водоснабжение. Районы преобладания данных домов: центральная часть города, «Мертвый город», ул. Терешковой, пр. Гагарина.

Наибольшая доля приходится на сделки с квартирами типовой и улучшенной планировки, что объясняется стремлением покупателей приобрести более комфортную квартиру по среднерыночным ценам. Доля сделок с элитными квартирами не велика вследствие их доступности по цене лишь незначительному слою населения.

Однокомнатные квартиры, зачастую за счет своей небольшой площади, а, следовательно, и общей стоимости, пользуются достаточно высоким спросом у покупателей, поэтому стоимость 1 кв. м. такой квартиры всегда значительно отличалась от цен двух- и трехкомнатных квартир, что наблюдается и в настоящее время. Однако следует отметить, что в последнее время наблюдается стабильное повышение спроса на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры.

Анализ рынка жилой недвижимости показал, что наибольший объем сделок проводится с однокомнатными квартирами. Доля сделок с двухкомнатными и трехкомнатными квартирами меньше. Самая наименьшая доля приходится на сделки с многокомнатными квартирами. Данный факт объясняется тем, что общая стоимость квартир с меньшим количеством комнат, следовательно, и меньшей площадью, ниже, чем общая стоимость квартир с большим числом комнат, кроме того, следует учитывать и некоторую специфичность многокомнатных квартир – они востребованы лишь незначительным числом покупателей.

Кроме местоположения и типа квартиры для стоимости квартиры значимость имеет ее техническое состояние (срок эксплуатации, внутренняя отделка, требование ремонта). Мы различаем несколько видов технического состояния аналогов, в соответствии с таблицей, представленной ниже.

Состояние объекта	Характеристика физического износа
Новое	Новое, еще не эксплуатировавшееся в отличном состоянии
Хорошее	Бывшее в эксплуатации, не требующее ремонта, в хорошем состоянии
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее частичного ремонта
Условно удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, в пригодном состоянии для дальнейшей эксплуатации, но требующее текущего ремонта
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта

Качество внутренней отделки также является одним из ценообразующих факторов стоимости жилой недвижимости.

Внутренняя отделка, по результатам проведенного анализа рынка жилой недвижимости, делится на: черновую, частичную и чистовую, которая в свою очередь делится на «Эконом», «Стандарт», и «Улучшенная».

Черновая отделка предполагает минимальный набор работ, необходимых для сдачи дома. Внутриквартные стены (штукатурка и шпатлевка не производится), монолитный пол (стяжка уже выполнена), потолок, стеклопакеты (без подоконников) и входная дверь.

Под частичной отделкой может подразумеваться в общем любая стадия и различные комбинации наличия тех или иных элементов жилья. Чаще всего в таком варианте полы уже подготовлены, стены и потолки требуют окончательной шпаклевки, могут быть готовы перегородки, но нет межкомнатных дверей, электрика только разведена по комнатам, все трубы проведены в санузлы но отсутствует сама сантехника (смесители, раковины, унитазы) и так далее.

При чистовой отделке помещения практически все серьезные работы закончены. Сделана планировка, это значит, что есть все перегородки и двери. Полы готовы для укладки полового покрытия – ламината, линолеума, паркета или плитки. Потолки, как правило, уже покрашены в белый цвет, стены отшпаклеваны и грунтованы, остается только поклеить обои или покрасить в выбранный цвет. Ванная и туалет практически готовы, то есть положена плитка, установлены и подключены все смесители, раковины, унитазы и так далее. Вся электрика проведена, остается только выбрать и подключить сами выключатели и розетки.

Класс отделки: «Эконом» Такой ремонт потребует минимальных затрат времени и финансов. Приводятся в порядок потолок, стены, пол, шпаклюются и окрашиваются откосы окон, настилается линолеум. Как правило, сантехнические коммуникации, старая электропроводка и паркет остаются без изменения.

Класс отделки: «Стандарт». Этот ремонт включает в себя частичную или полную замену электропроводки, разводу сантехнических труб с заменой сантехники. Производится замена дверей, окон, радиаторов. Укладывается ламинат или линолеум. Стены шпательются и шлифуются под обои, потолок как правило из гипсокартона

«Улучшенная» отделка кроме обычного объема работ – шпатлевка стен или потолков, выравнивание стен или потолков, замена обоев, покраска стен или потолков, смена напольных покрытий (ламината, линолеума), замена сантехники, замена межкомнатных дверей, укладка настенной и напольной плитки, электромонтаж квартиры, включает такие услуги как: многоуровневые потолки и ниши, декоративная штукатурка, роспись стен и потолков, декоративная краска.

На цену недвижимости оказывают влияние и другие факторы, такие как этаж расположения (Квартиры, расположенные на средних этажах дороже квартир расположенных на крайних этажах), наличие балкона или лоджии (балкон, как правило, ценится больше), строительный материал дома (кирпичные дома ценятся больше панельных), количество санузлов (большее количество с/у более привлекательно), сезонность спроса, субъективные потребности продавца, инфраструктура района расположения объекта и прочие.

По итогам анализа рынка недвижимости можно говорить о возврате спроса на жилую недвижимость, хотя еще и не в тех объемах, как например 10 лет назад. Современный спрос носит целевой характер, а потребители приобретают жилье для проживания и склоняются к покупке более дешевого. Тем не менее, медленно, но поступательно спрос возрастает и также изменяется дифференциация спроса.

Таким образом, на сегодняшний день можно выделить основные особенности рынка жилой недвижимости:

- Наблюдается стабильность рынка жилой недвижимости;
- Явно выражена дифференциация по стоимости жилья;
- Сформировался ценовой диапазон, соответствующий жилью определенного качества.

По данным агентств недвижимости г. Оренбурга АН «Альфа-хоум», тел. 8-953-458-98-008, ООО «Юридическая фирма глобус», тел. 8-961-929-76-56, АН «Милана», тел. 8-922-829-22-65, Союз застройщиков 56, тел. 8-932-553-81-40, ООО «Центр недвижимости Авега», тел. 55-54-74, АН Первое городское бюро недвижимости, тел. 8-903-392-79-31, ООО «Нежинское», тел. 8-961-943-53-64, средняя стоимость продажи квартир, аналогичных квартирам, планируемым к строительству на земельных участках объектах оценки, в г. Оренбурге по состоянию на дату оценки составляет 38 200 руб./ 1 кв.м.

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

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

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

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

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

В соответствии с принятой и адаптированной для российского рынка недвижимости классификацией офисные здания подразделяются на четыре категории: А, В, С и D. Границы между классами в некоторых случаях довольно размыты. Одно и то же здание может быть классифицировано по-разному по мере его износа и в силу появления на рынке более современных зданий.

Класс А

Это самый высокий класс офисных зданий, которые удовлетворяют самым высоким требованиям, предъявляемым в данный период времени со стороны наиболее взыскательных арендаторов:

- Офисное здание расположено в наиболее престижных коммерческих или финансовых районах города.
- Инженерное обеспечение зданий выполнено на основе новейших мировых разработок: наиболее совершенные образцы систем искусственного климата, а также всех инженерных коммуникаций. Предусмотрена возможность работы всех необходимых систем в автономном режиме, в случае возникновения аварийных ситуаций в городских сетях или проведения плановых ремонтных работ.
- Внутренняя отделка помещений в зданиях выполнена в соответствии с индивидуальными запросами арендаторов.
- Арендаторам предлагается достаточное количество мест на охраняемых автостоянках, часто подземных, поскольку городская земля в центре имеет высокую стоимость.
- Предоставляется весь спектр необходимых услуг. Управляющая компания такого здания обеспечивает наиболее высокий уровень технического и косметического обслуживания как самого здания, так и прилегающей к зданию территории (земельного участка). Характерен наиболее высокий уровень работы эксплуатационных служб, службы охраны и также разнообразных деловых и бытовых служб.

В настоящее время на рынке офисных помещений г. Оренбурга к таким объектам можно отнести здание «Банка Москвы», здание «Оренбургского филиала Сбербанка России». Офисные площади в таких объектах либо не сдаются в аренду, либо сдаются филиалам или подразделениям, корпораций-собственников.

Класс В

Офисные здания этого класса также расположены в престижных коммерческих или финансовых районах города, рядом с оживленными магистралями. Достаточно часто в этот разряд переходят офисные здания класса А через 5-7 лет их эксплуатации. Этот процесс неизбежен из-за постоянного повышения стандартов наиболее качественного обслуживания арендаторов. Поэтому многие параметры офисных зданий класса А характерны и для этого класса офисных зданий.

Помещения класса В представлены на рынке г. Оренбурга как исключительно офисными (ул. Цвиллинга/ул. Рыбаковская, ул. Терешковой, 10), так и смешанными (торговыми и офисными) помещениями (ул. Краснознаменная/ул. Комсомольская, ул. Комсомольская/ул. Володарского, ул. Пролетарская/ул. Володарского, ТД «Успех» и т. д.).

Класс С

Здание расположено вне делового центра города, но к нему имеется удобный транспортный доступ из центра. Как правило, офисами класса С называют сдаваемые в аренду площади бывших администраций промышленных предприятий города. Подобные здания разбросаны по всему г. Оренбургу. Некоторые параметры офисных зданий этого класса характерны для зданий класса В. Для арендаторов имеются автостоянки, минимально необходимый набор деловых и бытовых служб, лишь базовые системы искусственного климата и инженерных коммуникаций. Основными арендаторами являются небольшие фирмы и компании.

Класс D

Офисные здания этого класса расположены вдали от центральных деловых районов города. Инженерные коммуникации этих зданий устарели. Как правило, отсутствуют специализированные службы по обслуживанию и эксплуатации, на всех арендаторов не предусмотрено достаточное количество мест парковки автомашин. Основными арендаторами являются небольшие фирмы, которые пока не хотят или не могут арендовать более престижный офис.

Класс E

Как правило, здания этого класса не приспособлены для размещения офисных помещений. В них необходимо провести полную или значительную реконструкцию.

Рассмотренной выше международной классификации можно поставить в соответствие иногда еще используемую отечественную классификацию, в которой существовало всего две градации офисных помещений:

- «западный стандарт», (помещения классов А, В, которые принято называть бизнес-или офисными центрами);
- «русский стандарт» (помещения классов D, E).

В этой классификации офисные здания класса С занимают некоторое промежуточное положение между «западным» и «русским» стандартами.

Дефицит на рынке коммерческой недвижимости ведет к тому, что покупателями востребованы любые виды помещений, в том числе бывшие административные здания предприятий, кинотеатры, общежития, детские сады, квартиры. Большинство офисов в Оренбурге располагаются либо в переоборудованных административных зданиях, это помещения предприятий, которые таким образом пытаются изыскать дополнительные средства для существования, либо в бывших квартирах на первых этажах зданий в центре города. Вторичный рынок недвижимости Оренбурга динамично развивается и пока далек от насыщения.

Стоимость офисного помещения зависит от многих факторов, при этом стоит отметить, что стоимость 1 кв. м может меняться в зависимости от площади помещений, состояния, месторасположения объекта.

Говоря о структуре предложения в зависимости от местоположения, стоит отметить такой район города, как офисно-торговый центр города. Это район ограниченный улицами, которые отвечают главным критериям: через них должен проходить большой людской поток, а также улицы обязаны иметь хорошую транспортную доступность. Основная часть офисно-торгового центра находится в исторической части города, это улицы: Советская, Пролетарская, Комсомольская, Володарского, Кирова, Краснознаменная, Ленинская, Пушкинская, Постникова, Терешковой. Как правило, офисы, магазины, кафе и рестораны располагаются здесь на первых этажах жилых домов, занимая по площади от 50 до 300 м². Большим спросом пользуются помещения, расположенные на улице Чкалова, проспектах Гагарина и Победы. Перемещение офиса или магазина с такой улицы на другую, даже в пределах исторической части города, но с меньшей проходимостью меняет цену как продажи, так и аренды в меньшую сторону. Уменьшает стоимость и удаление от остановок общественного транспорта, ухудшение транспортной доступности. Если же офис или магазин расположены в отдельно стоящем здании его стоимость увеличивается.

Наибольшее количество предложений продажи приходится на помещения площадью до 100 кв. м. Помещения свыше 500 кв.м. слабо востребованы рынком.

В настоящее время многие новые многоэтажные жилые дома на первых этаж имеют встроенные помещения административного (офисного) назначения, а также и торговые помещения. По данным агентств недвижимости г. Оренбурга АН «Альфа-хоум», тел. 8-953-458-98-008, ООО «Юридическая фирма глобус», тел. 8-961-929-76-56, АН «Милана», тел. 8-922-829-22-65, Союз застройщиков 56, тел. 8-932-553-81-40, ООО «Центр недвижимости Авега», тел. 55-54-74, АН Первое городское бюро недвижимости, тел. 8-903-392-79-31, ООО «Нежинское», тел. 8-961-943-53-64, средняя стоимость продажи нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, аналогичных нежилым помещениям, планируемым к строительству на земельных участках объектах оценки, в г. Оренбурге по состоянию на дату оценки составляет 35 000 руб./ 1 кв.м.

Типичными покупателями для офисных помещений площадью до 500 кв.м. являются представители мелкого и среднего бизнеса, а свыше 500 кв.м. – крупного бизнеса.

В зависимости от технического состояния помещения можно классифицировать:

Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может проводиться местами.
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно

О насыщении рынка офисных помещений в г. Оренбурге говорить пока рано, и далеко не все компании с легкостью подбирают себе места для размещения.

Типичный срок экспозиции при продаже составляет в среднем 12 месяцев.

4.3. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

Земельные участки – объекты оценки представляют собой комплексную застройку территории, предполагающую строительство многоэтажных жилых домов и объекта социальной инфраструктуры (детский сад).

Земельные участки расположены в Ленинском районе Южного округа г. Оренбурга.

Окружающей застройкой объектов оценки являются объекты средне- и многоэтажной жилой застройки (как современной постройки, так и 1980-1990 гг.), ГСК, объекты социальной инфраструктуры, магазины (как встроенные в жилых домах, так и отдельно стоящие). Плотность окружающей застройки средняя. К объектам оценки ведут асфальтированные подъездные пути, находящиеся в удовлетворительном техническом состоянии, имеется парковка для машин. Транспортная доступность к объектам оценки осуществляется за счет общественного и частного автотранспорта.

Согласно Копий Договоров купли-продажи земельных участков и Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая

проведенную государственную регистрацию прав, разрешенное использование земельных участков – комплексная застройка территории, предполагающая строительство многоэтажных жилых домов и объекта социальной инфраструктуры (детский сад). Фактическое использование объектов –.

Физическая возможность: оцениваемые земельные участки имеют общую площадь 341 468 кв.м., по состоянию на 05 июля 2018 г. на земельных участках строений нет. Учитывая объемно-планировочные решения, физические характеристики, а также непосредственное окружение, физически возможное использование земельных участков – комплексная застройка территории, предполагающая строительство многоэтажных жилых домов и объекта социальной инфраструктуры (детский сад).

Юридическая допустимость: оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов. Перевод земель населенных пунктов в другую категорию осуществляется при изменении черты населенных пунктов¹⁶. По состоянию на 05 июля 2018 г. в отношении оцениваемых объектов отсутствуют основания для изменения категории земельных участков, таким образом, юридически допустимо использовать указанные земельные участки в рамках категории земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования объектов оценки, их текущее использование соответствует их разрешенному использованию. Учитывая фактическое использование земельных участков, физические характеристики земельных участков (размер, форму, окружение, доступность, топографические особенности и пр.), целесообразность изменения разрешенного использования земельных участков на иное использование отсутствует¹⁷.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность: учитывая единственный физически возможный вариант использования земельных участков – комплексная застройка территории, предполагающая строительство многоэтажных жилых домов и объекта социальной инфраструктуры (детский сад), иное использование не рассматривалось.

Учитывая вышесказанное, наиболее эффективным использованием земельных участков как свободных является рассмотрение их как комплексную застройку территории, предполагающую строительство многоэтажных жилых домов и объекта социальной инфраструктуры (детский сад) (с учетом местоположения, типичной застройки и окружения объектов оценки).

Исходя из вышеизложенного, расчет стоимости объектов оценки проведен при наиболее эффективном использовании объектов оценки.

4.4. Анализ прав, а также обременений на объекты оценки

Собственниками объектов оценки являются Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АФМ. Перспектива» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»:

1. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3004, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общей площадью 83 607 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 – на основании Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г. и согласно Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-436/2 от 05.10.2015 г.;

2. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки,

¹⁶ Ст. 8 ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»

¹⁷ Ст. 37 Градостроительного кодекса РФ

предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 – на основании Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г. и согласно Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2 от 05.10.2015 г.;

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

4. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16482, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общей площадью 12 615 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001 – согласно Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав от 28.11.2016 г.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Понятие ограничения (обременения) дано в п. 1.ст.1 Закона о государственной регистрации прав. Это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Ограничения вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации – это закреплено в ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) также содержит понятие ограничения (обременения) прав как наличия установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

В соответствии с гражданским и земельным законодательством, государственной регистрации подлежат следующие ограничения (обременения) прав:

- ипотека, возникающая на основании договора и в силу закона (ст. 11 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);
- доверительное управление (ст. 1017 ГК РФ);
- рента (ст. 586 ГК РФ);
- аресты и запрещения на заключение сделок (ст.ст. 1, 28 Закона о регистрации);
- права требования, предъявленные в судебном порядке (ст. 28 Закона о регистрации);

- решения об изъятии земельного участка (п. 4 ст. 279 ГК РФ);
- частные, публичные сервитуты (ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ);
- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах (ст. 56 ЗК РФ);
- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных (ст. 56 ЗК РФ);
- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности (ст.56 ЗК РФ);
- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК РФ и ГК РФ, иными федеральными законами.

На настоящий момент практика реализации имущества, обремененного правом залога, может происходить двумя вариантами. Первый вариант, когда покупатель платит за объект цену меньшую рыночной стоимости и одновременно на него в соответствии с законодательством происходит перевод долга по оставшейся сумме кредитного договора, т. е. на нового собственника переходят все права и обязанности по кредитному и договору залога на момент совершения сделки. Второй вариант, когда покупатель платит полную запрашиваемую стоимость за имущество и в дальнейшем из этих средств, кредитор погашает имеющуюся задолженность, остаток средств возвращается продавцу. Таким образом, и в первом и во втором вариантах, покупатель будет нести расходы по приобретению объекта в его полной цене и соответственно, обременение залогом не будет оказывать существенного влияния на рыночную стоимость.

На дату оценки обременения в отношении объектов оценки отсутствуют.

4.5 Анализ ликвидности

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

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

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

Таблица 4.5.1

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

Ниже приведен анализ ликвидности объектов оценки.

Таблица 4.5.2

Состояние	Оцениваемое имущество находится в состоянии, позволяющем использовать его по назначению.
Наличие правоустанавливающих документов	Правоустанавливающие документы и техническая документация на имущество, право на которое подлежит обязательной регистрации, оформлены в полном объеме.
Технические характеристики объекта	Площадь земельных участков оптимальна для комплексной

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

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

В рамках данного Отчета оценщиком использовался метод предполагаемого использования (выбор метода представлен в п. 3.3 настоящего Отчета).

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Для капитализации будущих доходов применяют два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.

Прямая капитализация переводит величину годового дохода в стоимость объекта недвижимости одним арифметическим действием:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где V – стоимость;

NOI – будущий годовой доход от объекта;

R – коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации используется тогда, когда прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, то есть не будет изменяться с течением времени. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода (на протяжении анализируемого периода), используется метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных потоков также как и метод прямой капитализации, переводит будущие потоки доходов и расходов от объекта в их текущую стоимость. Однако при использовании этого метода делается прогноз доходов и расходов (с учетом их изменения) для каждого года прогнозного периода. Метод дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида и является универсальным.

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.

При оценке рыночной стоимости земли данный метод целесообразно применять, главным образом, для объектов недвижимости, которые характеризуются переменными чистыми годовыми доходами, в особенности применительно к вновь построенным инвестиционным объектам.

При расчете стоимости земли данным методом возможно применение различных способов моделирования потока доходов и расходов. Выбор конкретного способа расчета стоимости зависит от целей оценки, вида доходов и расходов, имеющейся информации.

Источником доходов от недвижимости, учитываемых в данном методе, является либо арендная плата за помещения, либо их продажа по окончании строительства в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.¹⁸

Использование метода предполагает следующую последовательность действий:

1. Анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
2. Составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка;
3. Прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;

¹⁸ Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА». Москва 2004 г.

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

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

1. Анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельных участков – объектов оценки определено, что в рамках настоящего Отчета таковым является рассмотрение их как комплексную застройку территории, предполагающую строительство многоэтажных жилых домов и объекта социальной инфраструктуры (детский сад).

Согласно Письма по основным параметрам застройки земельных участков, на земельных участках с кадастровыми номерами: 56:44:0238001:3004, 56:44:0238001:3006, 56:44:0238001:3008, 56:44:0239001:16482 предполагается строительство многоэтажных жилых домов и детского сада.

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

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

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

При составлении сметы на строительство была использована информация о стоимости строительства 1 кв.м. проектируемых на земельных участках – объектах оценки объектов недвижимости.

Согласно Письма по основным параметрам застройки земельных участков, себестоимость строительства домов составляет 28 000 руб./кв.м. продаваемой площади помещений (жилых и нежилых помещений, в том числе учтена стоимость благоустройства прилегающей территории, но не учтена прибыль предпринимателя).

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

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

Согласно Письма по основным параметрам застройки земельных участков, затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения составляют 79 355 737 руб.

Согласно Письма по основным параметрам застройки земельных участков, территория земельных участков в весенний паводковый период может затопливаться. Затраты на инженерную защиту территории составляют 377 741 992 руб.

Средняя стоимость строительства 1 куб.м. детского сада была определена следующим образом:

В качестве источников информации используются Письмо по основным параметрам застройки земельных участков (согласно которому, планируемый к строительству детский сад типовой современной застройки на 220 мест, 3 этажа, площадью застройки 1 706,92 кв.м., планируемая высота этажа 4,4 м.), усредненные стоимостные показатели справочника «Общественные здания» («КО-ИНВЕСТ» 2014 г.). Полная восстановительная стоимость оцениваемого здания или сооружения (ПВС) по состоянию на дату оценки определяется путем

умножения его строительного объема (площади) на стоимость строительства 1 куб. м зданий или сооружений, аналогичных оцениваемому (того же класса конструктивных систем, построенных по сходному проекту, с использованием подобных материалов и технологий, а так же относящихся к той же отрасли промышленности).

Полная восстановительная стоимость складывается из двух составляющих – суммы издержек на создание объекта¹⁹ и «прибыль предпринимателя».

Для настоящего расчета применяется метод укрупненных показателей стоимости строительства и реализуется техникой сравнительной единицы. Эта техника обеспечивает определение стоимости строительства объекта оценки путем сравнительного анализа стоимости единицы объема или площади возведенных объектов строительства – с корректировкой этой величины на различия сметной стоимости строительства объекта оценки и объекта-аналога (включая размеры строения, особенности архитектурно – планировочных решений, типы несущих конструкций, материалы и пр.).

Учитываемые затраты

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2014 г. (справочник «Общественные здания»). Пересчет в текущие цены производился с применением индексов изменения цен на строительные-монтажные работы в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве» Выпуск 101.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

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

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

Дифференциация стоимостных показателей по классам конструктивных систем зданий

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

Классы конструктивных систем для зданий²⁰

Таблица 5.1

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1

¹⁹ Перечень затрат, признаваемых законодательством при постановке объекта на бухгалтерский учет, приведен в Положении по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01.

²⁰ Жилые дома, Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2009.

	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14

Порядок проведения расчета

Оценка проводится в следующей последовательности:

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

Выбор укрупненного стоимостного показателя

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

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

Таблица №5.2.

Код объекта	Наименование объекта	Год постройки	Источник информации	Строительный объем, куб. м.	Класс конструктивных систем	Стоимость единицы измерения, руб.
гнОЗ.04.000.0089	Детский сад		Справочник оценщика "Общественные здания", 2014 год, КО-ИНВЕСТ	до 5 000	КС-1	8 418

Корректировка справочно-стоимостных показателей

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

Для настоящего отчета были выявлены следующие параметры, подлежащие корректировке:

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

Поправочные коэффициенты для общественных объектов²¹

Поправка на разницу в объеме (V , м³) между оцениваемым зданием (V_o) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр.}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 5.3.

Таблица 5.3

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o / V_{спр}$	Коэф	$S_o / S_{спр}$	Коэф
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Поправка на разницу в объеме:

$V_o = 22\,531$ куб.м.

$V_{спр} = 5\,000$ куб.м.

Следовательно, поправка на разницу в объеме $= \frac{22531}{5000} = 4,51 \Rightarrow K_o = 0,86$.

Региональные коэффициенты по классам конструктивных систем зданий.

Региональные поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. Все расчеты проводились на базовом уровне цен Московской области. Поскольку география объекта оценки выходит за рамки Московской области, в расчете применялись региональные коэффициенты.

Регионально-климатический коэффициент²²

В связи с тем, что оцениваемый объект расположен на территории Оренбургской области, регионально-климатический коэффициент берется равный 1,09.

Региональный коэффициент стоимости строительства: согласно Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» выпуск 101, региональный коэффициент определяется в зависимости от класса конструктивных систем:

Таблица 5.4

Экономическая зона	Класс конструктивной системы
	КС-1
Оренбургская область	0,915

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2014 г. ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = \frac{I_o}{I_{01.2014}}$$

²¹ Общественные здания, Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2009

²² Общественные здания, Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2009 г.

где I_0 и $I_{01.2014}$ – индексы цен соответственно для j-го периода проведения оценки и для 1 января 2014 г.

Согласно Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» выпуск 101, индекс цен на строительно-монтажные работы на июль 2018 г. ($K_{инфл}$) составляет: $118,419 / 105,390 = 1,124$.

Прибыль предпринимателя.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г. стр. 259, таб. 83, среднее значение прибыли предпринимателя составляет 21,1%.

Расчет полной восстановительной стоимости

Стоимость строительства 1 куб.м. на дату оценки определяется путем пересчета сметной стоимости строительства 1 куб.м. аналога из условий базового в условия, действующие на дату оценки, с использованием соответствующих коэффициентов. В стоимость укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км. при отсутствии коммунального транспорта; расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и другое.

Расчет проводился в табличной форме по формуле:

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

C_B – полная восстановительная стоимость зданий в ценах на дату оценки;

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

C_I – итог по первой группе поправок;

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

V – объем объекта оценки, куб. м.

№ п/п	Наименование объекта	Объем, куб.м (Площадь, кв. м)	Тип конструкционной системы	Код объекта- аналога	Объем здания- аналога, куб. м (Площадь здания- аналога, кв.м)	Стоимость 1 куб. м (1 кв.м.)	К. объем (площадь)	Итого по первой группе поправок	К. рег.-климат.	К. рег.	К. инфляци.	Итого по второй группе поправок	Скорректированная стоимость 1куб. м (1 кв. м)	Прибыль предпринимателя	ПВС 1 куб.м. с учетом округления и НДС, руб.
1	Детский сад	22 531	КС-1	ruO3.04.000.0089	до 5 000	8 418,00	0,86	0,86	1,09	0,915	1,124	1,121	8 115,46	1,211	9 828,00
	Итого:														221 434 668,00

Таким образом, полная восстановительная стоимость детского сада, планируемого к строительству объемом 22 531 куб.м. на земельном участке – объекте оценки, соответственно, стоимость строительства составляет 221 434 668,00 руб.

Период строительства здания детского сада на основании проведенного анализа рынка недвижимости с учетом современных условий и темпов строительства был установлен как 9 месяцев (3 квартала), при этом в первый квартал происходит списание 1/2 величины всех затрат (110 717 334,00 руб.).

Величина затрат на благоустройство прилегающей территории, в том числе организация подъездов к детскому саду на основании проведенного анализа рынка недвижимости с учетом современных требований к подобным объектам, принята в размере 5% от стоимости строительства детского сада и составляет с учетом округления 11 071 733 руб.

3. Прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка

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

Средняя стоимость продажи квартир, аналогичных квартирам, планируемым к строительству на земельных участках объектах оценки, в г. Оренбурге по состоянию на дату оценки составляет 38 200 руб./ 1 кв.м.

Средняя стоимость продажи нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, аналогичных нежилым помещениям, планируемым к строительству на земельных участках объектах оценки, в г. Оренбурге по состоянию на дату оценки составляет 35 000 руб./ 1 кв.м.

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

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

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

Расходы на страхование определяются в соответствии со страховыми платежами по страхованию имущества. Стоимость страхования зависит от включенных в договор страхования рисков, срока страхования, условий обеспечения безопасности, условий страхования. Согласно доступной информации, полученной по результатам телефонных переговоров с представителями страховых компаний СК «Росгосстрах», тел. 66-10-50, СК «Уралсиб Страхование», тел. 8-800-234-77-55, ГСК «Югория», тел. 8-800-100-82-00, была определена средняя ставка страхования в размере 3%. Согласно ст. 947 Гражданского кодекса РФ страховая сумма не должна превышать действительную стоимость имущества. В качестве страховой суммы принимаем затраты на строительство объектов.

Расходы по рекламе и маркетингу на основании проведенного анализа рынка недвижимости (по данным строительных компаний г. Оренбурга ООО «Лист», тел. 44-43-33, ООО «Строительная компания «Ликос», тел. 536-536, ООО «Яицкий причал», тел. 23-92-35, ООО «РемСтрой-Оренбург», тел. 76-33-66) были определены в размере в среднем 1%. В качестве базы принимаем действительный валовой доход.

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

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

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

В качестве безрисковой ставки Оценщиками принято значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций сроком погашения в 2048 году – 7,90%²³.

Данная ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.²⁴

Годовая инфляция с мая 2017 г. по июнь 2018 г. составляет 2,8%²⁵.

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

$$C_p = (C_n - I), \text{ где:}$$

C_p – реальная ставка,

C_n – номинальная ставка;

I – инфляция.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит: 7,90-2,8%=5,10%.

Расчет премии за риск вложений в объект представлен в следующей таблице:²⁶

Таблица № 5.6

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный							1			
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный				1						
Ускоренный износ здания	статичный					1					
Неполучение доходов	динамичный							1			
Криминогенные факторы	динамичный					1					
Финансовые проверки	динамичный							1			
Неправильное оформление договоров	динамичный							1			
Количество наблюдений		0	0	0	1	2	0	5	1	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	4	10	0	35	8	0	0
Сумма		57									
Количество факторов		9									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости (округленно)		6,33									

Надбавка за низкую ликвидность.

²³ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

²⁴ http://www.noroo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=87:2010-07-29-02-06-30&catid=20:2010-04-18-04-09-15&Itemid=26

²⁵ http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx

²⁶ Данные риски обычно оцениваются (каждый) по десятибалльной шкале. Единица – риск минимален; десять – риск максимален. По рискам находится средневзвешенное значение как отношение количества использованных рисков к сумме произведений количества значений в группе на балл по каждой группе. (Бабенко Р. В. Техника оценки офисной и промышленной недвижимости. – Ростов н/д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2006. – 312 с.)

Поправка на низкую ликвидность рассматривается как вероятность потерь от достаточно длительного срока экспозиции объекта на рынке при нарушении запланированных условий доходной эксплуатации объекта.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается, по следующей формуле:
$$\text{Безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

На основании данных обзора настоящего Отчета общий срок экспозиции составляет – в среднем 12 месяцев – для комплекса объектов.

Таким образом, поправка на недостаточную ликвидность составит:
$$5,10\% \times 12/12 = 5,10\% \text{ – для комплекса объектов.}$$

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

Таким образом, ставка дисконтирования для комплекса объектов определена округленно в размере 21,53%.

При определении коэффициента капитализации учитывается темп роста недвижимости на уровне 1,5% (как середина прогнозного интервала 1-2%).²⁷

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

²⁷ <https://56orb.ru/article/general/12-01-2018/tseny-nizhe-nekuda-eksperty-govoryat-cto-stoimost-zhilya-dostigla-dna;>
<http://global56.ru/news/id/5341>

Расчет стоимости комплексной застройки территории

Таблица № 5.7

Статьи доходов и расходов:	Кварталы реализации проекта:							
	0	I	II	III	IV	V	VI	VII
Затраты на строительство жилых домов, в том числе нежилых помещений и стоимость благоустройства прилегающей территории, руб.	0	5 333 982 290	1 066 796 458	1 066 796 458	1 066 796 458	1 066 796 458	1 066 796 458	0
Затраты на строительство детского сада, руб.	0	110 717 334	55 358 667	55 358 667	0	0	0	0
Затраты на благоустройство прилегающей территории детского сада, руб.	0	0	0	0	11 071 733	0	0	0
Затраты на инженерную защиту территории, руб.	377 741 992	0	0	0	0	0	0	0
Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения, руб.	79 355 737	0	0	0	0	0	0	0
Доходы от продажи квартир, руб.	0	0	0	1 165 413 240	2 330 826 480	2 330 826 480	2 913 533 100	2 913 533 100
Доходы от продажи нежилых помещений свободного назначения, руб.	0	0	0	11 966 500	23 933 000	23 933 000	29 916 250	29 916 250
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	0	0	0	1 177 379 740	2 354 759 480	2 354 759 480	2 943 449 350	2 943 449 350
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	0	0	0	1 177 379 740	2 354 759 480	2 354 759 480	2 943 449 350	2 943 449 350
Операционные расходы, руб.	0	163 340 989	33 664 654	45 438 451	55 551 489	55 551 489	61 438 387	29 434 494
Страхование, руб.	0	163 340 989	33 664 654	33 664 654	32 003 894	32 003 894	32 003 894	0
Реклама и маркетинг, руб.	0	0	0	11 773 797	23 547 595	23 547 595	29 434 494	29 434 494
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	-457 097 729	-5 608 040 613	-1 155 819 779	9 786 164	1 221 339 800	1 232 411 533	1 815 214 505	2 914 014 857
Ставка дисконтирования	0,2153	0,2153	0,2153	0,2153	0,2153	0,2153	0,2153	0,2153
Фактор дисконтирования	1,00	0,82	0,68	0,56	0,46	0,38	0,30	
Дисконтированный денежный поток, руб.	-457 097 729	-4 614 531 896	-782 569 876	5 452 077	559 889 752	464 877 219	546 222 271	2 914 014 857
Денежный поток постпрогнозного периода, руб.	-	-	-	-	-	-	-	2 914 014 857
Коэффициент капитализации	-	-	-	-	-	-	-	0,2003
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	-	-	-	14 548 251 905
Ставка дисконтирования	-	-	-	-	-	-	-	0,2153
Фактор дисконтирования	-	-	-	-	-	-	-	0,30
Текущая стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	-	-	-	4 377 763 165
Текущая стоимость объекта недвижимости, руб.	-457 097 729	-4 614 531 896	-782 569 876	5 452 077	559 889 752	464 877 219	546 222 271	4 377 763 165
Итого рыночная стоимость, руб.								100 004 984
Итого рыночная стоимость с учетом округления, руб.								100 000 000

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость комплексной застройки территории, по состоянию на 05 июля 2018 г. составляет с учетом округления 100 000 000 рублей.

А именно:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом округления, НДС не облагается ²⁸ , руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3004, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общей площадью 83 607 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	24 485 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	42 038 000
3	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	29 783 000
4	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16482, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общей площадью 12 615 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001	3 694 000
	Итого:	100 000 000

²⁸ Согласно ст. 146, ч. 2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ. В связи с этим, здесь и далее в настоящем Отчете стоимость права собственности земельного участка НДС не облагается.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на 05.07.2018 г. с учетом округления, НДС не облагается, составляет:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом округления, НДС не облагается, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3004, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общей площадью 83 607 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	24 485 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	42 038 000
3	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	29 783 000
4	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16482, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общей площадью	3 694 000

	12 615 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001	
	Итого:	100 000 000

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

По состоянию на дату составления отчета Оценщикам неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода²⁹.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ ³⁰.

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

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

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

²⁹ Например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности;

Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

³⁰ Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014)

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на 05.07.2018 г. с учетом округления составляет:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом округления, НДС не облагается, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3004, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общей площадью 83 607 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	24 485 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	42 038 000
3	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:3008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общей площадью 101 699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	29 783 000
4	Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:16482, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общей площадью 12 615 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001	3 694 000
	Итого:	100 000 000

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, обязательными при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, со Сводом стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеют опыт оценки аналогичных объектов.
8. Ни одно лицо, кроме Оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия Оценщику.

Оценщик

Полуянова Т. М.

9. СПИСОК ОЦЕНЩИКОВ, УЧАСТВОВАВШИХ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценки. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Фамилия Имя Отчество	Квалификация, документы о профессиональном образовании	Подпись
Полуянова Татьяна Михайловна	Оценщик по направлению «Оценка недвижимости» Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр 04.02.2009 г., регистрационный № 0005367 (107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, 21, стр. 1.) Оренбургский государственный университет по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 026419, регистрационный номер 01165 от 31 января 2005 г. Институт экономики, управления и права г. Казань, свидетельство о повышении квалификации от 15 февраля 2013 г., регистрационный № 54/2013. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №03499-1 от 14.02.2018 г. Профессиональная ответственность застрахована АО «АльфаСтрахование» страховой полис № 5991R/776/00038/8 от 28.06.2018 г. на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей. Срок действия полиса с 04.07.2018 г. по 03.07.2019 г.	

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

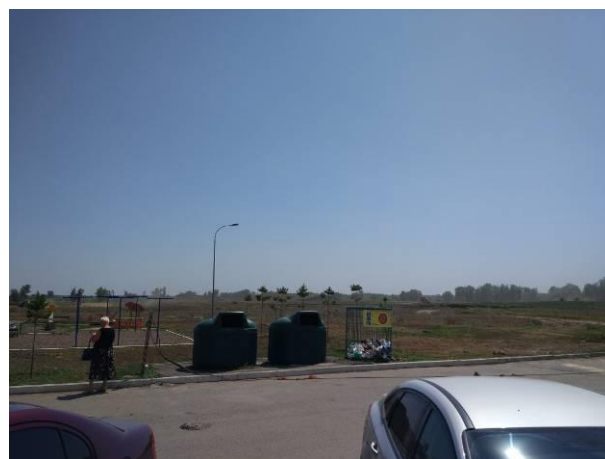
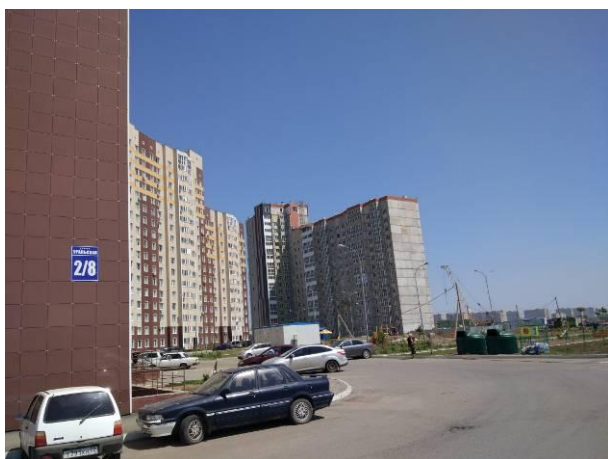
1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья. Официальный текст по состоянию на 1 января 2002 года. – М.: Издательство НОРМА (Издательская группа НОРМА-ИНФРА М), 2002. – 424с.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации: Части первая и вторая. – М.: Издательско-консультационная компания «Статус-Кво 97», 2005. – 808с.
3. Федеральный Закон “Об оценочной деятельности в РФ” № 135 от 29 июля 1998 г.
4. Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297
5. Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298
6. Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299
7. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
8. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015)
9. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
10. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р
12. Оценка недвижимости: Учебник/Под. Ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие/ С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
14. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. Д-ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
15. Трофименко В. Т., Мельников Г. Ф. Буянов А. Ю., ИONOBA Ю. Г. Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли: Производственно-практическое издание. – М.: КолосС, 2006. – 519 с.: ил.
16. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. И доп. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. -263 с.
17. Жилые дома, Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014.
18. Жилые дома, Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2009.
19. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» Выпуск 101
20. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., «Квартиры», Нижний Новгород, 2018 г.
21. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.
22. Частные объявления
23. Ресурсы сети Интернет
24. Периодические печатные издания

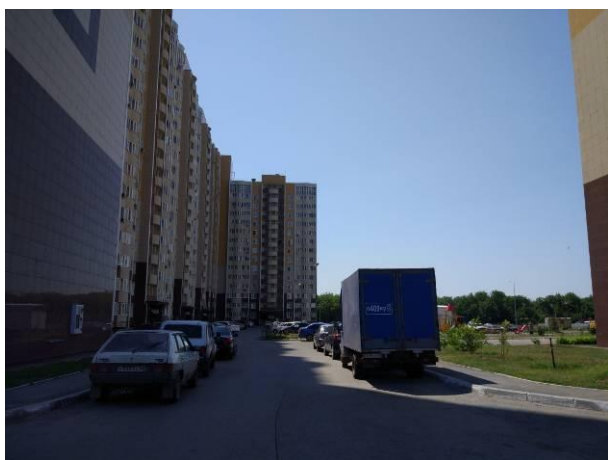
ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1 Фотофиксация объектов оценки
- 2 Копия Договора купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015 г.
- 3 Копия Договора купли-продажи земельного участка № 3008 от 10.09.2015 г.
- 4 Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-436/2 от 05.10.2015 г.
- 5 Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-437/2 от 05.10.2015 г.
- 6 Копия Свидетельства о государственной регистрации права № 56-56/001-56/001/252/2015-370/2 от 25.09.2015 г.
- 7 Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 28.11.2016 г.
- 8 Копия Кадастрового паспорта земельного участка № 56/16-613445 от 28.10.2016 г.
- 9 Копия Письма о балансовой стоимости земельных участков
- 10 Копия Письма о коммуникациях на земельных участках
- 11 Копия Письма по основным параметрам застройки земельных участков
- 12 Копии Документов оценщиков

ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ











ДОГОВОР
купи-продажи земельных участков № 3004, № 3006

ЭКЗЕМПЛЯР
ООО «АФМ»

г. Оренбург

“18” сентября 2015 года



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

ПОДОВЕРЕННОСТЬ
ПЕРВЫЙ ЗАМ. ДИРЕКТОРА
БУЕВ Д. В.

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

1. Предмет договора

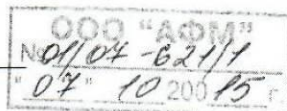
1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в сроки, указанные в подпункте 2.2 настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего Договора, земельные участки:

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

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

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

Продавец



Покупатель

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

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

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

2. Цена и порядок расчетов

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

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

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

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

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

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

3. Права и обязанности сторон

3.1. Настоящий договор имеет силу передаточного акта.

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

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

4. Возникновение права собственности

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

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

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

Продавец

Покупатель

5. Ответственность сторон

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

6. Прочие условия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Адреса и платежные реквизиты сторон

ПРОДАВЕЦ: ООО «УПСК Жилстрой»

ИНН 5609073269 КПП 561001001 ОГРН 1095658018279

Место нахождения: 460052, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 66/2

р/с 40702 810 7 0061 000 2953 в Нижегородском филиале ОАО «Банк

Москвы» г. Нижний Новгород,

к/с 30101 810 1 0000 000-0832, БИК 042282832

ПОКУПАТЕЛЬ: ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива»

ИНН 5612065074 КПП 561001001

Место нахождения: 460000, г. Оренбург, ул. Правды, д. 25

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

30101810700000000860, БИК 045354860

ПРОДАВЕЦ:

Дорошкенич Владислав Евгеньевич

ПОКУПАТЕЛЬ:

Жуков Владимир Валерьевич

Продавец

Покупатель



КОПИЯ
ВЕРНА



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



ЭКЗЕМПЛЯР
ООО «АФМ»

ДОГОВОР

купли-продажи земельного участка № 3008

г. Оренбург



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

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

1. Предмет договора

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

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

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

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

2. Цена и порядок расчетов

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

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

Продавец

Покупатель

СОГЛАСОВАНО
ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
10.09.15

1

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

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

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

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

3. Права и обязанности сторон

3.1. Настоящий договор имеет силу передаточного акта.

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

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

4. Возникновение права собственности

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

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

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

5. Ответственность сторон

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

6. Прочие условия

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

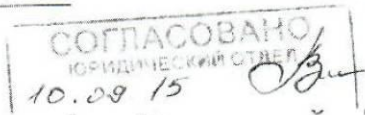
6.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора, продаваемый земельный участок никому не продан, не заложен, в споре и под запрещением (арестом) не состоят.

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

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

Продавец

Покупатель



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

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

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

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

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

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

7. Адреса и платежные реквизиты сторон

ПРОДАВЕЦ: ООО «УПСК Жилстрой»

ИНН 5609073269 КПП 561001001 ОГРН 1095658018279

Место нахождения: 460052, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 66/2

р/с 40702 810 7 0061 000 2953 в Нижегородском филиале ОАО «Банк

Москвы» г. Нижний Новгород,

к/с 30101 810 1 0000 000 0832, БИК 042282832

ПОКУПАТЕЛЬ: ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива»

ИНН 5612065074 КПП 561001001

Место нахождения: 460000, г. Оренбург, ул. Правды, д. 25

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

30101810700000000860, БИК 045354860

ПРОДАВЕЦ:

Дорошкевич Владислав Евгеньевич

ПОКУПАТЕЛЬ:

Жуков Владимир Валерьевич

Продавец

Покупатель

3



КОПИЯ
ВЕРН



Подоверенности
Первый зам. директора
Був Д. В.



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

ООО "АФМ"
№ 01/07-604/3
"30" 09 200 15 г.

ООО "АФМ"
"Согласовано"



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

05.10.2015

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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



Рыжухина Л. Р.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

05.10.2015

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Рыжухина Л. Р.

КОПИЯ
ВЕРНА



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



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

25.09.2015

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

КОПИЯ
ВЕРНА



Подоверенности
Первый зам. директора
Був Д. В.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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



Тайнулина О. С.

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 28.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	56:44:0239001:16482
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, площадь 12 615 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 56-56/001-56/001/150/2016-1322/1 от 28.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 27.12.2013 №01-01
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	доверительное управление, Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001, кад.№ 56:44:0239001:12566, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, общая площадь 48 049 кв. м
дата государственной регистрации:	28.11.2016
номер государственной регистрации:	56-56-01/513/2013-005
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 24.12.2013 по 01.06.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "АктивФинансМенеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", ИНН: 5612065074
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", зарегистрированные в ФСФР России от 25.06.2013г. № 2623 от 25.07.2013

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива"



Государственный регистратор

(подпись М.П.)



Рыжухина Л.Р.

(фамилия, инициалы)

КОПИЯ
ВЕРНА



Подоверенности
Первый зам. директ
Був Д. В.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии" по Оренбургской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"28" октября 2016г. № 56/16-613445

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

Заместитель начальника отдела
(подпись)

(подпись)

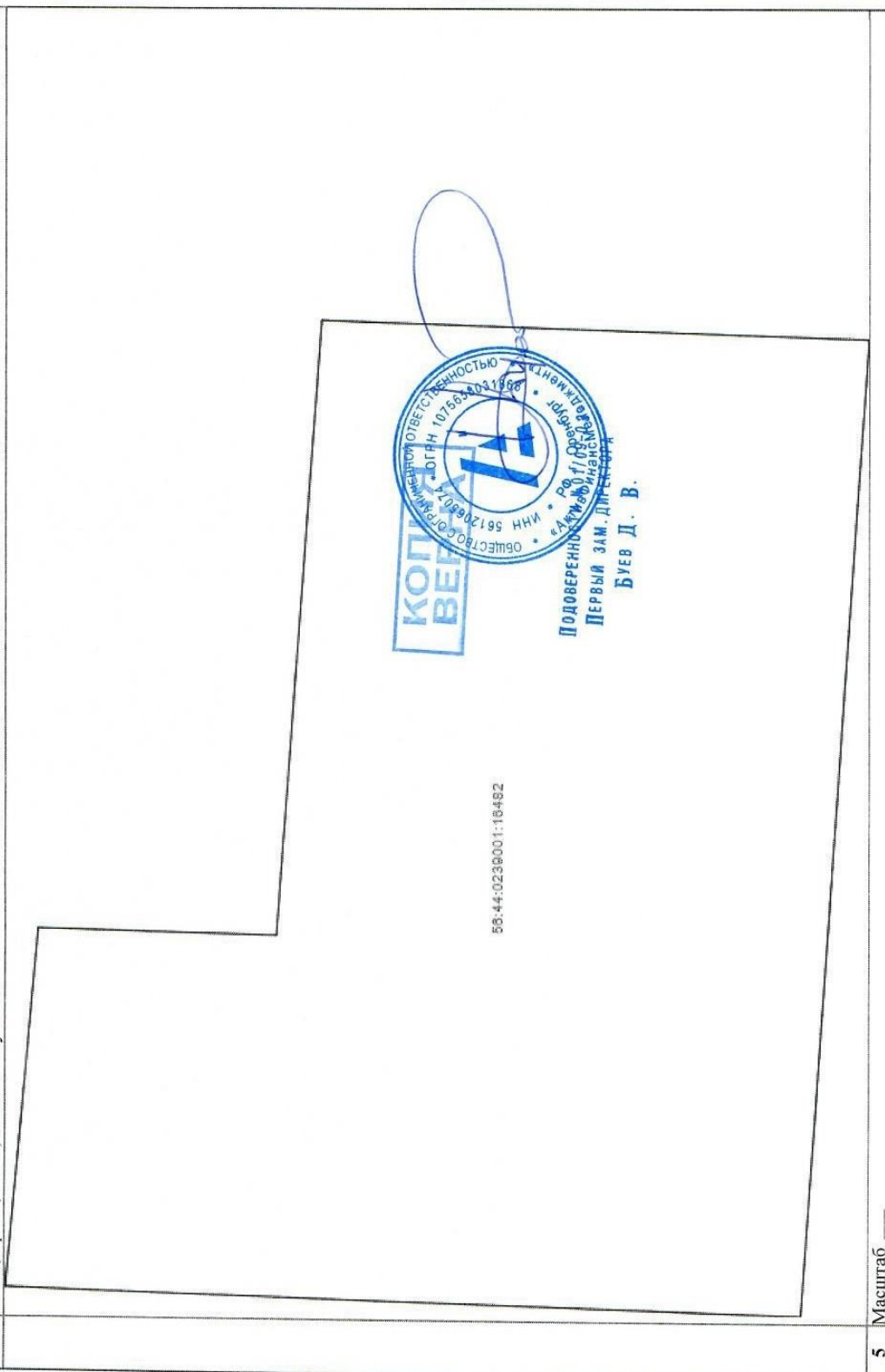
М.П.

М.Н. Шаталова
(подпись, фамилия)КОПИЯ
ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"28" октября 2016г. № 56/16-613445

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



5 Масштаб —

<http://pbprog.ru/web/services/xsl/>



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

« ____ » _____ 20 ____ г.

Исх. № _____

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

Уважаемый Максим Игоревич!

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

Кадастровый номер	Бал. стоимость
Зем. участок кадастр. номер 56:44:0238001:3004	1 522 000,00
Зем. участок кадастр. номер 56:44:0238001:3006	2 022 000,00
Зем. участок кадастр. номер 56:44:0238001:3008	1 822 000,00
Зем. участок кадастр. номер 56:44:0239001:16482	26 557 665,93

Первый заместитель директора ООО «АФМ»

Д. В. Був

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



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

« ____ » _____ 20 ____ г.

Исх. № _____

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

Уважаемый Максим Игоревич!

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что на участках 56:44:0238001:3004, 56:44:0238001:3006 и 56:44:0238001:3008 коммуникации проходят по границе участков. На участке 56:44:0239001:16482 коммуникации отсутствуют.

Первый заместитель директора ООО «АФМ»

Д. В. Бувев

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



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

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

« 4 » 07 2018 г.

Исх. № 01/08 - 1500

Уважаемый Максим Игоревич!

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

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

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

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

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

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

Обременения земельных участков отсутствуют.

Первый заместитель директора ООО «АФМ»

Д. В. Був



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



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5991R/776/00037/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5991R/776/00037/8 (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 «Центр оценки и экспертиз»
Юридический адрес: 460000, Россия, г. Оренбург, ул. 9 Января, 47, офис 5
Фактический адрес: 460000, Россия, Оренбургская обл., г. Оренбург, проезд Автоматики д. 12 /4
ИНН 5610115562

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

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

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

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

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

Полис № 5991R/776/00037/8

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



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

Франшиза:

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «04» июля 2018г. и действует по «03» июля 2019 г. 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»



Лапшин А. В./

МП

Страхователь:



Тамарин М. И./

МП

Место и дата выдачи полиса:
г. Оренбург
«28» июня 2018г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Полуянова Татьяна Михайловна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5313 № 396615, выдан 15.02.2014г.

Отделом УФМС России по Оренбургской обл. в Центральном р-не гор.
Оренбурга

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 04 » февраля 2009г., регистрационный № 005367

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

Выдано « 16 » февраля 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0023377 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003499-1

« 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Полуяновой Татьяне Михайловне

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

от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » февраля 20 21 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5991R/776/00038/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5991R/776/00038/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Полуянова Татьяна Михайловна**
Местонахождение: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Комсомольская, 173
ИНН 561203436519

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

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

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «04» июля 2018г. и действует до «03» июля 2019г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

МП  /Лапшин А. В./

Страхователь:

 /Полуянова Т. М./

г. Оренбург, 28.06.2018г.

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертиз»
Пронумеровано и прошнуровано
Кол-во листов 10 (десять)
Дата 10.05.2018
Подпись М.И. Тamarin

