



460040, г. Оренбург,
ул. Алтайская, 12 В,
3 этаж, офис 28



8 (3532) 378-878, 920-340



1-ok@mail.ru

**ПЕРВАЯ
ОЦЕНОЧНАЯ
КОМПАНИЯ**



www.01ok.ru

ОТЧЕТ № 013364/30 от 01.12.2020г.

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
(РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Первая оценочная»

**460040, Российская Федерация, Оренбургская область,
г. Оренбург, ул. Алтайская, 12в, офис 28**

Оренбург 2020г.



Оглавление

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.4. Определение рыночной стоимости	11
1.5. Определение справедливой стоимости	12
1.6. Объемы и этапы исследования	12
1.7. Термины и определения	13
1.8. Оцениваемые права	15
2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ	17
2.1. Описание объектов оценки и их местоположения.....	17
2.2. Перечень использованных при проведении оценки документов	23
2.3. Требования достаточности и достоверности информации	23
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
3.1. Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	24
3.2. Анализ рынка земельных участков	26
3.3. Анализ рынка жилой недвижимости г. Оренбурга	42
3.4. Анализ рынка торгово-офисных помещений.....	45
3.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	47
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	48
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	50
5.1. Описание процесса оценки объекта в части применения подходов к оценке	50
5.2. Оценка объекта недвижимости доходным подходом	54
5.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом	54
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	62
7. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	63
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	64
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 КОПИИ ЭКРАНОВ О ПРЕДЛОЖЕНИИ В ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	65
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 – ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 – КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ И/ИЛИ ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ИХ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	79



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Первая оценочная»

И.Ю. Дубовская

01.12.2020г.



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	<p>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки; общежития; площадки для выгула собак, общая площадь 143 547 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3006</p> <p>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 101 699 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3008</p>
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость.
Имущественные права на объект оценки (вид права, субъект права)	Вид права: общая долевая собственность. Субъект права: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Перспектива»
Вариант наиболее эффективного использования	Вариант текущего (фактического) использования объектов признан наилучшим.
Основание проведения оценки	Договор № 013364 от 24.06.2013г. и задание на оценку № 30 от 24.11.2020г.
Дата оценки	24.11.2020г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными Договором № 013364 от 24.06.2013г. и Заданием на оценку № 30 от 24.11.2020г. Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	Не применялся
Доходный подход, руб.	80 200 000

Итоговая величина стоимости объектов оценки

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

46 943 000

(Сорок шесть миллионов девятьсот сорок три тысячи) рублей РФ;

- справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных



пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 101 699 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3008, составляет (операции по реализации земельных участков НДС не облагаются):

33 257 000 (Тридцать три миллиона двести пятьдесят семь тысяч) рублей РФ;



ЭКЗАМПЛЯР
СОСУДЫ

Приложение к Договору
№ 013364 на проведение оценки
от 24.06.2013 г.

Задание на оценку № 30 от 24.11.2020 г.

Объекты оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа I – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднестатистической и малоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусороуборщиков; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общая площадь 143.547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, Кадастровый номер: 56:44:0238001:3006; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа I – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднестатистической и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 101.699 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3008
Имущественные права на объект оценки (вид права, субъект права)	Вид права: собственность. Субъект(-ы) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ Перспектива»
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задача оценки)	Расчет справедливой (рыночной) стоимости производится для определения стоимости одного пая. Использование результатов оценки для иных целей не допустимо.
Вид определяемой стоимости	<i>В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а ни величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</i> -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 приведения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <i>В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</i> Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляющейся на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (Пункт 9). Таким образом, понятие «справедливая стоимость», определение которой дано в МСФО 13, совпадает с определением «рыночная стоимость», представлением в ФЗ № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	«24» ноября 2020 г.
Срок проведения оценки	5 (пять) рабочих дня с даты начала проведения оценки
Размер вознаграждения Исполнителя	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
Документы и информации	1. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы

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



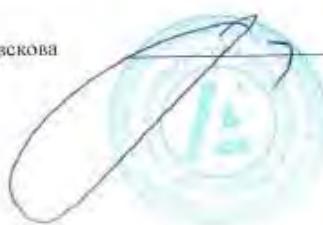
необходимые для проведения оценки	<p>(Свидетельства о государственной регистрации права, договоры, соглашения, акты, протоколы и др. документы-основания).</p> <p>2. Выписка из государственного земельного кадастра.</p> <p>3. Сведения о наличие обременений у объекта, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, юридических отоворок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию (если есть).</p> <p>4. Данные о сооружениях, входящих в состав объекта.</p> <p>5. Инвентарный номер, первоначальная и остаточная балансовая стоимость на последнюю отчетную дату перед датой оценки (если собственник объекта - юридическое лицо).</p> <p>6. Дополнительно, в силу специфики объекта, могут потребоваться и другие документы и информация.</p> <p>Примечание: в соответствии с требованиями законодательства копии документов и информации, предоставляемые заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке.</p>
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении отчета об оценке	<p>1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015 г.)</p> <p>2. ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;</p> <p>3. ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;</p> <p>4. ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;</p> <p>5. ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.</p>

Исполнитель



И. Ю. Дубовскова

Заказчик



В. В. Жуков

ООО "АСМ"
"Согласовано"




1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

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

1. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для переговоров с третьими лицами, Заказчик и Оценщик не принимают на себя обязательств по конфиденциальности расчетов.

2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действително только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

8. Отчет действителен в течение 6 месяцев с даты его составления.

9. Оценка объекта недвижимости производилась для полных прав собственности.

10. Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемым имуществом, и исходят из того, что оно не является на дату оценки предметом залога или объектом судебного иска.

11. В рамках данной работы не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, Оценщик лишь воспользовался данными, предоставленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

13. Планы, фотографии и схемы, и иные иллюстрированные материалы, если таковые приведены в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

14. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От Оценщика не требуется, и он не



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

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

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

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

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

19. Понятие «справедливая стоимость», данное в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"¹, для целей оценки принимается как «справедливая (рыночная) стоимость» согласно определению,енному в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", поскольку на Оценщика, как субъекта оценочной деятельности, распространяется действие законодательства РФ в области оценочной деятельности, требования МСФО на оценщика не распространяются, а только в случае проведения оценки для целей МСФО при условии, что оцениваемое предприятие применяет МСФО.

¹введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н



1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»</p> <p>Сокращенное наименование: ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива»</p> <p>Местонахождение: 460000, г. Оренбург, ул. Правды, 25. тел./факс (3532) 44-22-70, ОГРН 1075658031866, присвоен 26.12.2007г. ИНН 5612065074</p>														
Исполнитель	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Первая оценочная компания»</p> <p>Сокращённое наименование: ООО «Первая оценочная»</p> <p>Адрес: г. Оренбург, ул. Алтайская, 12В, офис 28 тел./факс (3532) 378-878, 920-340</p> <p>ОГРН 1065610071548 (присвоен 06.07.2006г.), ИНН/КПП 5610095690/561001001, р/с 40702810500003652809 в АКБ «Форштадт» (АО) г. Оренбург, к/с 3010181070000000860, БИК 045354860.</p> <p>Полис № 5991R/776/00035/20 от 20.07.2020г., сроком действия с 15.08.2020г. по 14.08.2021г., страховщик АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.</p>														
Оценщик	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">ФИО</td><td>Дубовский Владислав Николаевич</td></tr> <tr> <td>Квалификационный аттестат</td><td>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008302-1 от 29.03.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №008301-2 от 29.03.2018г.</td></tr> <tr> <td>Сведения о профессиональном образовании в области оценки</td><td>Имеет профессиональное образование: квалификация-оценщик стоимости предприятия (бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке Московской Финансово-Промышленной академии, серий ПП № 983954. Дата выдачи 06 июля 2007г.</td></tr> <tr> <td>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</td><td>Является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО НП ОПЭО Почтовый адрес СРОО: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А). Номер по реестру 507.56, свидетельство о членстве № 00507 от 31.12.2008г.</td></tr> <tr> <td>Сведения о стаже работы в оценочной деятельности</td><td>с 2005г</td></tr> <tr> <td>Страховой полис</td><td>Страховщик: АО «Альфастрахование». Договор (Полис) обязательного страхования ответственности № 0991R/776/F0146/20 от 25.05.2020 период страхования с 29.05.2020 по 28.05.2021, страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.</td></tr> <tr> <td>Контакты исполнителя</td><td>Адрес электронной почты: оценка56@ya.ru. Контактный телефон оценщика 89325368153</td></tr> </table>	ФИО	Дубовский Владислав Николаевич	Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008302-1 от 29.03.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №008301-2 от 29.03.2018г.	Сведения о профессиональном образовании в области оценки	Имеет профессиональное образование: квалификация-оценщик стоимости предприятия (бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке Московской Финансово-Промышленной академии, серий ПП № 983954. Дата выдачи 06 июля 2007г.	Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО НП ОПЭО Почтовый адрес СРОО: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А). Номер по реестру 507.56, свидетельство о членстве № 00507 от 31.12.2008г.	Сведения о стаже работы в оценочной деятельности	с 2005г	Страховой полис	Страховщик: АО «Альфастрахование». Договор (Полис) обязательного страхования ответственности № 0991R/776/F0146/20 от 25.05.2020 период страхования с 29.05.2020 по 28.05.2021, страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.	Контакты исполнителя	Адрес электронной почты: оценка56@ya.ru . Контактный телефон оценщика 89325368153
ФИО	Дубовский Владислав Николаевич														
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008302-1 от 29.03.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №008301-2 от 29.03.2018г.														
Сведения о профессиональном образовании в области оценки	Имеет профессиональное образование: квалификация-оценщик стоимости предприятия (бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке Московской Финансово-Промышленной академии, серий ПП № 983954. Дата выдачи 06 июля 2007г.														
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО НП ОПЭО Почтовый адрес СРОО: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А). Номер по реестру 507.56, свидетельство о членстве № 00507 от 31.12.2008г.														
Сведения о стаже работы в оценочной деятельности	с 2005г														
Страховой полис	Страховщик: АО «Альфастрахование». Договор (Полис) обязательного страхования ответственности № 0991R/776/F0146/20 от 25.05.2020 период страхования с 29.05.2020 по 28.05.2021, страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.														
Контакты исполнителя	Адрес электронной почты: оценка56@ya.ru . Контактный телефон оценщика 89325368153														
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика. Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в														



	близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Сведения о независимости компании	ООО «Первая оценочная» так же не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки ООО «Первая оценочная» не имеет вещные или обязательственные права вне договора. ООО «Первая оценочная» не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Сведения о привлекаемых специалистах	Не привлекались

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Оценка объекта оценки произведена с использованием следующих стандартов оценочной деятельности:

- ФСО № 1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- ФСО № 2, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- ФСО № 3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- ФСО № 7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;²

А также стандарты саморегулируемой организации Стандарты оценочной деятельности СРОО МСНО НП «ОПЭО» членом которой является оценщик:

- Стандарт организации № СТ/1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008г. № 28/08);
 - Стандарт организации № СТ/2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008г. № 28/08);
 - Стандарт организации № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008г. № 28/08)
- стандарты обязательны к применению только членами СРО МСНО – НП «ОПЭО».

1.4. Определение рыночной стоимости

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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.

² Применение ФСО № 7 обязательно только для оценки объектов недвижимости.



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.³

1.5. Определение справедливой стоимости

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»⁴

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

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

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

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

1.6. Объемы и этапы исследования

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

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

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем

³ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации 20.07.2007г.

⁴(ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)



визуального осмотра объектов Оценщиками, изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками информационных и аналитических агентств. Сбор информации производился по следующим направлениям:

- об особенностях сформировавшихся статусов прав на объекты недвижимости;
- о величине эксплуатационных затрат, величине страховых платежей, затрат на управление объектами недвижимости и других показателей, необходимых для проведения расчетов по оценке рыночной стоимости;
- о физических характеристиках;
- произведен осмотр и определено фактическое состояние имущества;
- собрана иная информация, необходимая для составления полноценного отчета об оценке.

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

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

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

1.7. Термины и определения

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- справедливая (рыночная) стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

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



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

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

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

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

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

Подходы, используемые в оценке

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

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

в) **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения 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, воспроизведение либо замещение объекта оценки.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Оцениваемые права

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

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

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

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы др. лиц, в т.ч. отчуждать свое имущество в собственность др. лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения

имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его др. способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и др. природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов др. лиц. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск случайной гибели или случайного повреждения этого имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

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

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

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



2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

2.1. Описание объектов оценки и их местоположения

Объектами оценки являются следующие объекты недвижимости:

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

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

Согласно предоставленным документам⁵, на земельных участках с кадастровыми номерами 56:44:0238001:3006 и 56:44:0238001:3008 предполагается строительство многоэтажных жилых домов:

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

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

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

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

Для защиты проектируемой застраиваемой территории от затопления паводковыми водами реки Урал предусматривается подсыпка территории до проектных отметок,

⁵ Источник: Справка о строящихся объектах (см приложение к отчету)

обусловленных максимальным расчетным уровнем весеннего половодья. Откос насыпи подлежит креплению, которое предохраняет его от размыва во время весеннего половодья, а территорию - от затопления и подтопления.

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

Описание местоположения объектов оценки

Таблица 2-1 – Характеристика местоположения объектов оценки

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

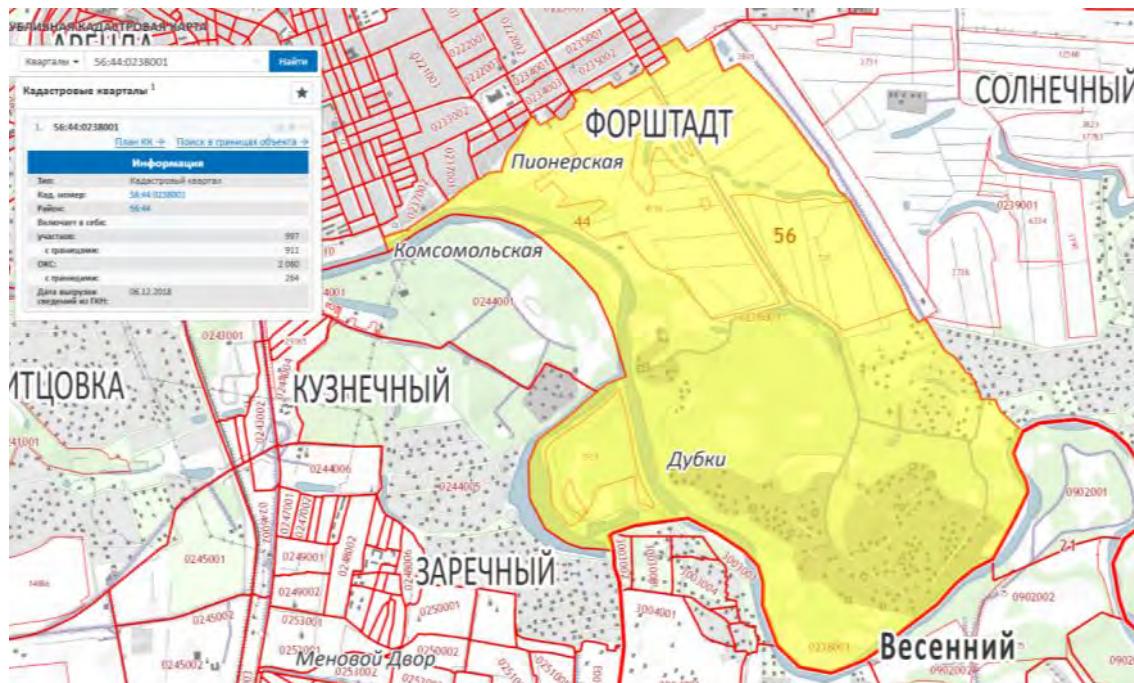


Рисунок 1 – Месторасположение кадастрового квартала 56:44:0238001 на кадастровой карте г. Оренбурга

Фотографии видов на земельные участки – объекты оценки с юго-запада (осмотр проведен оценщиком 02.06.2020)



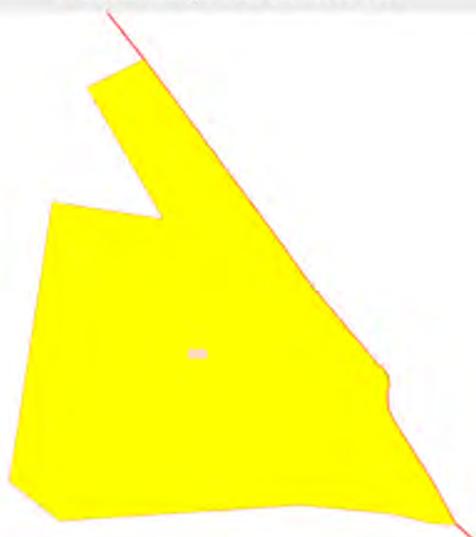


Участки являются смежными, границы на местности не установлены.

Характеристики земельных участков

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

План земельного участка 56:44:0238001:3006



План земельного участка

Параметры	Характеристики
Наименование объекта (ов)	Земельный участок
Вид права	Общая долевая собственность
Балансовая стоимость, руб.	2 022 000,00 ⁶
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	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.
Фактическое использование	Согласно разрешенному использованию
Размер участка, кв.м.	143 547
Кадастровая стоимость	181 060 000,00 руб. ⁷
Кадастровый номер	
Рельеф участка	Спокойный
Конфигурация земельного участка, форма	Неправильной формы
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка ⁸
Наличие строений	-
Дополнительные сведения	-
Наличие обременений	Доверительное управление № 56-56/001-56/001/252/2015-437/3 от 05.10.2015)

⁶Источник информации: справка о балансовой стоимости

⁷Данные публичной кадастровой карты

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6139680.122668706&y=6756790.407364979&z=17&text=56%3A44%3A0238001%3A3006&type=1&app=search&opened=1>

⁸Источник информации: справка о коммуникациях

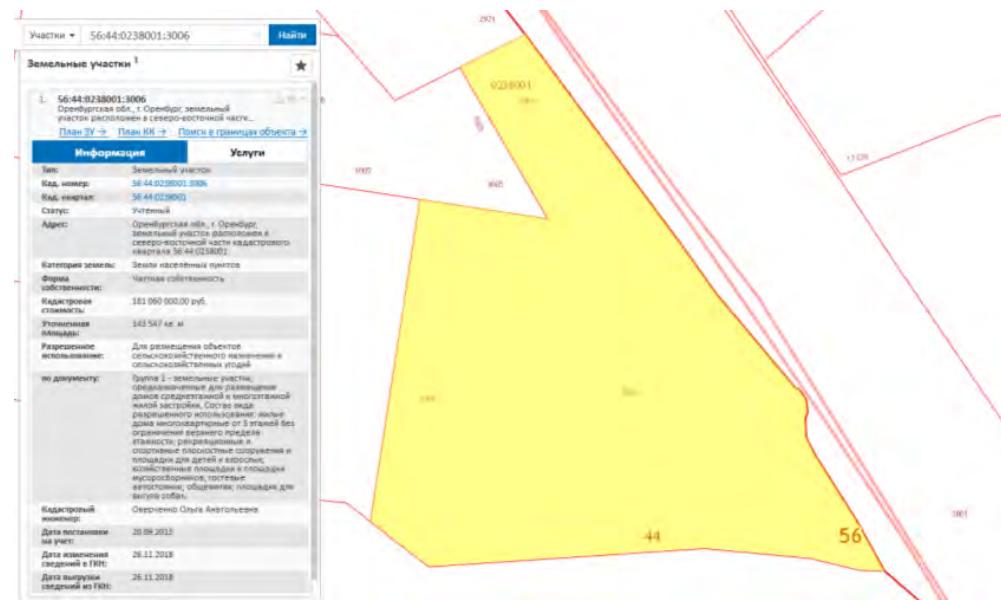


Рисунок 2 – Месторасположение на кадастровой карте г. Оренбурга

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

План земельного участка 56:44:0238001:3008	
Параметры	Характеристики
Наименование объекта (ов)	Земельный участок
Вид права	Общая долевая собственность
Балансовая стоимость, руб.	1 822 000,00 ⁹
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки
Фактическое использование	Согласно разрешенному использованию
Размер участка, кв.м.	101 699
Кадастровая стоимость	118 850 000,00 руб. ¹⁰
Кадастровый номер	
Рельеф участка	Спокойный

⁹ Справка о балансовой стоимости

¹⁰Данные публичной кадастровой карты

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=6138913.363728785&y=6756696.055408197&z=17&text=56%3A44%3A0238001%3A3008&type=1&app=search&opened=1>

Конфигурация земельного участка, форма	Неправильной формы
Наличие коммуникаций	Проходят по границе участка ¹¹
Наличие строений	-
Дополнительные сведения	-
Наличие обременений	Доверительное управление (№ 56-56/001-56/001/266/2015-370/3 от 25.09.2015)

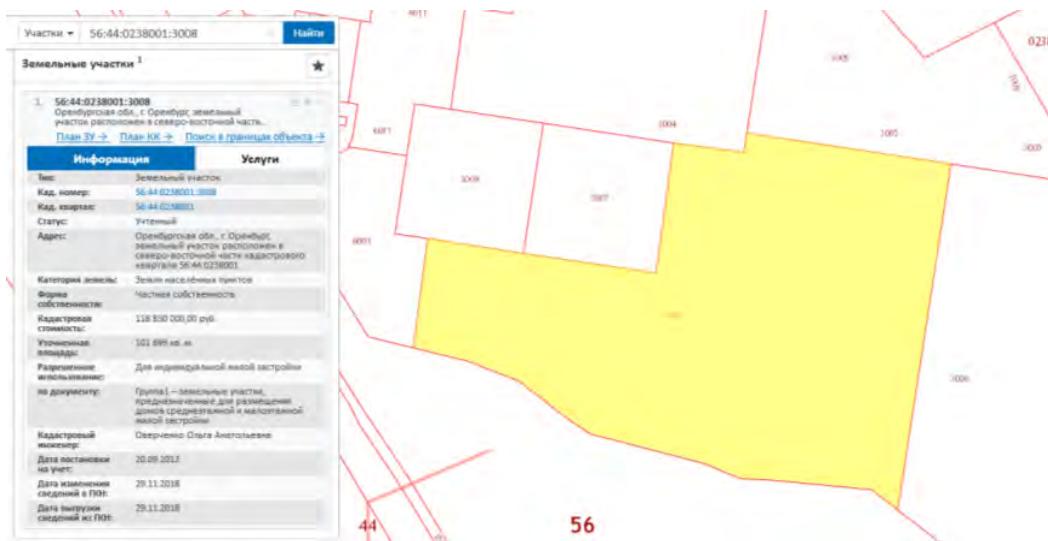


Рисунок 3 – Месторасположение на кадастровой карте г. Оренбурга

2.2. Перечень использованных при проведении оценки документов

Информация об основных характеристиках объектов оценки была получена из копий следующих документов (копии представлены в приложении к настоящему отчету):

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 05.10.2015г., запись регистрации 56-56/001-56/001/252/2015-437/2;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 25.09.2015г., запись регистрации 56-56/001-56/001/266/2015-370/2;
3. Договор купли-продажи земельных участков № 3006 от 18.09.2015г.;
4. Договор купли-продажи земельного участка № 3008 от 10.09.2015г.;
5. Справка о коммуникациях
6. Справка о балансовой стоимости земельных участков
7. Справка по основным параметрам застройки земельных участков
8. Справка о расходах, связанных с освоением

2.3. Требования достаточности и достоверности информации

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

Поскольку предоставленная Заказчиком информация¹² о себестоимости строительства домов, затратах на выполнение работ по инженерно-техническому обеспечению и инженерной защите территории от затоплений, носит специфичный характер и не публикуется в официальных открытых источниках, т.к. требует детального расчета и учета особенностей конкретного земельного участка, то проверка их на соответствие рыночным данным невозможна. Поэтому все копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, предоставленные Заказчиком, сверены Оценщиком с оригиналами и считаются достоверными.

¹¹Справка о коммуникациях

¹²Справка по основным параметрам застройки земельных участков



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

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

Основные показатели
социально-экономического развития РФ и Оренбургской области
за январь – декабрь 2019 года

Показатели	Январь – декабрь 2019 года в % к январю – декабрю 2018 года	
	Российская Федерация	Оренбургская область
Индекс потребительских цен (нарастающим итогом)	104,5	104,2
Индекс потребительских цен (к декабрю предыдущего года)	103,0	102,4
Индекс промышленного производства	102,4	100,4
Продукция сельского хозяйства	104,0	102,2
Реальная заработная плата	102,5*	102,7
Оборот розничной торговли	101,6	102,3
Объем платных услуг населению	99,1	100,0

*Данные за январь – ноябрь 2019 года

Основные показатели экономического и социального развития
Российской Федерации и Оренбургской области
за январь – сентябрь 2020 года

Показатели	Январь – сентябрь 2020 года в % к январю – сентябрю 2019 года	
	Российская Федерация	Оренбургская область
Индекс потребительских цен (нарастающим итогом)	103,0	102,88
Индекс потребительских цен (к декабрю предыдущего года)	102,9	102,5
Индекс промышленного производства	97,1	95,3
Продукция сельского хозяйства	103,3	130,1
Реальная заработная плата	102,6*	104,4*
Оборот розничной торговли	95,2	97,2
Объем платных услуг населению	81,3	87,0

*Данные за январь – август 2020 года



**Основные показатели социально-экономического развития города Оренбурга
за 1 полугодие 2020 года**

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Факт 1 п/г 2020 г.	В сравнении с 1 п/г 2019 г.
1.	Индекс потребительских цен по Оренбургской области (июнь 2020 к декабрю 2019)	%	102,1	x
2.	Численность постоянного населения (среднегодовая за 2019 год)	тыс.чел.	583,6	100,6%
3.	Отгружено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами организациями по фактическим видам деятельности (в действующих ценах), в т.ч.:	млрд руб.	98,1	75,0%
3.1.	добыча полезных ископаемых	млрд руб.	69,7	73,0%
3.2.	обрабатывающие производства	млрд руб.	13,4	84,9%
3.3.	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд руб.	13,2	74,6%
3.4.	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд руб.	1,8	87,9%
4.	Ввод в действие жилых домов	тыс. кв.м	87,6	77,9%
5.	Оборот розничной торговли (по крупным и средним предприятиям)	млрд руб.	33,2	100,7%
6.	Объем платных услуг (в сопоставимых ценах)	млрд руб.	13,4	76,9
7.	Уровень официально зарегистрированной безработицы	%	4,54	+3,9 п.п.
8.	Среднемесячная начисленная заработка плата 1 работника (по полному кругу предприятий)	тыс.руб.	36,9	106,0%
9.	Средний размер назначенной пенсии	руб.	14540,1	105,8%
10.	Недоимка по налогам и сборам в бюджет города (на 01.07.2020)	млн руб.	386,0	118,3%
11.	Исполнение бюджета города:			
11.1.	по доходам	млрд руб.	5,7	115,5%
11.2.	по расходам	млрд руб.	5,8	114,7%

**Основные показатели социально-экономического развития города
Оренбурга за 2019 год**

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	2019 год	в % к 2018
1.	Индекс потребительских цен по Оренбургской области (сентябрь 2019 года к декабрю 2018 года)	%	102,4	x
2.	Численность постоянного населения (среднегодовая за 2018 год)	тыс. чел.	580,1	100,01%
3.	Отгружено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами организациями по фактическим видам деятельности (в действующих ценах), в т.ч.:		255,6	94,3
3.1.	добыча полезных ископаемых	млрд руб.	187,7	рост в 1,4 раза
3.2.	обрабатывающие производства	млрд руб.	31,8	32,0%
3.3.	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд руб.	31,7	93,9%
	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений		4,4	87,7%
4.	Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	486,3	116,0%
5.	Оборот розничной торговли (без СМП)	млрд руб.	205,5	106,5%
6.	Объем платных услуг	млрд руб.	32,2	96,2%
7.	Уровень официально зарегистрированной безработицы	%	0,66	+0,12 п.п.
8.	Среднемесячная начисленная заработка 1 работника (по полному кругу предприятий)	тыс. руб.	34,7	109,2%
9.	Средний размер назначенной пенсии	руб.	14476,8	105,6%
10.	Недоимка по налогам и сборам в бюджет города (на 01.12.2019)	млн руб.	236,6	87,8%
11.	Исполнение бюджета города:			
11.1	по доходам	млрд руб.	12,7	107,3%
11.2	по расходам	млрд руб.	12,7	108,3%

Вывод по результатам анализа внешних факторов: в экономике страны региона и города – месторасположения объектов оценки схожая ситуация. Существенных изменений не наблюдается. Все экономически значимые отрасли по итогам периода демонстрируют данные о снижении объемов. Это может отрицательно сказаться на спрос в отношении объекта оценки в перспективе.

3.2. Анализ рынка земельных участков

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

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

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

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

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

Принадлежность земель к той или иной категории по ст. 7 ЗК РФ предопределяет основное



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

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

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

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

Предложение

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

По итогам 2019г. основную массу предложений (около 90%) составляли земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), личное подсобное хозяйство (ЛПХ), земли под садоводство. Земельные участки сельскохозяйственного использования занимали около 5% в структуре предложения, земли под коммерческое использование (под торговые или торгово-развлекательные объекты, под застройку офисными зданиями, под объекты сервисного обслуживания: паркинги, АЭС, СТО, под комплексную жилую застройку) около 4%, прочие виды (лесные, особоохраняемые земли) - около 1% соответственно. Из года в год структура предложения по назначению земельных участков остается относительно постоянной.

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

По сравнению с 2018г., объем экспонирования коммерческих земель существенно сократился во всех районах города. Если раньше в сегменте коммерческих земель на рынке одновременно могло находиться 3-4 десятка предложений коммерческих участков в собственность, то на дату оценки этих предложений едва ли набиралось десяток.

Значительный интерес, проявленный инвесторами и потенциальными покупателями загородной недвижимости к коттеджному строительству, и как следствие инициирование целого ряда проектов по строительству коттеджных поселков в Оренбургском районе - спровоцировал рост интереса к коммерческим землям на территории данных поселков и на трассах, соединяющих эти поселки с г. Оренбургом (Нежинское шоссе, Загородное шоссе, Илекское шоссе, ул. Беляевская и Беляевское шоссе), где практически все свободные участки были реализованы и застроены в течение 2010-2014гг.

Предложения по аренде частных земель единичны, и представлены в основном переуступками права аренды на инвестиционные площадки, ранее взятые в аренду у муниципалитета для комплексной застройки.

Ценовая ситуация

В данном разделе рассматривалась ценовая ситуация на рынке незастроенных земель

коммерческого назначения, как соответствующих по главным ценообразующим параметрам объекту оценки. Ценовая ситуация на рынке прочих земель не включена в настоящий раздел. При поиске информации о продаже земельных участков и коммерческих зданий с земельными участками оценщиком были проанализированы различные источники информации. В т.ч. сохраненные копии экранов публикаций крупнейших интернет источников («Авито», «Из рук в руки») о предложении в продажу, архивы сайтов агентств недвижимости, печатный архив одного из основных публичных источников информации архив Оренбургского выпуска газеты «Из рук в руки». Данный источник дает наиболее широкое и обоснованное представление о состоянии рынка данного сегмента (ценах, объеме, местоположении участков, и зданий, их физических характеристиках) на ретроспективную дату, в период максимально приближенный к дате оценки. Не все из найденных в рассматриваемый период предложений можно использовать в качестве исходной информации для анализа, т.к. они либо не содержат цен, либо не указана адресная информация. Информация о предложении в продажу, указанная в таблице приведена оценщиком т.к. цена подтверждена газетными или интернет публикациями. Прочие объявления или источники информации невозможно привести в качестве подтверждения, т.к. они либо не содержат цен, либо не указана адресная информация, либо источник не ведет архив.

Ценовая информация о совершенных сделках в открытом доступе и в распоряжении оценщика отсутствует, т.к. она практически всегда строго конфиденциальна.



Таблица 3-1.Обзор предложений незастроенных земельных участков коммерческого назначения в г. Оренбурге, предлагавшихся к продаже в период 1 кв. 2019г-2 кв. 2020г включительно.

№ пре- дл-я	Адрес размещения	Площадь участка, кв.м.	Назначение	Цена предложения за весь участок, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м.	Источник публикации
объявления 2019г						
1	Ул. Транспортная	10000	Для коммерческого строительства	41000000	4100	Сайт объявлений Авито. Объявление № 252434859
2	Ул. Монтажников 30/2	2800	Для коммерческого строительства	6000000	2000	Сайт объявлений «Из рук в руки» Оренбург.. Объявление № 182390006
3	Ул. Монтажников 30/2	1000	Земли населенных пунктов/Для коммерческого строительства	2000000	2000	Сайт объявлений «Из рук в руки» Оренбург. Объявление № 182390006
4	Пр-т Дзержинского 4а	6452	Земли населенных пунктов/ для размещения объектов торговли, административных и офисных зданий	15000000	2325	Сайт объявлений Авито. Объявление № 248394027
5	Загородное шоссе	30000	Коммерческая застройка	75000000	2500	Объявление с сайта АН «Авангард Плюс» размещено
6	Нежинское шоссе	3000	Под строительство автосалона	15000000	5000	Газета «Из рук в руки» № 1 Оренбургский выпуск от
7	Ул. Шевченко 20в (пересечение ул. Терешковой и Шевченко)	7700	Для коммерческого строительства	26000000	3377	Объявление с сайта АН «Авангард Плюс» размещено
8	Ул. Шевченко-пр-т Победы	850	Для коммерческого строительства	4500000	5294	Газета «Из рук в руки» Оренбургский выпуск от



№ предл-я	Адрес размещения	Площадь участка, кв.м.	Назначение	Цена предложения за весь участок, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м.	Источник публикации
9	Пр-т братьев Коростелевых	1650	Под строительство административного или производственного здания	8000000	4848	Газета «Из рук в руки» №3 Оренбургский выпуск
10	Илекское шоссе	7000	Для строительства автосалона	6800000	971	Объявление на сайте Slando (www.orenburg.ore.slando) №113186935
11	Ул. Сахалинская	3300	Для коммерческого строительства	4200000	1272	Объявление на сайте Slando(www.orenburg.ore.slando) №117960665
12	Ул. Салмышская, - рядом с пересечением с пр-дом Северный	800	Для размещения автомойки	4700000	5875	Сайт объявлений Авито. Объявление № 43423852 от
13	Ул. Комсомольская-Шевченко	620	Для коммерческого ст-ва	3200000	5161	Газета «Из рук в руки» Оренбургский выпуск от
14	Ул. Яицкая	1800	Для коммерческого ст-ва	9000000	5000	Газета «Из рук в руки» №3 Оренбургский выпуск от
15	Ул. Шевченко	314	Для коммерческого ст-ва	3500000	11146	Газета «Из рук в руки» №3 Оренбургский выпуск от
16	Пер. Рыбный	550	Для коммерческого ст-ва	3600000	6545	Газета «Из рук в руки» №2 Оренбургский выпуск от
17	Ул. Цвилинга/Попова	360	Для коммерческого ст-ва	3600000	10000	Газета «Из рук в руки» №2 Оренбургский выпуск от
18	Р-н ТК Гулливер	550	Для коммерческого ст-ва	2000000	3636	Газета «Из рук в руки» №2 Оренбургский выпуск от
19	Ул. Жукова/Тимирязева/	700	Для коммерческого ст-ва	5000000	7143	Сайт объявлений Авито. Объявление №337286887 от



№ предл-я	Адрес размещения	Площадь участка, кв.м.	Назначение	Цена предложения за весь участок, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м.	Источник публикации
	Туркестанская					
20	Ул. Мира 30	546	Для коммерческого ст-ва	4000000	7326	Сайт объявлений Авито. Объявление № 337286995 от
21	Ул. 16-я Линия 2	1200	Для коммерческого ст-ва	10000000	8333	Сайт объявлений Авито. Объявление № 337293760 от
22	Пр-д. Автоматики	1300	Для коммерческого ст-ва	7200000	5538	Сайт объявлений Оренбург Citystar http://orenburg-realty.citystar.ru/
23	Пр-д Северный	3800	Для размещения автостоянки	1600000	421	Сайт объявлений Авито. Объявление № 841925225
24	Ул Кичигина 19	75000	Для промышленных объектов	20000000	2666	Сайт объявлений Авито. https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_75_sot_promnazncheniya_100464266
25	Ул Гаранькина	16500	Для коммерческого строительства	40000000	2424	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_165_ga_izhs_877999761
26	Ул Монтажников	15000	Для промышленных объектов	11000000	733	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_15_ga_promnazncheniya_703078612
27	Ул Ямашева	7000	МЖС	16000000	2285	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_70_sot_izhs_702533037
28	Загородное шоссе	15000	Коммерческое назначение Для коммерческого	17000000	1333	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_15_ga_promnazncheniya_835157314



№ предл-я	Адрес размещения	Площадь участка, кв.м.	Назначение	Цена предложения за весь участок, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м.	Источник публикации
			строительства 400 м от Загородного шоссе. Коммуникации по границе. Есть каркас под ангар. Земля в собственности			
29	Р-н Авиагородка	600000	Под индустриальный парк, логистический комплекс	35000000	58,33	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_60_ga_promnaznacheniya_780274312
30	Пр-д Мясокомбината	50000	Под МЖС, коммерческую застройку, промышленную застройку	15000000 руб./га	1500	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_637543124
31	Загородное шоссе	47442	земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, а также Группа 3, группа 5, группа 17, группа 16, группа 14 и пр.	-	2500	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_4.7_ga_izhs_737009653
32	Монтажников/Транспортная/Гаранькина	5000	Земельный участок промназначения, с возможностью изменить разрешенное использование. Можно под многоэтажный жилой дом, административное и торговое здание	8200000	1640	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_885542905



№ пред- дл-я	Адрес размещения	Площадь участка, кв.м.	Назначение	Цена предложения за весь участок, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м.	Источник публикации
объявления 2020г						
33	г Оренбург, на повороте с загородного шоссе на п. Ростошинские пруды.	12000	Продаётся земельный участок s = 1,2 га, с разрешённым использованием: строительство торгово-административного здания.	50000000	4166,7	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_1.2_ga_izhs_1153354858
34	Оренбургская область, Оренбург, пр. Мясокомбината, 1 р-н Промышленный	4000	Продается земельный участок, расположенный по проезду Мясокомбината с выходом на первую линию. Все коммуникации по границе участка	7200000	1800	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_40_sot_promnazzheniya_1898273552
35	г Оренбург, ул Кичигина 19	7500	Земельный участок 75, соток расположен по адресу ул. Кичигина 19. На участке находится трансформаторный пункт 45 кв.м., коммуникации по границе участка.	10000000	1333	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_75_sot_promnazzheniya_100464266
36	Оренбургская область, Оренбург, ул. Терешковой, 281/1 р-н Дзержинский	5000	Продам земельный участок промышленного назначения 50 соток (5000 кв.м.) по адресу: ул.Терешковой 281. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: для	19999999	4000	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_50_sot_promnazzheniya_1889948229



№ пре- дл-я	Адрес размещения	Площадь участка, кв.м.	Назначение	Цена предложения за весь участок, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м.	Источник публикации
			размещения магазина. Участок правильной формы, первая линия, удобные засфальтированные подъездные пути и места для разгрузки. По границе участка проходят центральные коммуникации (электроэнергия и вода на участке). Построено два капитальных фундамента 600 кв.метров и 300 кв.метров. Один взрослый собственник, документы готовы к продаже. Удобная транспортная развязка до центра города (10 минут) и на обездную дорогу проходит по улице Терешковой.			
37	Оренбургская область, Оренбург, ул. Марины Расковой, 10/1 р-н Ленинский	5000	Участок 50 сот. В центре города . Земля в собственности .можно по 15 соток	35000000	7000	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1650792416
38	Оренбургская область, Оренбург, Северный пр. р-н Дзержинский	5070	Продам земельный участок площадью 5070 кв.м,вид права:собственность. Местоположение:пересе- чение Загородного шоссе и проезда	25290000	4988	https://www.avito.ru/orenburg/zemlye_uchastki/uchastok_51_sot_promnaznacheniya_1893071414



№ пре- дл-я	Адрес размещения	Площадь участка, кв.м.	Назначение	Цена предложения за весь участок, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м.	Источник публикации
			Северный, рядом с гипермаркетом Лента на объездной автодороге. Коммуникации проходят по границе участка, кадастровый номер 56:44:0113001:18.			
39	Оренбургская область, Оренбург, Дзержинский район, ул Терешковой 142	12800	Продаётся участок промназначения. Коммуникации: электричество, теплосеть, канализация, точка подключения газа 700м. Лесопосадку разрешено убрать.	15000000	1172	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.28_ga_promnaznacheniya_1624538446
40	Оренбургская область, Оренбург, Загородное ш., 47		Продаётся или сдаётся в аренду самый перспективный рынок строительных материалов р-на Ленинский Оренбург, р-н поворота на мкрн Солнечный.	50000000	3333	https://www.avito.ru/orenburg/kommerscheskaya_nedvizhimost/rynek_solnechnyy_1888794293
	СРЗНАЧ				3818	расчет оценщика
	Минимум				58,33	расчет оценщика
	Максимум				11146	расчет оценщика



Вывод: в г Оренбурге за период 2019-2 кв. 2020 не произошло существенного изменения цен предложений коммерческих земель (незначительная коррекция в сторону снижения среднего значения цены предложения –минус 2,3%). Объем предложения сократился. Диапазон цен предложений незастроенных участков коммерческого назначения предлагавшихся в собственность в течение предыдущих оценке 3 лет довольно широк. Его границы составляли от 58 до 11146 руб./кв.м. Наиболее дорогие участки, традиционно, расположены в центральной части г. Оренбурга. Площадь предлагаемых участков составляла от 350 до 30000 кв.м. Следует к тому же отметить, что часть объявлений по продаже участков публиковались без объявления цены, включить эти объявления в выборку оценщик не мог, т.к. стоимость подтвердить было бы невозможно.



Таблица 3-2.Обзор предложений земельных участков коммерческого назначения для целей многоэтажного жилищного строительства в г. Оренбурге, предлагавшихся к продаже в период 1 кв. 2019г- по дату оценки включительно.

№ предл-я	Адрес размещения	Площадь участка, кв.м.	Описание	Цена предложения за весь участок, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации/дата публикации
1	г Оренбург, ул Волгоградская	14000	Участок с согласованным проектом строительства пяти 17 этажных домов. Право аренды на 49 лет с последующим выкупом	35000000	2500	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_izhs_1851998758 /25.11.2020
2	г Оренбург, пр-т Победы	68423	Предлагаю: Земельный участок общей площадью 6,84 га. Местоположение: город Оренбург, проспект Победы Информация: Земельный комплекс примыкает к асфальтированной дороге. Отличное месторасположение под строительство жилого комплекса, либо торгово-развлекательного комплекса. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид использования: для объектов общественно-делового значения, по документу: размещение учебного корпуса и бытовых строений.	40000000 ¹³	585	orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.85_ga_izhs_1808184964 /04.10.2020

¹³ Участок был реализован через торги за 161,8 млн руб (2365 руб/кв.м.) в феврале 2020



3	г Оренбург, пр-т Победы	64179	<p>Предлагаю: Земельный участок общей площадью 6,41 га. Местоположение: город Оренбург, проспект Победы Информация: Земельный комплекс примыкает к асфальтированной дороге. Отличное месторасположение под строительство жилого комплекса, либо торгово-развлекательного комплекса. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид использования: размещение зданий высшего образовательного учреждения. На земельном участке расположены здания и сооружения.</p>	50000000 ¹⁴	779	orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.42_ga_izhs_1808281046
4	г. Оренбург, мкрн Кушкуль	2700	<p>Продам участок под строительство трехэтажного трехподъездного жилого дома со всеми оплаченными и подведёнными коммуникациями. Разрешение на строительство выдано до 01.07.2018 года. В 50 метрах находятся школа, садик и Поликлиника. Собственник.</p>	4499999	1667	orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_1576202408 /14.01.2019
5	г Оренбург, пр. Дзержинского 28/2	2317	<p>Продам участок 2317 кв.м. в центре Степного поселка, Возможно строительство: многоэтажного дома до 17 этажей, торгового центра, гипермаркета, административно-делового здания и т.п.. Кадастровый номер участка: 56:44:0110002:16 Градостроительный план участка от 2020 года.</p>	23950000	10337	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/chastok_23_sot._promnaznacheniya_2000123551

¹⁴ Участок был реализован через торги за 199,8 млн руб. (3113 руб/кв.м.) в феврале 2020



6	г Оренбург, ул. Гражданская	2000	Продам участок 20 сот.+ территория для благоустройства, земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки, для строительства средне этажного многоквартирного жилого дома, в черте города Участок расположен на ул. Гражданская, в собственности. + территория для благоустройства! Торг!	3499000	1750	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_560512099
7	г Оренбург, ул. Красного Казачества	1200	Продаю участок 12 соток по улице Красного Казачества, 77, Имеется разрешение на многоэтажное, малоэтажное строительство. Цена 10 500 000 торг при осмотре.	10500000	8750	orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1574404503



Земельные участки, предназначенные под строительство многоэтажных жилых домов.

Анализ рынка земельных участков, предназначенных под многоэтажную жилую застройку в г. Оренбурге, показал, что стоимость 1 м² находится в диапазоне 1667 руб./м² – 10337 руб./м². Однако, стоит учитывать, что у всех земельных участков аналогов отсутствует такой отрицательный фактор, как нахождение их в зоне подтопления (территория земельных участков в весенний паводковый период может затапливаться), как земельные участки объекты оценки.

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

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

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

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

Спрос

Количество предложений по продаже земли сегодня очень много. Однако покупателей на них просто не хватает. Спрос падает, в то время как предложения остались на том же уровне.

Спросом, пользуются участки с целевым назначением под строительство торговых и офисных комплексов. Менее привлекательными с точки зрения инвестора являются земельные участки под строительство складских комплексов и производственных объектов.

Таким образом, на рынке земельных участков существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

Аренда земельных участков

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

Что касается рынка аренды земельных участков в г. Оренбурге, то здесь нужно отметить, что он не развит, сделки единичны и осуществляются на первичном рынке, где продавец (арендодатель) – органы государственной и муниципальной власти, предоставление земельных участков в частную собственность осуществляется редко. Законодательный особенности правового поля заключаются в том, что преобладающим способом землепользования является краткосрочная аренда (до года). В большинстве случаев практикуется оформление краткосрочных (11 месяцев) договоров аренды, для которых рынок едва ли может быть сформирован. Необходимо отметить, что вторичный рынок – основа перераспределения земельных участков, способствующий наиболее рациональному использованию земли – в настоящее время отсутствует в г. Оренбурге, что не позволяет выявить какие-нибудь рыночные показатели. О рынке аренды земельных участков пригородных территорий вообще говорить не приходится. Преимущественно в аренду предоставляются земельные участки под строительство. Результаты торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков представлены на портале http://orenburg.ru/official/municipal_property/land_lease/results_of_lease_of_land/ портале <https://torgi.gov.ru/index.html>. По представленным данным можно отметить, что достаточно большая часть торгов признана не состоявшимися.

Вывод по результатам анализа рынка



Для рынка недвижимости год оказался более чем сложным. В первую очередь по причине падения спроса. Эксперты рынка выделили серьезную тенденцию года: в связи со снижением рублевой стоимости на объекты недвижимости в различных ее секторах, в глазах россиян недвижимость перестала быть надежным способом вложения и сохранения денежных средств.

Многие просто отложили покупку недвижимости и вложили свои накопления под высокие проценты в банки в начале этого года. Итог – быстрого и непременного восстановления цен на рынке недвижимости, как и объемов продаж, не произошло. Более того, рынок недвижимости, похоже, и дальше будет сползать вниз по всем показателям.

Все эти тенденции были присущи и рынку земельных участков. На рынке земельных участков под индустриальную застройку представлен большой разброс цен по районам города, период экспозиции участков порой превышает 12-18 месяцев, предложения существенно превышают спрос, количество потенциальных покупателей ограничено.

На стоимость объектов земельных участков оказывают влияние следующие факторы:

Передаваемые права на недвижимость

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

Условия финансовых расчетов

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

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

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

Условия продажи (чистота сделки)

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

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

Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в



законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.) изменения спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное.

Категория земель

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

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

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

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

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

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

3.3. Анализ рынка жилой недвижимости г. Оренбурга¹⁵

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

- локальный характер рынков недвижимости, именно поэтому самое пристальное внимание при оценке обращается на ближайшие территории;
- слабые взаимозаменяемость и стандартизированность недвижимости, поэтому редко оказывается возможным найти два идентичных объекта;
- на рынках недвижимости в силу их локальной природы часто возникают диспропорции между числом покупателей и продавцов, арендаторов и арендодателей;

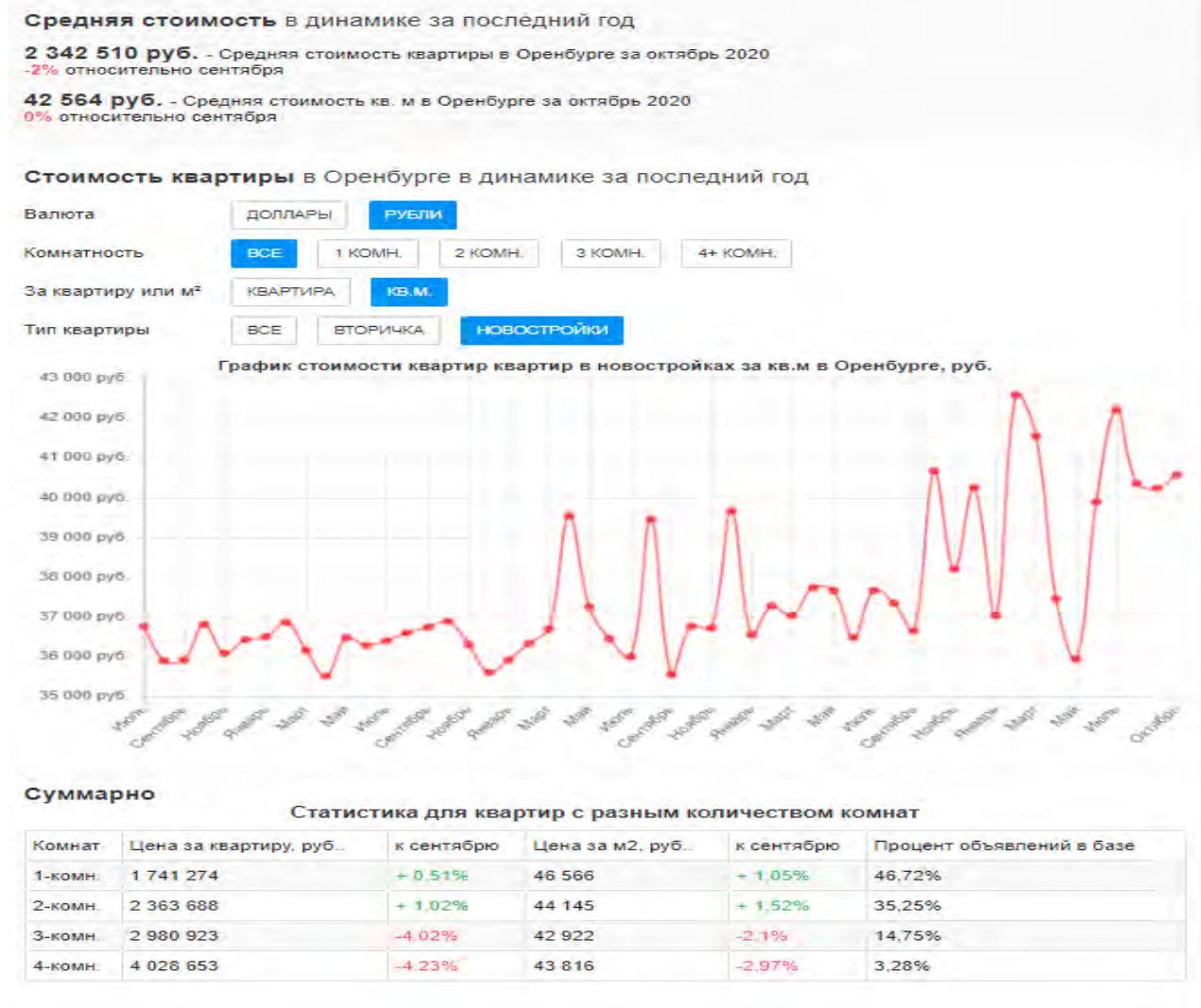
Сделки на рынках недвижимости носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «уторговывания» сторон.

Аналитика по рынку квартир в Оренбурге на последнюю отчетную дату по данным сайта <https://orenburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>:

Средние цены на квартиры

¹⁵<http://www.rlt24.com/prices/orenburg>

Динамика цен на новостройки¹⁶



¹⁶ <https://orenburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

**Суммарно****Статистика для квартир с разным количеством комнат**

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к сентябрю	Цена за м ² , руб..	к сентябрю	Процент объявлений в базе
1-комн.	1 741 274	+ 0,51%	46 566	+ 1,05%	46,72%
2-комн.	2 363 688	+ 1,02%	44 145	+ 1,52%	35,25%
3-комн.	2 980 923	-4,02%	42 922	-2,1%	14,75%
4-комн.	4 028 653	-4,23%	43 816	-2,97%	3,28%

График распределения объявлений для Оренбурга по интервалам цен и площадей

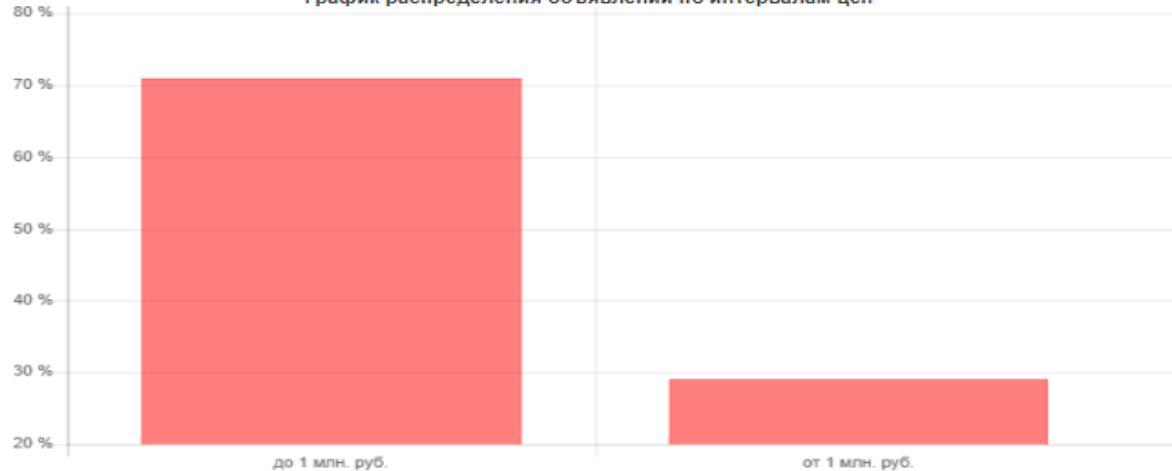
Валюта

Комнатность

За квартиру или м²

Тип квартиры

График распределения объявлений по интервалам цен



Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить метро и районы Оренбурга по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

Воспользуйтесь фильтром, чтобы выбрать количество комнат, тип объекта (вторичка или новостройки). Вы увидите отображение средней цены продажи за объект или за квадратный метр, а также расценки.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 1 741 274 руб., за месяц показатель изменился на -1 %;

Цены на продажу квартир за октябрь по районам

Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за октябрь

Район	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за сентябрь	Цена за м ² , руб./м ²	изменения относительно данных за сентябрь	процент объявлений в городе
Дзержинский	2 349 581	1%	42 246	4%	78,51%
Ленинский	2 633 742	-7%	44 006	-2%	10,74%
Промышленный	2 379 578	-2%	42 658	2%	5,79%
Центральный	2 763 373	9%	42 950	3%	4,96%

Цены на продажу квартир по районам

В этом разделе можно сравнивать между собой прайсы на продажу квартиры по районам. С помощью настраиваемых фильтров выбирайте отображение стоимости, количество комнат, отображение расценок за объект или за квадратный метр, тип объекта (вторичка или новостройки).

На вторичном рынке высокие цены на продажу жилья зафиксированы в районах:

- Однокомнатная – 1 786 744 руб., район Ленинский
- Двухкомнатная – 2 384 238 руб., район Ленинский
- Трехкомнатная – 3 028 417 руб., район Ленинский
- Четырех- и многокомнатная – 6 651 015 руб., район Центральный

Дешевле квартира обойдется в районах:

- Однокомнатная – 1 400 224 руб., Центральный
- Двухкомнатная – 2 002 447 руб., Промышленный
- Трехкомнатная – 2 334 788 руб., Центральный
- Четырех- и многокомнатная – 2 602 530 руб., Промышленный

На первичном рынке дороже обойдется квартира в районах:

- Однокомнатная – 1 729 468 руб., Промышленный
- Двухкомнатная – 2 384 744 руб., Промышленный
- Трехкомнатная – 3 790 567 руб., Промышленный

Низкие цены установились в районах:

- Однокомнатная – 1 612 707 руб., Дзержинский
- Двухкомнатная – 2 183 816 руб., Центральный
- Трехкомнатная – 2 849 305 руб., Центральный

Статистика о средних ценах по количеству комнат (от одно- до многокомнатной квартиры) выводится в форме таблицы. В ней вы можете изучить, как отличается стоимость за объект или за квадратный метр, проследить как изменилась средняя цена по отношению к предыдущему месяцу в процентах, рассмотреть соотношение по объему предложений в разрезе комнат в базе портала недвижимости.

3.4. Анализ рынка торгово-офисных помещений

Торгово-офисная площадь на рынке г. Оренбурга в настоящее время представлена следующими основными группами зданий:

- современные торгово-офисные комплексы;
- реконструированный жилой фонд;
- перепрофилированные промышленные объекты;
- административные здания промышленных предприятий.

Одной из особенностей рынка торгово-офисной недвижимости является стабильность высоких цен за арендуемые площади. При этом ценообразование определяется как классом самого здания, так и следующими параметрами: месторасположением, возрастом здания, конструктивными и архитектурными решениями, внутренней и внешней отделкой, качеством инженерии и развитости инфраструктуры, системой жизнеобеспечения, наличием управляющей системы. С течением времени территории застраиваются метр за метром, а спрос на элитные торгово-офисные площади пока остается неизменным, не смотря на нехватку застраиваемого пространства. Пока в исторической части г. Оренбурга наблюдается средоточие качественных офисных зданий. Но большая плотность застройки в центре, проблемы с получением участков под новое строительство, трудности с паркингом уменьшают долю свободных помещений и смешают интерес девелоперов и арендаторов от центра к окраинам. Поэтому на сегодня строительство торгово-офисных центров уже вышло за пределы Исторического центра и диаметр такого смещения постоянно расширяется.



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

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

Нежилые помещения торгово-офисного назначения в новостройках г. Оренбурга (черновая отделка, 1 этаж)

№ п/п	Наименование ЖК	площадь помещения, м ²	Цена, руб.	Цена 1 м ² , руб.	Источник информации
1	ЖК "Оренбуржье", ул. Геннадия Донковцева, 5/1	84,5	3 007 500	35 592	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_84.5_m_1329698187
2	ЖК "Оренбуржье", ул. Геннадия Донковцева, 15	45	1 575 000	35 000	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_1397195265
3	ЖК «Дубки», ул. Уральская, 2/13	48,9	1 711 500	35 000	http://lgbn.ru/properties/prodazha-nedvizhimosti-svobodnogo-naznachenija-48-9-m/
4	Оренбург, Высотная ул., 10 р-н Ленинский	93,9	3 950 000	42066	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93.9_m_1930975775
5	ЖК Оренбуржье, г Оренбург, улица Геннадия Донковцева, 13 р-н Ленинский	65,5	2 342 500	35763	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/gennadiya_donkovtseva_13_1760453119
6	ЖК Европейский, Оренбургская область, Оренбург, Мало-Ленинская ул., 167/2 р-н Ленинский	260	10400 000	40000	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_260_m_1842008417
7	ЖК Европейский, Оренбургская область, Оренбург, Мало-Ленинская ул., 167/2 р-н Ленинский	130	52000 00	40000	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_130_m_1842062465
8	ЖК Любимый квартал. Оренбургская область, Оренбург, ул. Карпова, 3/1 р-н Ленинский	211	-	50000	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_211_m_1215589125
9	ЖК Любимый квартал. Оренбургская область, Оренбург, ул. Карпова, 3/1 р-н Ленинский	200	-	55000	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_493659257
10	Оренбургская область, Оренбург, Салмышская ул., 58/1 р-н Ленинский	86	47000 00	54653	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1886481085
	Средняя цена 1 м ² , руб.			42307	Расчет оценщика

3.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта. В соответствии со Стандартами, под наилучшим и наиболее эффективным способом использования имущества понимается "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной".

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного

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

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

- Земельный участок площадью 143 547 кв.м, кадастровый номер: 56:44:0238001:3006 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки; общежития; площадки для выгула собак

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

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

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Таблица 4-1 – Значение уровня ликвидности в зависимости от периода реализации¹⁷

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

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

Эластичность спроса на данный вид имущества.

Состояние имущества.

Соответствие современным технологиям.

Масштабность.

Количество.

Местоположение.

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

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

Весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;

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

Активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

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

¹⁷ Методические рекомендации Ассоциации российских банков «Оценка имущественных активов для целей залога» от 02.04.2009 г.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке.¹⁸

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

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

Средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет более 6 месяцев. Таким образом, данный вид объектов можно отнести к группе объектов с уровнем ликвидности «низкая».

¹⁸ http://www.arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2009-04-02.doc

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Особенности применения затратного подхода

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

Методы затратного подхода при оценке стоимости земли также могут применяться:

- для определения стоимости зданий, сооружений, построек, объектов инженерной инфраструктуры земельного участка, стоимости коренного улучшения сельскохозяйственных угодий, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения культурно-технических работ;
- для определения стоимости почвы или грунта, например, растительные грунты могут быть оценены по затратам на их искусственное создание;
- для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки искусственных водоемов, предназначенных для разведения рыбы или иных целей;
- для оценки стоимости рекультивационных работ при возврате земель после горных и промышленных разработок, или для оценки затрат, необходимых для приведения в пригодное для использования состояние залежей, например, если они заросли древесно-кустарниковой растительностью, заболотились или подверглись другим неблагоприятным изменениям.

Особенности применения сравнительного подхода

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

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

Особенности применения доходного подхода

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

- арендных платежей за землю;
- чистого операционного дохода, образующегося при использовании земельного участка.

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

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

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

Основными недостатками доходного подхода являются:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов – достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 10 лет;
- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов (прежде всего, природных).

Методы оценки стоимости земли

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России¹⁹, принятая следующая классификация методов оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения МСО);
- метод выделения (соответствует методу извлечения МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

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

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

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

Метод сравнения продаж.

При оценке земли данный метод применяется для оценки незастроенных земельных участков или земельных участков, рассматриваемых как незастроенные. Расчет рыночной стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов,

¹⁹ Распоряжение Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р



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

Обычно соблюдается следующая последовательность внесения поправок:

- вначале делают корректировку цены объекта в целом на имущественные права, на условия финансирования, на условия оплаты, на условия совершения сделки и на срок продажи;
- скорректированную цену объекта-аналога приводят к удельной цене (например, за единицу площади) и в нее вносят поправки по другим элементам сравнения, например, местоположению, и физическим характеристикам и др.

Метод остатка для земли

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

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

Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод распределения.

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

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

2) расчет данного соотношения на основе имеющихся данных.

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

$$VL = KL \times VO .$$

Метод выделения.

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

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

Сравнительных подход также не применялся в рамках настоящего отчета, поскольку в данном случае он не дает реальных рыночных результатов. Сравнительный подход применяется при наличии достаточной информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых. В связи с тем, что на рынке отсутствует достаточное количество информации о предложениях подобных объектов, данный метод не применим.

Решение об оценке

В рамках данного отчета для расчета справедливой (рыночной) стоимости объектов Оценщиком будет применен доходный подход с использованием метода предполагаемого использования, так как имеется возможность использования земельных участков способом, приносящим доход. Доходный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить обоснованные результаты оценки рыночной стоимости.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способенносить, а также связанные с объектом оценки расходы, и сопряженные риски.

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

Рынок аренды земельных участков не развит, сделки единичны и осуществляются на первичном рынке, где продавец (арендодатель) – органы государственной и муниципальной власти (администрация города Оренбурга и министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области). Реализация участков в аренду осуществляется посредством проведения торгов.

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

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

При применении метода капитализации земельной ренты, необходимо чтобы потоки доходов были равномерными. Однако на рынке присутствует тенденция, при которой нельзя объективно

говорить о тенденции роста или снижения на рынке аренды земельных участков, из-за постоянной динамики на рынке.

Достаточность информации позволяет определить стоимость земельных участков методом предполагаемого использования (дисконтированных денежных потоков). Считается, что данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных участках недостаточно, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов.

5.2. Оценка объекта недвижимости доходным подходом

Метод предполагаемого использования (дисконтированных денежных потоков).

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

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

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

Использование метода предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка;
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

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

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

5.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом

Анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка

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



Согласно предоставленным документам²⁰, на земельных участках-объектах оценки с предполагается строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов:

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

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

При составлении сметы на строительство была использована информация о стоимости строительства 1 м² проектируемых объектах недвижимости на оцениваемых земельных участках.

Согласно представленным Заказчиком данным:

- себестоимость строительства как жилых так и нежилых помещений на оцениваемых участках составляет тыс.руб. (28000 руб./м²) продаваемой площади помещений благоустройства прилегающей территории, но не учтена прибыль предпринимателя.
- затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения составляют 66994146 руб.
 - территория земельных участков в весенний паводковый период подвержена затоплению. Затраты на инженерную защиту территории составляют 126526266 руб.

Сумма затрат на строительство домов составит $28000 * (219114 + 2456) = 6203960$ руб.

Итого затраты на строительство 6397480412 руб.

Прибыль предпринимателя (Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2018» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., «Квартиры», Нижний Новгород, 2018г. стр. 254, таб. 189, значение прибыли предпринимателя принимаем равной 19,5 % как среднее значение) составит руб.

Период строительства многоэтажного жилого дома был определен на основании СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительствепредприятий, зданий и сооружений» (утв. постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 17 апреля 1985г. N 51/90)(с изменениями от 10 февраля 1987г.), а также консультаций со специалистами АО НПОПИ «Оренбурггражданпроект» (тел. 67-00-44), и был установлен как 1,5 года (6 кварталов), при этом в первый квартал происходит списание 1/2 величины всех затрат, или 502507152 руб.

Прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка

Доходы от использования оцениваемого земельного участка в рамках настоящего Отчета, это доходы от реализации квартир и нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения. На основании проведенных анализов соответствующих сегментов рынка недвижимости, к которым относятся объекты оценки, а также по данным агентств недвижимости г. Оренбурга АН «Альфа-холм», 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, а также сайтов продавцов квартир в местоположении объектов оценки (<https://upsk56.ru/catalog-ind/all>) были подтверждены средние цены продажи типовых объектов недвижимости.

При средней цене реализации проектной площади реализуемых помещений составит 38000 руб./кв.м.- для жилых помещений и 42000 руб./кв.м.- для нежилых помещений²¹). Расчетная планируемая выручка от реализации проекта составит 8 429 484 000 руб.

Сроки начала продаж жилых и нежилых помещений были установлена на уровне $\frac{1}{2}$ стадии строительства (3 квартал) жилого дома, стоимость квадратного метра была установлена на уровне средней цены 1 м² за весь период реализации. Данные параметры были установлены исходя из того, что процентное соотношение объема выставляемых на продажу квартир на начальном этапе

²⁰ Справка о параметрах объектов строительства и затратах (см приложение 2)

²¹ См анализ рынка торгово-офисных помещений (разд. 3.)



строительства и когда уже дом построен, разнится от проекта к проекту. Здесь все зависит от стратегии застройщика. Однако стоит отметить, что большая часть застройщиков придерживают квартиры. Девелоперы делят весь объем и продают партиями по мере повышения стадии строительства, постепенно увеличивая цену. Таким образом, им удается выдержать определенную среднюю цену за весь период реализации. При этом девелоперы могут даже не открывать продажи на начальном этапе. Они могут вывести квартиры на «продвинутом» этапе, когда будут построены нижние этажи комплекса. В данном случае и цена квадратного метра будет уже выше.²²

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

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

Расходы по рекламе и маркетингу определялись на основании проведенного анализа данных строительных компаний г. Оренбурга ООО «Лист», тел. 44-43-33, ООО «Строительная компания «Ликос», тел. 536-536, ООО «Яицкий причал», тел. +7 3532 20-63-21, ООО «РемСтрой-Оренбург», тел. +7 3532 76-33-66), которые были определены в размере в среднем 0,5% в год. В качестве базы принимаем действительный валовой доход.

Расходы на страхование определяются в соответствии со страховыми платежами по страхованию имущества. Стоимость страхования зависит от включенных в договор страхования рисков, срока страхования, условий обеспечения безопасности, условий страхования. Согласно доступной информации, полученной по результатам телефонных переговоров с представителями страховых компаний СК «Росгосстрах», тел. 8 800 200-09-00, СК «СОГАЗ», тел. 8 800 333-08-88, СК «ВСК», тел. (3532) 43-77-77, была определена средняя ставка страхования в размере 1% в год. Согласно ст. 947 Гражданского кодекса РФ страховая сумма не должна превышать действительную стоимость имущества. В качестве страховой суммы принимаем затраты на строительство объектов.

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 Оценщиком 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 Оценщиком принято значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций сроком погашения соответствующим срок уреализации инвестиционного проекта – 5,67%²³.

²²<https://news.ners.ru/stroitelstvo-novostroyki-skolko-zhdat.html>

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



Калькуляторы уровня инфляции | Яндекс.Денег

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций

Навигация по разделу:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

16.11.2020 - 26.11.2020

дата	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
26.11.2020	4,33	4,32	4,33	4,36	4,54	4,81	5,31	5,72	6,14	6,53	6,73	6,93
25.11.2020	4,28	4,30	4,32	4,35	4,54	4,79	5,29	5,69	6,10	6,53	6,74	6,95
24.11.2020	4,23	4,27	4,30	4,35	4,54	4,76	5,27	5,67	6,11	6,50	6,71	6,92
23.11.2020	4,27	4,20	4,31	4,34	4,58	4,78	5,26	5,67	6,10	6,51	6,72	6,94

задание на оценку.pdf архив-2020-11-2...zip АФМ Земля 2008.zip Загрузка.zip Показать все

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

Годовая инфляция с октября 2019г. по октябрь 2020г. составляет 4,10%²⁴.

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

$$Cp = (Ch - I),$$

где:

Cp – реальная ставка,

Ch – номинальная ставка;

I – инфляция.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит: $5,67\% - 4,10\% = 1,56\%$.

Премия за риск инвестирования в различные объекты недвижимости

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

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

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

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

Расчет премии за риск представлен далее

²⁴http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx

**Таблица 5-1. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации					1						
Увеличение числа конкурирующих объектов					1						
Изменение федерального или местного законодательства					1						
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации					1						
Незэффективный менеджмент					1						
Криминогенные факторы					1						
Ухудшение финансовой ситуации					1						
правовые риски					1						
Количество наблюдений	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0
Сумма						40					
Количество факторов							8				
Средневзвешенное значение риска							5				

Премия за низкую ликвидность

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

Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где,

Π - премия за низкую ликвидность;

R_b- безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Поправка на низкую ликвидность равна $1,56*12/12=1,56\%$, что соответствует двенадцати месяцам экспонирования объекта.

Риск управления недвижимостью.

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

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

Таблица 5-2 Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
номинальная безрисковая ставка, %	5,67

уровень инфляции за период (12мес), %	4,11
реальная Безрисковая ставка, %	1,56
Премия за риск, %	5,00
Премия за ликвидность, %	1,56
Риск управления проектом, %	2,50
Ставка дисконтирования, %	10,62

Далее будущие денежные потоки от продажи квартир приведены к текущему моменту.

При расчете рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом был учтен тот факт, что расчетным периодом реализации проекта является квартал, а не год.

Таблица 5-3 расчет рыночной стоимости земельного участка (единого массива)

Параметр/Период (номер квартала)	0	1	2	3	4	5	6	7
Затраты на строительство жилых домов, с учетом прибыли предпринимателя, (в т.ч. нежилых помещений и благоустройства прилегающей территории), руб.	0	3 706 866 100	741 373 220	741 373 220	741 373 220	741 373 220	741 373 220	0
Затраты на инженерную защиту территории, руб.	126 526 266	0	0	0	0	0	0	0
Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения, руб.	66 194 146	0	0	0	0	0	0	0
Доходы от продажи квартир, руб.	0	0	0	832 633 200	1 665 266 400	1 665 266 400	2 081 583 000	2 081 583 000
Доходы от продажи нежилых помещений свободного назначения, руб.	0	0	0	10 315 200	20 630 400	20 630 400	25 788 000	25 788 000
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	0	0	0	842 948 400	1 685 896 800	1 685 896 800	2 107 371 000	2 107 371 000
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	0	0	0	842 948 400	1 685 896 800	1 685 896 800	2 107 371 000	2 107 371 000
Операционные расходы, руб., в т.ч.:	0	37 068 661	7 413 732	11 628 474	15 843 216	15 843 216	17 950 587	11 541 869
Страхование, руб. (1% от затрат)	0	37 068 661	7 413 732	7 413 732	7 413 732	7 413 732	7 413 732	1 005 014
Реклама и маркетинг, руб. (0,5% от ДВД)	0	0	0	4 214 742	8 429 484	8 429 484	10 536 855	10 536 855
ЧОД, руб.	-192 720 412	-3 743 934 761	-748 786 952	89 946 706	928 680 364	928 680 364	1 348 047 193	2 095 829 131
Ставка дисконтирования	0,02655	0,02655	0,02655	0,02655	0,02655	0,02655	0,02655	0,02655



Параметр/Период (номер квартала)	0	1	2	3	4	5	6	7
Фактор дисконтирования	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,85	0,83
Дисконтированный денежный поток, руб.	-192 720 412	-3 647 104 146	-710 555 579	83 146 685	836 268 683	814 639 991	1 151 925 659	1 744 596 999
Текущая стоимость земельного участка, руб.								80 197 882
Удельная справедливая рыночная стоимость земельного участка руб./кв.м.								327,0186
Итого справедливая рыночная стоимость земельного участка общей площадью 245 246 кв.м. с учетом округления, руб.								80 200 000
В т.ч.								
справедливая рыночная стоимость земельного участка Кадастровый номер: 56:44:0238001:3006 площадью 143 547кв.м. с учетом округления, руб.								46 943 000
справедливая рыночная стоимость земельного участка Кадастровый номер: 56:44:0238001:3008 площадью 101 699 кв.м. с учетом округления, руб.								33 257 000



6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (операции по реализации земельных участков НДС не облагаются)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки; общежития; площадки для выгула собак, общая площадь 143 547 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3006	46 943 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 101 699 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3008	33 257 000

Оценщик 1 категории

В.Н. Дубовсков

(подпись)



7. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

По мнению оценщика:

- стоимость 1 кв.м. объектов оценки может варьироваться от 300 до 350 руб., исходя из их ценообразующих параметров.

Оценщик 1 категории



В.Н. Дубовсков

(подпись)



8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Методическая литература

1. Оценка недвижимости: Учебник/Под. Ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2013.
2. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие/ С.В. Грибовский, С.А. Сивец; подред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
4. Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки. Часть 1, 2», 2018г. под редакцией Лейфера Л.А
5. Справочная информация риэлтерских агентств «Авангард Плюс», «Кардея», «Советник».
6. Интернет - источники: сайты www.avito.ru, www.admin.orenburg.ru, www.orenhouse.ru, www.apraisser.ru; Прочие источники сети Интернет (указываются в тексте в месте ссылки/применения)



Приложение № 1 Копии экранов о предложении в продажу земельных участков для многоэтажного жилого строительства

[https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_\(IJKS\)_1851998758](https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_(IJKS)_1851998758)

Участок 1.4 га (ИЖС)

35 000 000 ₽

Андрей
Частное лицо
На Авито с октября 2018.
Завершено 5 объявлений.

Связной

С 16.11.2019 г. до 01.12.2019 г.
по телефону и перенос
в г. Оренбург по ул. Степана Разина, 123007, г.
Магазин: 2-я кирпичная
примыкает дом 9, корпус 2, этаж 5,
квартира 43. На территории
магазина расположены
ремонтные мастерские, магазин
перенос и стоимость товара - в
магазине. Телефон: +7 900 700 50 00
на сайте: www.svyaznoy.ru
или по тел: +7 900 700 50 00

[https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.85_ga_\(IJKS\)_1808184964](https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.85_ga_(IJKS)_1808184964)

[https://ruads.org/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.85_ga_\(IJKS\)_1808184964](https://ruads.org/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.85_ga_(IJKS)_1808184964)

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

Участок 6.85 га (ИЖС)

₽40,000,000

Категория: Земельные участки | Оператор: LAO "Мобильные Телесистемы"

Контакт: Продавец | Тип: частное

Телефон: +7(343)2*2*6 | Номер: 1808184964

Адрес: Оренбург, пр-т Победы, 147 | Метро:

Расположение: Россия, Оренбург

Дата публикации: Пн, 04.10.2019

Дата обновления: Пн, 04.10.2019

Дата скачивания: Пн, 04.10.2019

Снимок оригинального объявления

Предлагают: Земельный участок общей площадью 6.84 га. Местоположение: город Оренбург, проект Гайды Информация: Земельный комплекс примыкает к асфальтированной дороге. Отдаленное месторасположение под строительство жилого комплекса, либо торгово-развлекательного комплекса. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид использования: для объектов общественно-делового значения, по документам: размещение учебного корпуса и бытовых служб. По вопросам приобретения звоните.

ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ

orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.85_ga_(IJKS)_1808184964



orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.42_ga_izhs_1808281046

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

◀Назад к поиску

Участок 6.42 га (ИЖС)

₽50,000,000

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные Телесистемы"
Контакт	Продавец	Тип	частнов
Телефон	8(343)211-21-88	Номер	1808281046
Адрес	Оренбург, пр-т Победы, 149	Метро	

Расположение Россия, Оренбург

Дата публикации Fri Oct 04 2019

Дата обновления Fri Oct 04 2019

Дата скачивания Fri Oct 04 2019

Снимок оригинального объявления [не скачал](#) [помечено для скачивания](#) [загружено](#)

Предлагают: Земельный участок общей площадью 6,41 га. Местоположение: город Оренбург, проспект Победы. Информация: Земельный комплекс примыкает к асфальтированной дороге. Отличное месторасположение под строительство жилого комплекса, супермаркетов и торгово-развлекательного комплекса. Капитальная земля, земельные участки с разрешением на строительство. На земельном участке расположены здания и сооружения. По вопросам приобретения звоните.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.42_ga_izhs_1808281046

orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_1576202408

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

◀Назад к поиску

Участок 27 сот. (ИЖС)

₽4,499,999

Категория	Земельный участок	Оператор	ОАО "Винил-Коммуникашн"
Контакт	Сергей	Тип	компания
Телефон	8(343)919-11-9	Номер	1576202408
Адрес	Оренбург, микрорайон Кузильть	Метро	

Расположение Россия, Оренбург

Дата публикации Fri Jun 14 2019

Дата обновления Fri Jun 14 2019

Дата скачивания Fri Jun 14 2019

Снимок оригинального объявления [не скачал](#) [помечено для скачивания](#) [загружено](#)

Продам участок под строительство трехэтажного трехподъездного жилого дома со всеми апартаментами и подведенными коммуникациями. Разрешение на строительство выдано до 01.07.2018 года. В 50 метрах находятся школа, садик и Поликлиника. Собственник.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_1576202408

Участок 2.9 га (промышленные)
~ 6 000 000 ₽
8 987 789-08-88
Написать сообщение
Агентство недвижимости "Бастон"
Агентство
На Авито с августа 2014
Продавец
Алексей
№ 1595290210, 2903 (+3)
Агентство недвижимости "Бастон"
Агентство недвижимости "Бастон" работает с 2011 года. Быстрая реализация вашего объекта. Гарантия безопасности сделки.
57 объявлений агентства
Время года 28-28-04
квартиры с отделкой!

https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.9_ga_promnaznacheniya_1595290210

Объявления текущего периода

https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1958126316

Объявления по запросу «участок под многоэтажное строительство» в Оренбурге 4

– Все категории
– Недвижимость
Земельные участки
+ Работа

Цена
Цена от до, руб.

Показать 4 объявления

Участок 1.2 га (промышленные)
39 999 999 ₽
Земельные участки:
Агентство
р-н Дзержинский
4 недели назад

Участок 23 сот. (промышленные)
23 950 000 ₽
Земельные участки:
р-н Дзержинский
2 недели назад

Участок 20 сот. (ИЖС)
3 499 000 ₽
Земельные участки:
Агентство
р-н Дзержинский
2 недели назад



Яндекс. участок под многотажное строение Участок 1.2 га (промышленного назначения) 39 999 999 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 22 ноября в 14:17

Оренбург Недвижимость Земельный участок Купить Промышленности

Участок 1.2 га (промышленного назначения)

Навид Следующее →

8 3532 20-20-88

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

РКПРОСТ™
Агентство
На Avito с марта 2017
Завершено 289 объявлений

19 объявлений пользователей
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1958126316. ☎ 1794 (+4)

Площадь: 120 сот.; Расстояние до города: в черте города

Сообщения

Оренбургская область, Оренбург, Загородное ш., р-н Ленинский

archive-2020-11-2-.zip АФМ Земля 3008_.zip Загрузки.zip

Показать все 10:45 27/11/20

Яндекс. участок под многотажное строение Участок 1.2 га (промышленного назначения) 39 999 999 ₽

[Скрыть карту](#)

8 3532 20-20-88

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

РКПРОСТ™
Агентство
На Avito с марта 2017
Завершено 289 объявлений

19 объявлений пользователей
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1958126316. ☎ 1794 (+4)

ПРОДАМ УЧАСТОК НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ по Загородному шоссе.

- ↗ Участок отлично подходит под размещение аттракциона или торгового центра (категория 4.2.) по допустимое использование очень широкое.
- ↗ Участок правильной квадратной формы 120 сот. на 120 м.
- ↗ рядом проложена газовая ветка, есть электричество и водоснабжение
- ↗ Возможна смена назначения участка под многотажное строительство
- ↗ Уважаемые клиенты если рассматриваете покупку земельного участка для строительства торгового центра по улицам Салмышская, Нижинское шоссе, Шарлыкское шоссе.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Сообщения

archive-2020-11-2-.zip АФМ Земля 3008_.zip Загрузки.zip

Показать все 10:44 27/11/20

Оренбург Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 23 сот. (промышленности)

▼ 23 950 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 11 ноября в 13:41

Показать телефон 8 995 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Олег Частное лицо На Авто с декабря 2012

Подписаться на продавца

№ 2000123551, ☎ 777 (42)

Площадь: 23 сот., Расстояние до города: в черте города

Сообщения

Оренбургская область. Оренбург, микрорайон Северный

archive-2020-11-2-.zip АФМ Земля 2008-.zip Загрузки.zip

11:25 27/11/20

Площадь: 23 сот., Расстояние до города: в черте города

Оренбургская область. Оренбург, микрорайон Северный р-н Дзержинский

Показать телефон 8 995 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Олег Частное лицо На Авто с декабря 2012

Подписаться на продавца

№ 2000123551, ☎ 777 (42)

Продам участок 2317 кв.м. в центре Степного поселка, Адрес: пр Дзержинского 28/2 Возможен строительство многоквартирного дома до 17 этажей, торгового центра, гипермаркета, административно-делового здания и тп. Кадастровый номер участка: 56:44:0110002:16 Градостроительный план участка от 2020 года. Возможный частичный обмен на недвижимость. См. видео по ссылке в объявлении.

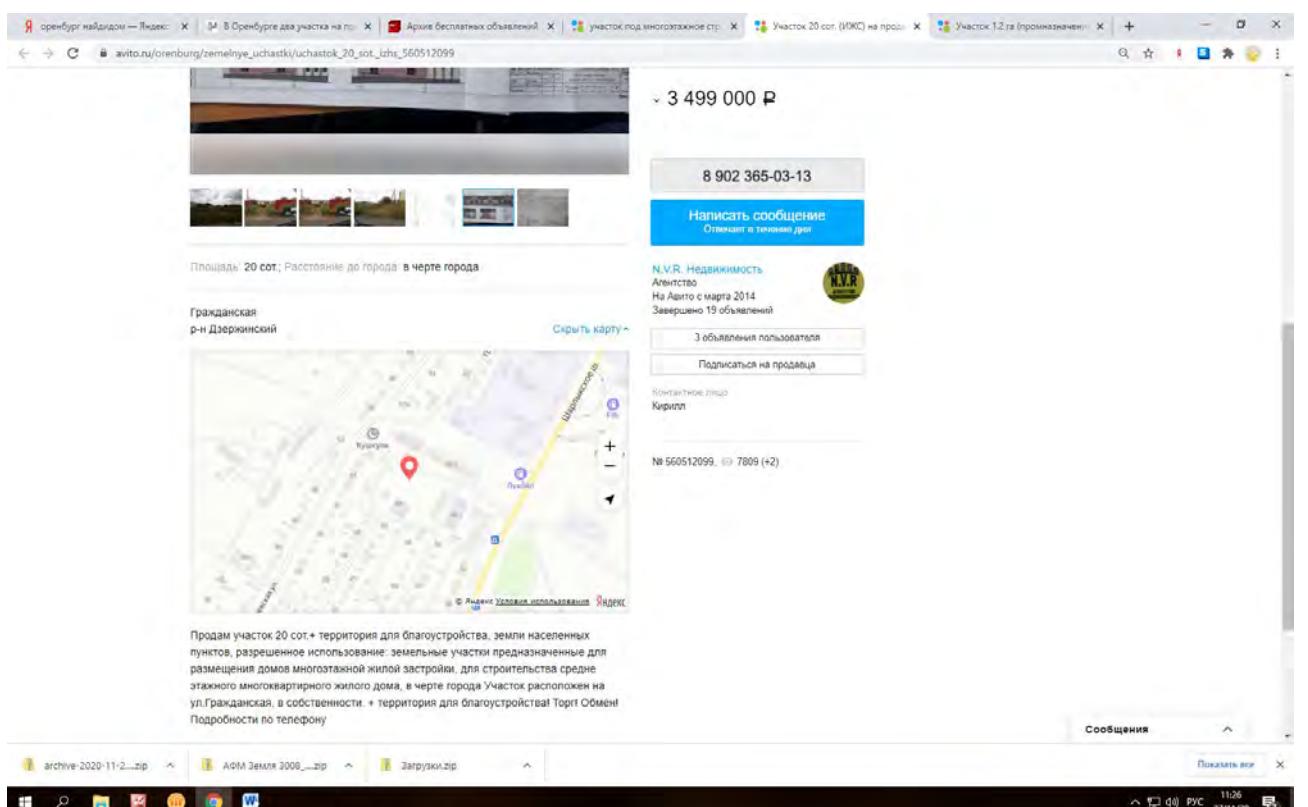
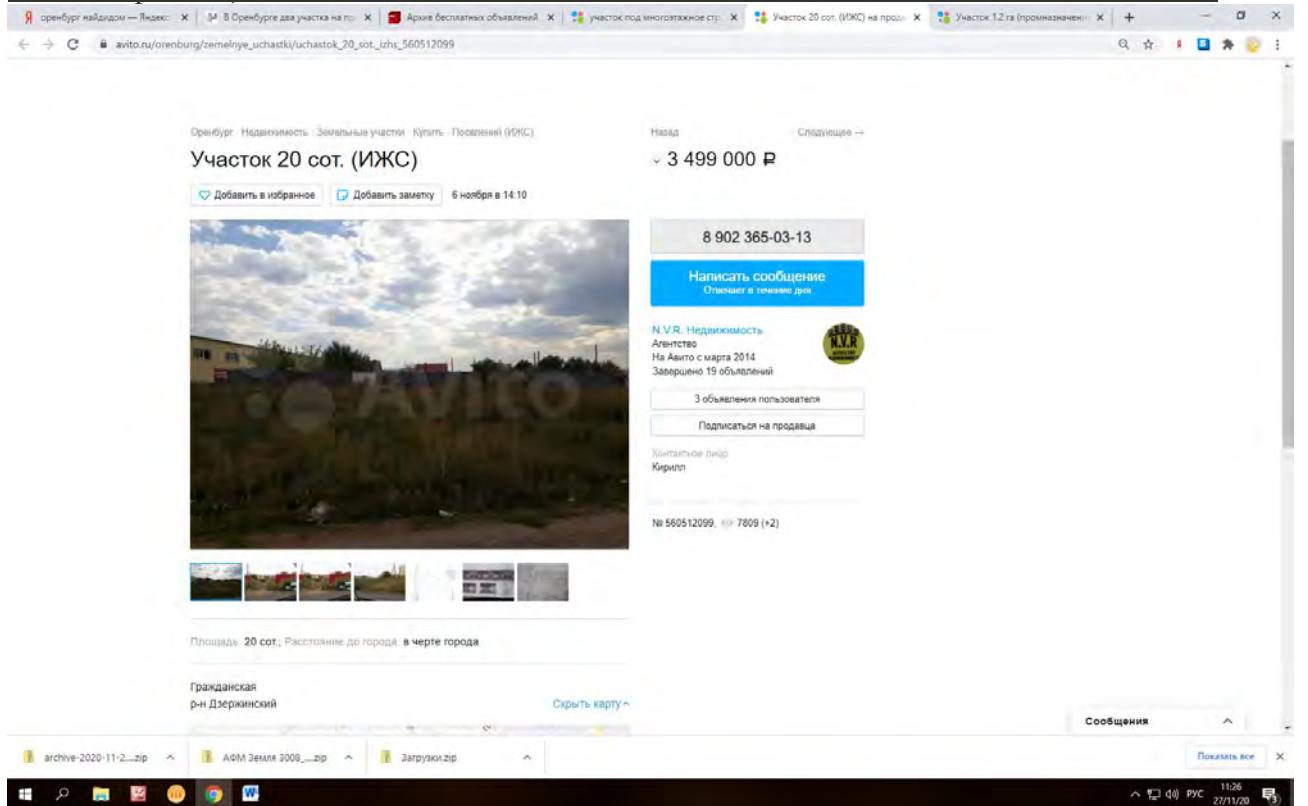
Показывать

Сообщения

archive-2020-11-2-.zip АФМ Земля 2008-.zip Загрузки.zip

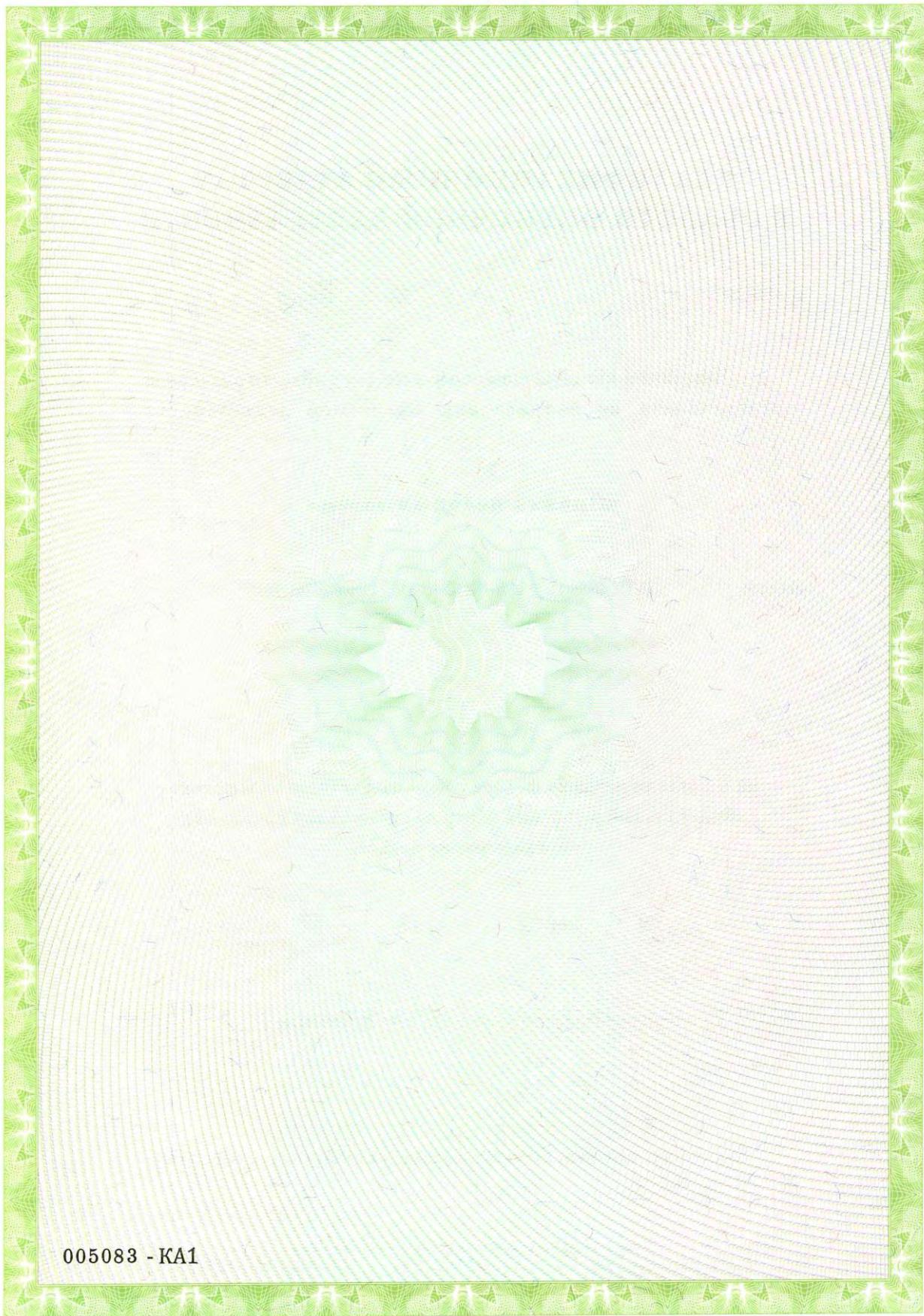
11:25 27/11/20

Отчет № 013364/30 от 01.12.2020 г.



Приложение №2 – Документы исполнителя







ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991Р/776/F0146/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г.Москва		25 мая 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК <p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.</p>		
СТРАХОВАТЕЛЬ <p>Оценщик Дубровский Владислав Николаевич Адрес регистрации или ИНН: 563600230204</p>		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА <p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 мая 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 28 мая 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>		
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМITY ОТВЕТСТВЕННОСТИ. <p>Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>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</i></p>		
ФРАНШИЗА <p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. <p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200.00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 29 мая 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ <p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>		
СТРАХОВОЙ РИСК <p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</p> <p>при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 29 мая 2020 г. по 28 мая 2021 г.; - 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 период с 29 мая 2020 г. по 28 мая 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. 		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ <p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p>		

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



	Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоймости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховыми случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховыми случаям убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страховщик обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> - Кушнир Ольга Владимировна, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.5435, эл. почта kushnirov@alfastrah.ru; - НП "ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ" (НП «ГПЭО»), АД № 13443/ТАЮЛ/2020 от 27.02.2020 г., Самойленко Валентина Ивановна, тел 8-495-223-69-50, GPEO@mbc.local <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Дубовсков Владислав Николаевич, тел. 8-932-536-81-53, эл. почта osenka56@ya.ru.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Дубовсков Владислав Николаевич</p> 
	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.</p>
	Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоймости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховыми случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховыми случаям убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страховщик обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> - Кушнир Ольга Владимировна, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.5435, эл. почта kushnirov@alfastrah.ru; - НП "ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ" (НП «ГПЭО»), АД № 13443/ТАЮЛ/2020 от 27.02.2020 г., Самойленко Валентина Ивановна, тел 8-495-223-69-50, GPEO@mbc.local <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Дубовсков Владислав Николаевич, тел. 8-932-536-81-53, эл. почта osenka56@ya.ru.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Дубовсков Владислав Николаевич</p> 
	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.</p>

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0132/19
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00507

Выдано 31.12.2008 г.

**ДУБОВСКОВ
Владислав Николаевич**

Паспорт 53 03 532529, выдан 02.04.2003 г.
Новосергиевским РОВД Оренбургской области

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 11.02.2008

за регистрационным № 507.56



Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ –
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 8а
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

21.06.2019 № 1506214

на № _____ от _____

Для предоставления
по месту требования

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МЧНО – НП «ОПЭО») настоящим письмом сообщает следующее:

Дубовсков Владислав Николаевич является членом МЧНО-НП «ОПЭО» и внесен в реестр оценщиков МЧНО-НП «ОПЭО» 11.02.2008 года за регистрационным № 507.56.

Дубовсков Владислав Николаевич имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается дипломом о профессиональной переподготовке № 983954, выданным Московской Финансово-Промышленной Академией 06.07.2007 г., и свидетельством о повышении квалификации № 1042/2010, выданным Московским государственным техническим университетом "МАМИ" 23.07.2010 г.

Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" Дубовскому Владиславу Николаевичу выданы Квалификационные Аттестаты в области оценочной деятельности: по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 008302-1 от 29.03.2018 г. и по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 008301-2 от 29.03.2018 г.

Трудовой стаж Дубовского В.Н. исчисляется с 1997 года, стаж в области оценочной деятельности - с 2005 года.

За 2018 год оценщиком Дубовским Владиславом Николаевичем выполнено 47 отчетов об оценке, из них: 1 - по направлению «оценка бизнеса, имущественного комплекса, акций»; 33 - по направлению «оценка недвижимого имущества»; 12 - по направлению «оценка машин, оборудования, ТС»; 1 - другие виды оценки.

В соответствии с утвержденным планом проведения плановых проверок в МЧНО-НП «ОПЭО», в отношении члена Дубовского В.Н. в 2017 году была проведена плановая проверка. По итогам проверки нарушений не выявлено.

По состоянию на 21.06.2019 г. дисциплинарных взысканий к Дубовскому Владиславу Николаевичу не применялось, жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало.

Фактов причинения ущерба действиями (бездействием) вышеуказанного члена МЧНО – НП «ОПЭО» в результате нарушения им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил МЧНО – НП «ОПЭО», установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанных страховщиком, по данным на 21.06.2019 г. не имеется.

Исполнительный директор

Исп. Штанакова О.Н.
тел. (495) 797-55-96



В.И. Самойленко



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Регистрационный номер 0389

Диплом имеет право на ведение нового вида
профессиональной деятельности



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5991R/776/00035/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5991R/776/00035/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Первая оценочная компания» (ООО «Первая оценочная»)
Местонахождение: 460040, г. Оренбург, ул. Алтайская, д. 12В, офис 28, 3 этаж
ИНН: 5610095690

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

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

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

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

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

Франшиза: Не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «15» августа 2020г. и действует до «14» августа 2021г. 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»
ОГРН 1025610005561
Для получения
МП
0066/02

/Лапшин А. В./

Страхователь:
ПЕРВАЯ
оценочная компания
ОГРН 1065610017066
ИНН 5610095690
МП

/Дубовская И. Ю./

Место и дата выдачи полиса
г. Оренбург, 20.07.2020г.

Полис № 5991R/776/00035/20

Приложение № 3 – Копии документов, устанавливающих и/или подтверждающих права на объекты оценки и их количественно-качественные характеристики



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 среднестатистической 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, ф.и.о.)

Рыжухина Л. Р.

КОПИЯ
ВЕРНА

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

Подоверенность 01/09/01
Первый зам. директора

БУЕВ Д. В.





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

25.09.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка № 3008 от 10.09.2015
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой
 инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива" данные о которых
 устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
 реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
 разрешенное использование: Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения
 домов среднестатной 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
ПОДПИСЬ № 01 Ч. 1
ПЕРВЫЙ ЗАМ. ДИРЕКТОРА

БУЕВ Д. В.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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



Тайнуллина О. С.



ДОГОВОР

купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006

ЭКЗЕМПЛЯР
ООО "АФМ"

г. Оренбург

“18” сентября 2015 года



Общество с ограниченной ответственностью «УПСК Жилстрой» (ИНН 5609073269, ОГРН 1095658018279), в лице Дорошкевича Владислава Евгеньевича, действующего на основании доверенности от «21» мая 2015 г. серия 56АА № 1309405, именуемое в дальнейшем «Продавец» с одной стороны и
 Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансМенеджмент» (ОГРН 1075658031866, ИНН 5612065074, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00083 от 29.10.2002г., выдана ФСФР), действующее в качестве доверительного управляющего **закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АФМ. Перспектива»** (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР 25.07.2013г. за № 2623), в лице директора Жукова Владимира Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

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

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

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

Продавец

 ООО "АФМ"
 № 01/04 - 621/1
 07.10.2015

Покупатель

Управление Федеральной службы государственной регистрации
кадастра и картографии по
Оренбургской области

Приложено
один экземпляр



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:

Подтверждено №01/500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек за земельный участок Первый зам. директора Кадастровый (или условный) номер: 56:44:0238001:3004;

БУЕВ Д. В. 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 надлежащие оформленных Свидетельств о государственной регистрации права собственности.

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

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

3. Права и обязанности сторон

3.1. Настоящий договор имеет силу передаточного акта.

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

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

4. Возникновение права собственности

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

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

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

Продавец

Покупатель

2



5. Ответственность сторон

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

6. Прочие условия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.10. Настоящий договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, два из которых 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 4070181010000477828 в АКБ «Форштадт» (АО) г. Оренбург, к/с

30101810700000000860, БИК 045354860



ПРОДАВЕЦ: _____

ПОКУПАТЕЛЬ: _____

Продавец

Покупатель

3



КОПИЯ
ВЕРНА



ПОДОВЕРЕННОСТИ №01/09-0 8
ПЕРВЫЙ ЗАМ. ДИРЕКТОРА
БУЕВ Д. В.

Количество листов
Гос. Регистратор
МП



ЭКЗЕМПЛЯР
ООО "АФМ"

ДОГОВОР
купли-продажи земельного участка № 3008

г. Оренбург



"10" сентября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПСК Жилстрой» (ИНН 5609073269, ОГРН 1095658018279), в лице Дорошевича 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-AB 597624;

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

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

2. Цена и порядок расчетов

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

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

Продавец

Покупатель

СОГЛАСОВАНО

ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ

10.09.15



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

2.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности 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 Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

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

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

5. Ответственность сторон

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

6. Прочие условия

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

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

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

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

Продавец

Покупатель

СОГЛАСОВАНО
10.09.15
[Signature]

2

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

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

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

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

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

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

7. Адреса и платежные реквизиты сторон

ПРОДАВЕЦ: ООО «УПСК Жилстрой»

ИНН 5609073269 КПП 561001001 ОГРН 1095658018279

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

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

Москвы» г. Нижний Новгород,

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

ПОКУПАТЕЛЬ: ООО «АФМ» д.у. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива»

ИНН 5612065074 КПП 561001001

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

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

30101810700000000860, БИК 045354860

ПРОДАВЕЦ:

Дорожевич Владислав Евгеньевич

ПОКУПАТЕЛЬ:

Жуков Владимир Валерьевич



Продавец

Покупатель

10.09.15



Управление Федеральной службы государственной имущества, земель и контрактной деятельности Оренбургской области	
Номер регистрационного списка	86
Принадлежность: Оценка движимого имущества	
Дата приема заявки	25.09.2019
Срок действия заявки: 25.09.2019 г. до 26.10.2019 г. включительно	
Печать	



**КОПИЯ
ВЕРНА**



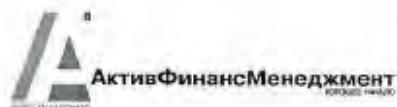
ПОДОВЕРЕННОСТИ КОМПАНИИ МЕНЕДЖМЕНТ
ПЕРВЫЙ ЗАМ. ДИРЕКТОРА
БУЕВ Д. В.

Напечатано, пронумеровано, скреплено печатью.
Копии листов
Подпись
М.Д.



"АФМ"
Согласовано
[Handwritten signature]

ООО "АФМ"
№ 01/07-604/3
"30" 09.20015 г.



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

«25» 11 2020
Исх. № 01/08-3421

Директору ООО «Первая оценочная»
Дубовской И. Ю.

Уважаемая Ирина Юрьевна!

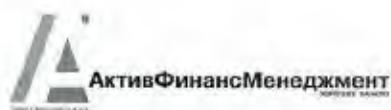
Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что на участках 56:44:0238001:3006 и 56:44:0238001:3008 коммуникации проходят по границе участков.

Директор ООО «АФМ»

В. В. Жуков



Исполнитель:
Бикмухаметов М. М.
тел. 44-22-54



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

«25» 11 2020
Исх. № 01/08- 3420

Директору ООО «Первая оценочная»
Дубовской И. Ю.

Уважаемая Ирина Юрьевна!

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

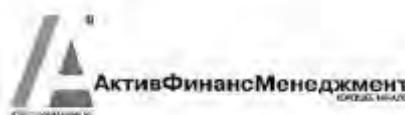
Кадастровый номер	Бал. стоимость
Зем. участок кадастр. номер 56:44:0238001:3006	2 022 000,00
Зем. участок кадастр. номер 56:44:0238001:3008	1 822 000,00

Директор ООО «АФМ»

В. В. Жуков



Исполнитель:
Бикмухаметов М. М.
тел. 44-22-54



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

«25» 11 2020 г.
исх. № 0108-3423

Директору ООО «Первая оценочная»
Дубовской И. Ю.

Уважаемая Ирина Юрьевна!

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: 56:44:0238001:3006 и 56:44:0238001:3008 предполагается строительство многоэтажных жилых домов.

Многоэтажные жилые дома общей площадью квартир 219 114 кв.м. и 2456 кв.м. нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, расположенных на 1 этажах.

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 66 994 146 руб.

Территория земельных участков в весенний лаводковый период может затапливаться. Затраты на инженерную защиту территории составляют 126 526 266 руб.

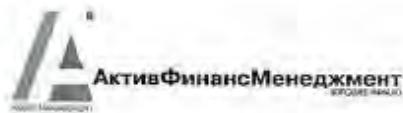
Обременения земельных участков отсутствуют.

Директор ООО «АФМ»

В. В. Жуков



Исполнитель:
Бикмухаметов М. М.
тел. 44-22-54



460000, г. Оренбург, ул. Правды, 25, 2 этаж
тел. (3532) 44-22-70; факс (3532) 44-22-68
www.afmg.ru

25 11 2020
Исх. № 0108-3422

Директору ООО «Первая оценочная»
Дубовской И. Ю.

Уважаемая Ирина Юрьевна!

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

- тип, материал стен - модернизированная технология крупнопанельного домостроения из объемных железобетонных элементов с устройством любых видов фасадных систем позволяет строить быстро и качественно независимо от погодных условий;
- количество жилых домов – 12;
- этажность жилых домов – 17 эт. – 1 ед., 17/13 эт. – 4 ед., 13/10 эт. – 1 ед., 17/13/10 эт. – 4 ед., 5 эт. – 2 ед.;
- 1 комнатные квартиры – 2273 ед.;
- 2 комнатные квартиры – 1327 ед.;
- 3 комнатные квартиры – 467 ед.;
- наличие отделки – простая;
- нежилые помещения – 19 ед. 2456 кв.м.

Директор ООО «АФМ»

В. В. Жуков



Исполнитель:
Бикмухаметов М. М.
тел. 44-22-54



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

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

- Дивеева Ольга Владимировна – Действительный член СРОНП «Деловой Союз Оценщиков» (НПСРО «ДСО»), включен в реестр за рег. № 0453 от 17.01.2012г., свидетельство о членстве № 453 от 14.05.2012г. Диплом ВСГ 5056826 от 30.06.2010г.; Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 722071 от 16.04.2011г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 002816-1 от 02.02.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 007379-2 от 29.03.2018г. Страхование ответственности при осуществлении оценочной деятельности: Полис №009-073-005203/20. Страховщик ООО «Абсолют Страхование», срок действия с 09.02.2020 по 08.02.2021, страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

- Дубовсков Владислав Николаевич - Действующий член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНОНПОПЭО). Адрес местоположения (юридический адрес): 125167, г. Москва, 4-ая ул.8 Марта, 6А. Номер по реестру 507.56, свидетельство о членстве № 00507 от 31.12.2008г. Диплом ДВС № 0097214 от 19.06.1999г. Диплом КЛ№17436 от 01.04.2013г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983954 от 06.07.2007г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008302-1 от 29.03.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №008301-2 от 29.03.2018г. Договор (Полис) обязательного страхования ответственности № 0991R/776/F0146/20 от 25.05.2020 Страховщик: ОАО «Альфастрахование». Период страхования с 29.05.2020 по 28.05.2021, страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2005г.

Страхование ответственности юридического лица ООО «Первая оценочная» при осуществлении оценочной деятельности: Полис № 5991R/776/00035/20 от 20.07.2020г., сроком действия с 15.08.2019г. по 14.08.2020г., страховщик АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.



Директор

И.Ю. Дубовскова

01.12.2020г.

ООО «Первая оценочная»
Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью
Количество 93 (девяносто три) страницы

Директор

Лубовская И.Ю.

01.12.2020г.

