



ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИПОТЕКИ»

Россия, 460000, г.Оренбург, пер.Шевченко, 6
Тел./факс: (3532) 400-176, 22-20-10
e-mail: coi_56@mail.ru
web: coi56.ru

Отчёт №405

об оценке справедливой (рыночной) стоимости

Объект оценки	Земельный участок, площадью 11121 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
Адрес объекта	Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Заказчик	ООО «АктивФинансМенеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива».
Исполнитель	ООО «Центр оценки ипотеки»
Дата оценки	09.12.2019г.
Дата составления отчета	20.12.2019г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	3
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	8
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
1.7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	11
1.8. ТРЕБОВАНИЯ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	12
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	18
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОКРУЖЕНИЯ.....	19
3.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ, НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	19
3.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО - ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ	23
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	28
3.4. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.ОRENБУРГА	30
3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	32
3.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	34
3.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РАНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	35
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	36
5. ВЫБОР НАИБОЛЕЕ ПРИЕМЛЕМЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ)) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	42
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ)) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	744

1.ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1.Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки	
Объект оценки	Земельный участок, площадью 11121 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
Адрес местоположения объекта оценки	Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Имущественные права	Право собственности
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев –«Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АФМ - Перспектива»
Балансовая стоимость	202 449,10 руб.
Кадастровая стоимость	14 212 638 руб.
Дата оценки	09 декабря 2019г.
Дата осмотра	09 декабря 2019г.
Основание проведения оценки	Договор на выполнение работ по оценке №03 от 18.09.2019г. между ООО «Центр оценки ипотеки» и ООО «АктивФинансМенеджмент», задание на оценку №1 от 27.11.2019г.
Вид определяемой стоимости	Справедливая (Рыночная) стоимость. Согласно ФЗ «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998г. рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства , то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Период проведения оценки	09.12.2019г. – 20.12.2019г.
Дата составления отчета	20.12.2019г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Не применялся (отказ обоснован)	27 920 000,0	Не применялся (отказ обоснован)
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, площадью 11121 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.¹		

27 920 000 (Двадцать семь миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей

Оценщик

С.В.Бреднева

Директор ООО «Центр оценки ипотеки»

С.В. Бреднева



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

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки; общая площадь 11121 кв.м., кадастровый номер 56:44:0238001:6756
Адрес местоположения объекта оценки	Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Имущественные права, учтываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Доверительное управление, Оренбургская обл., г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6756, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв.м.
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Перспектива».
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки №03 от 18.09.2019г. между ООО «Центр оценки ипотеки» и ООО «АктивФинансМенеджмент»
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производится для определения стоимости одного пая. Использование результатов оценки для иных целей не допустимо. Потенциальные пользователи: собственники.
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость (без указаний границ интервала, в котором может находиться справедливая (рыночная) стоимость).
Дата оценки	09.12.2019г.
Дата осмотра	09.12.2019г.
Дата составления отчета	20.12.2019г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки, приведены в Разделе 1.5 настоящего отчета «Допущения и ограничительные условия»
Применимые стандарты	<ol style="list-style-type: none">1. Федеральные Стандарты оценки:<ul style="list-style-type: none">- ФСО № 1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;- ФСО № 2, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости»;- ФСО № 3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке»;- ФСО № 7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»;2. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс»:<ul style="list-style-type: none">- «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008г. (с изменениями и дополнениями)

1.3 СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Бреднева Светлана Васильевна
<i>Страхование гражданской ответственности оценщика</i>	Полис обязательного страхования гражданской ответственности №922/1527312230 от 29.04.2019г., Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия», филиал СПАО «РЕСО-Гарантия» в Оренбургской области, действителен с 11.05.2019г. по 10.05.2020г., страховая сумма – 30 000 000 руб.
<i>Членство в саморегулируемой организации</i>	Член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» юридический и фактический адрес: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32а. Свидетельство, выданное некоммерческим партнерством «СМАО» №1865 от 15.02.2008г.
<i>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</i>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №007055-1 от 26.03.2018г.
<i>Документы о профессиональном образовании</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 026158, выданный Оренбургским государственным университетом 27.04.2002г. Свидетельство о повышение квалификации выданный НОУ «ИПО» 24.09.2012г. регистрационный номер 0128/2012
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	16 лет
<i>Основание для проведения оценки Оценщиком</i>	трудовой договор №б/н от 05.03.2004г.
<i>Почтовый адрес:</i>	460000, г. Оренбург, пер. Шевченко, 6
<i>Контактный телефон</i>	тел. (3532) 400-176, 222-010, факс (3532) 400-176
<i>Адрес электронной почты</i>	coi_56@mail.ru
<i>Сведения о независимости оценщика</i>	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 илистве. 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.
<i>Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки ипотеки»
<i>Юридический адрес</i>	460000, г. Оренбург, пер. Шевченко, 6
<i>Контактные телефоны</i>	тел. (3532) 77-77-44, 77-50-81, факс (3532) 78-09-80
<i>Страхование гражданской ответственности</i>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 11 ноября 2019г. № 922/1627294420 в СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.11.2019 г. по 10.11.2020г., страховая сумма – 100 000 000 руб.
<i>Членство в саморегулируемой организации</i>	Свидетельство, выданное некоммерческим партнерством «Сообщество оценочных компаний «СМАО» №769 от 13.02.2006г.
<i>Свидетельство о государственной регистрации оценщика</i>	ОГРН №1025601027770 от 07.11.2002г.
<i>Банковские реквизиты</i>	р/с 40702810300000000418 в ОИКБ «Русь», г.Оренбург, к/с 3010181070000000886 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Оренбургской области БИК 045354886, ИНН 5610063441
<i>Сведения о независимости ЮЛ</i>	ООО «Центр оценки ипотеки» не является учредителем, собственником, аффилированным лицом заказчика юридического лица — заказчика.

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

Примечание к таблице: непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики, кроме указанных в вышеприведенной таблице) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Независимость оценщика:

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

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	ООО «АктивФинансМенеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ.Перспектива»
Адрес	460000, Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Правды, 25
Реквизиты компании	ИНН 5612065074 КПП 56104B003, р/с 40701810100000477828 в АКБ «Форштадт» (АО) г.Оренбург, к/с 30101810700000000860 БИК 045354860

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

15. В соответствии с п.2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость. В стоимости оцениваемого земельного участка НДС отсутствует (НДС нет).
16. В Отчете отсутствует наличие суждения Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки, так как в задании на оценку указано определить справедливую (рыночную) стоимость без указаний границ интервала, в котором может она находиться.
17. Объект оценки на дату оценки имеет ограничение прав и обременение: доверительное управление, Оренбургская обл., г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер 56:44:0238001:6756, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв.м. Данное ограничение не учитывалось при расчете рыночной стоимости.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ²

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

1. Федеральные Стандарты оценки:

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

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

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

² В редакции, действующей на дату составления Отчета

1.7. Источники информации

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

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

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

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

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

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

Законодательные и нормативные акты

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

Монографии, методологические материалы и другие источники информации

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

Перечень иных данных, использованных при проведении оценки

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

1.8. ТРЕБОВАНИЯ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

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

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

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

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

При анализе достоверности и достаточности информации, оценщик установил следующее:

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

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

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 2-1.

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

³ <http://orenstat.gks.ru>

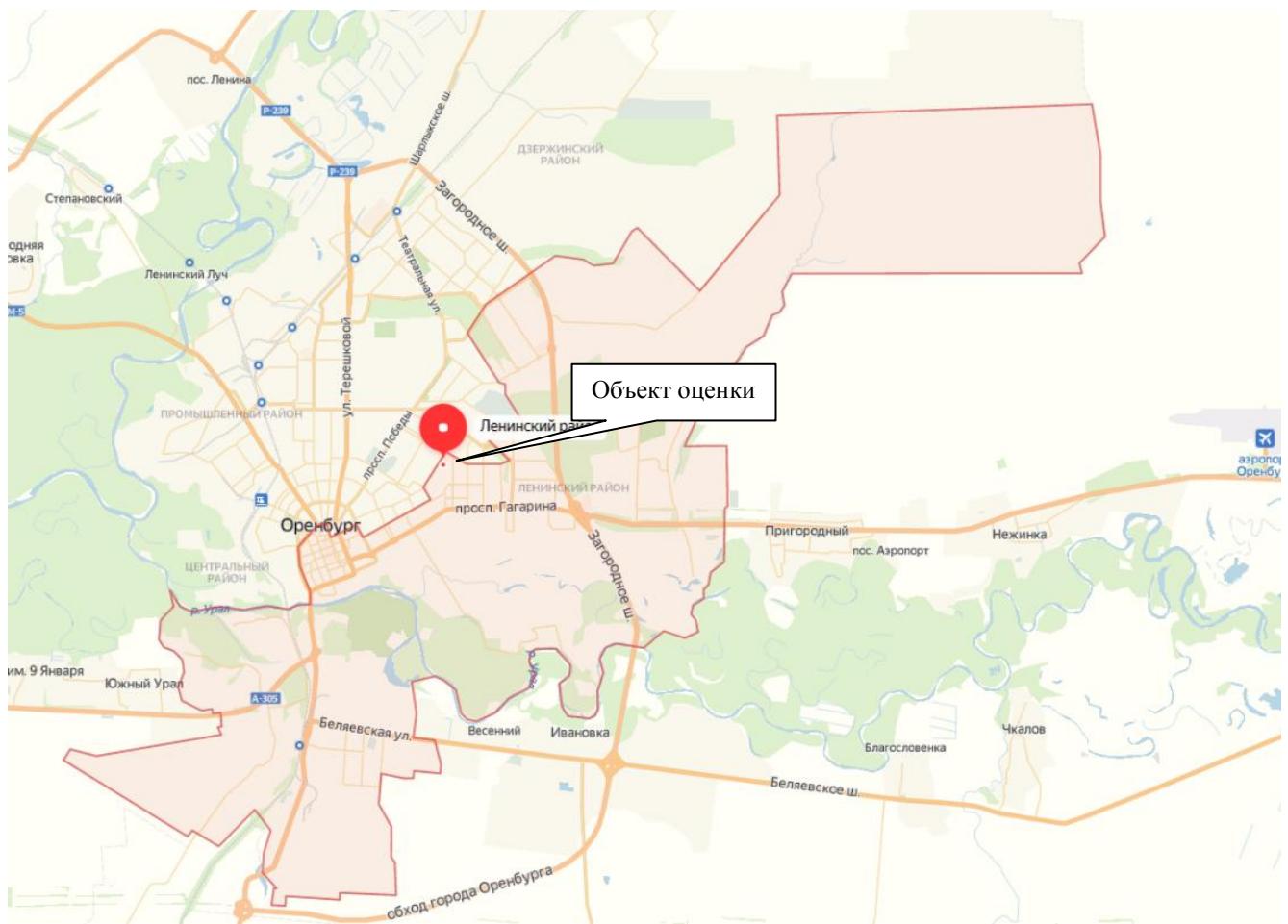


Рис.2-1. Расположение объекта оценки в границах Ленинского административного района.⁴

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

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

⁴ <https://yandex.ru/maps>

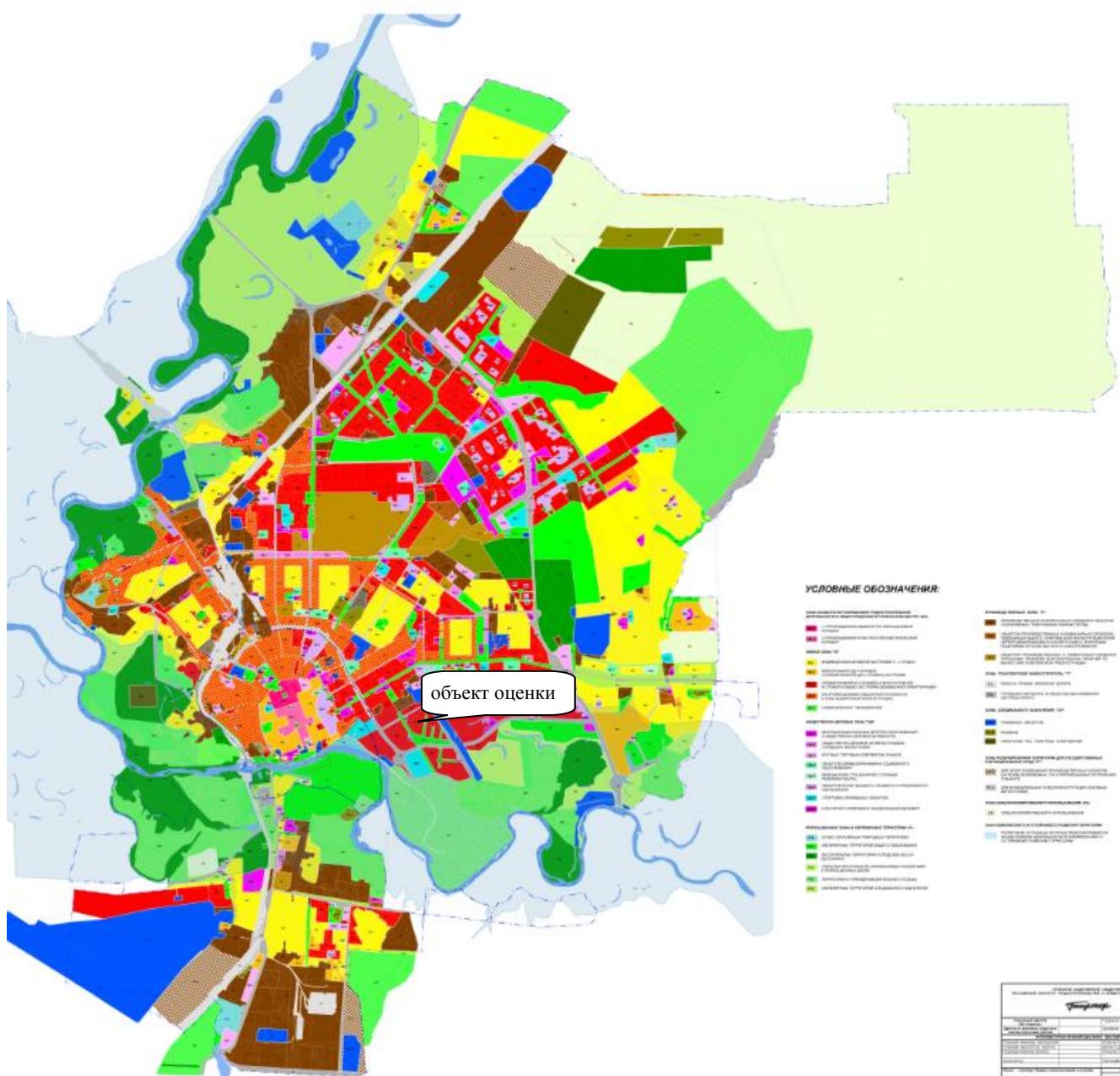


Рис.2-2. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования

Описание района местоположение объекта

Таблица 2-2

Характеристика местоположения объекта оценки

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

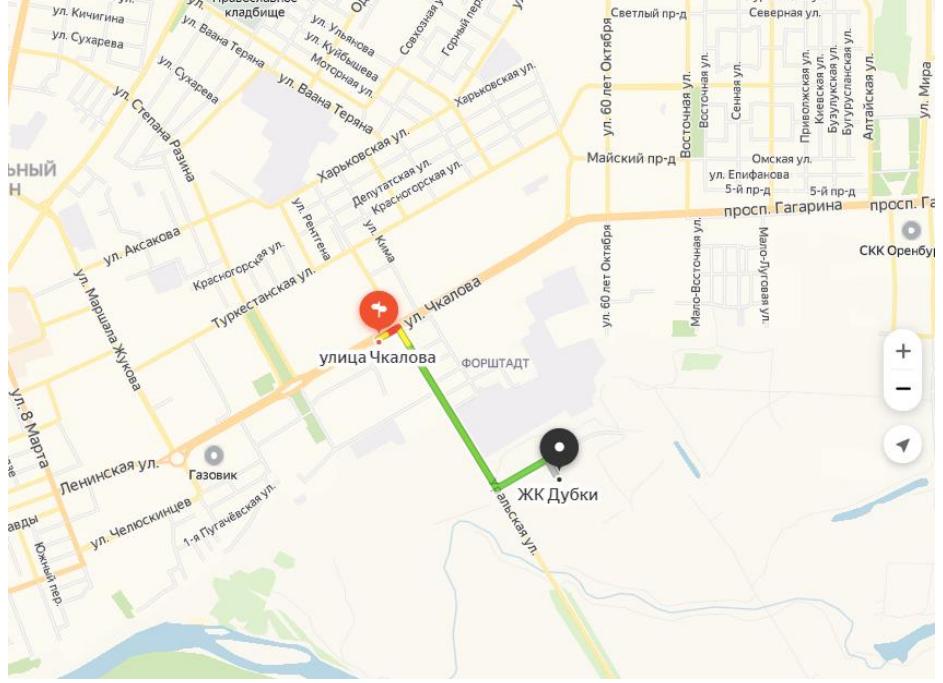
Показатель	Характеристика
	 <p>Подъезд к участку обеспечен с улицы Уральской. Преобладающая застройка прилегающей территории к объекту оценки - многоквартирные жилые дома. Уровень шума средний.</p>
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км., менее 12-20 мин.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



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

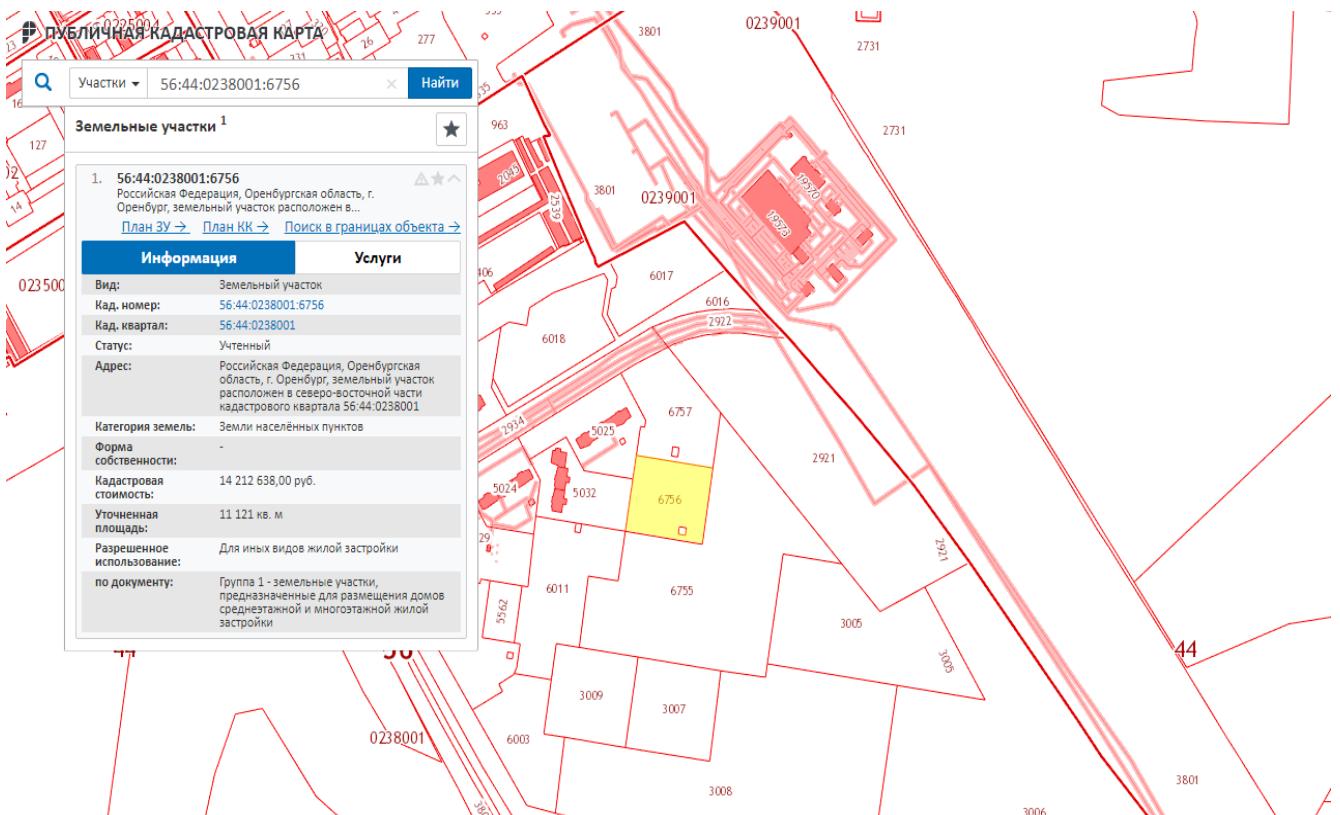


Рис.2-4. Расположение объекта оценки в масштабе кадастрового квартала⁵

⁵ <https://pkk5.rosreestr.ru>

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении 1 Отчета.

Таблица 2-3.

Характеристика объектов оценки

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

⁶ Выписка из ЕГРН

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОКРУЖЕНИЯ

3.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ, НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ.⁷

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) оказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и ненефтегазового. Среди компонентов ненефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта. Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

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

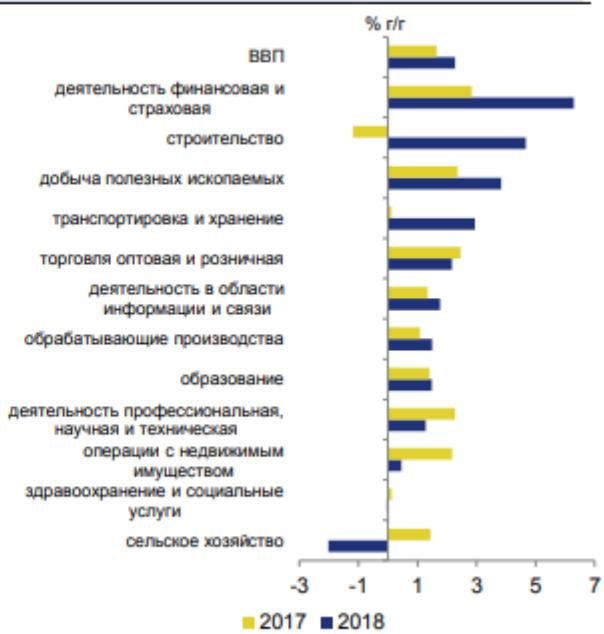
Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электротехники и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

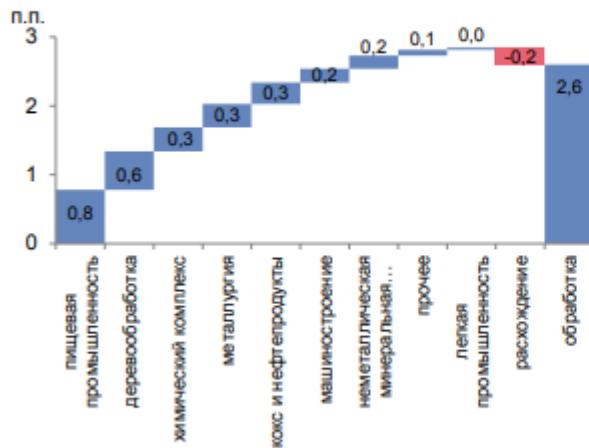
Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участниками соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

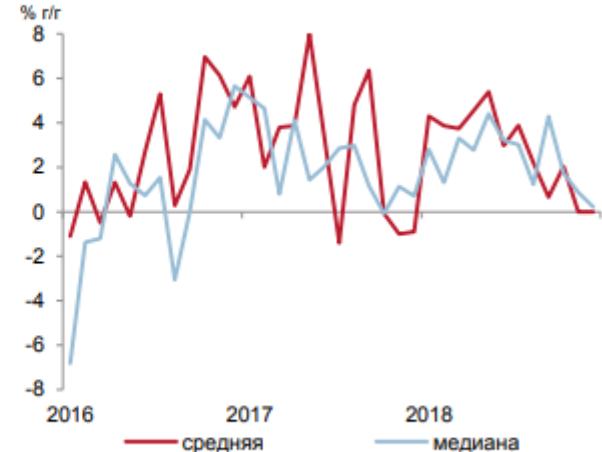
Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темпер роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 3-1.

Основные экономические социальные показатели РФ январь-март 2019г.

	Март 2019 г.	В % к		I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.	Справочно		I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 г.
		марти 2018 г.	февралю 2019 г.		марти 2017 г.	февралю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	103875,8 ¹⁾	102,3 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства		101,2	110,3	102,1	102,8	113,4	102,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	284,3	101,5	144,4	101,1	102,4	143,7	102,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	491,7	101,9	111,9	102,1	104,3	111,9	102,5
в том числе железнодорожного транспорта	231,3	103,0	115,6	102,4	104,3	114,2	104,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2668,0	101,6	108,7	101,8	103,0	109,1	102,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,2	99,7	102,1	101,0	101,7	105,1	102,0
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4 ⁵⁾	103,9 ⁶⁾	112,4 ⁷⁾	98,3 ⁸⁾	122,2 ⁹⁾	100,3 ⁷⁾	125,5 ¹⁰⁾
в том числе:							
экспорт товаров	34,0	108,6	112,9	98,8	121,4	93,1	126,8
импорт товаров	18,4	96,1	111,4	97,4	123,5	114,6	123,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	17595,0 ⁹⁾	104,3 ²⁾			104,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		105,3	100,3	105,2	102,4	100,3	102,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,9	100,9	110,0	104,8	99,1	105,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				97,7			101,4 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45000 ¹²⁾	105,2 ¹²⁾	104,5 ¹²⁾	105,6 ¹²⁾	111,3	105,0	112,7
реальная		100,0 ¹²⁾	104,2 ¹²⁾	100,4 ¹²⁾	108,7	104,7	110,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ¹³⁾	92,4	96,2	94,0	92,6	100,0	91,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	104,4	102,6	99,5	86,1	98,2	86,3

1) Данные за 2018 г. (вторая оценка).

2) 2018 г. в % к 2017 году.

3) 2017 г. в % к 2016 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за февраль 2019 года.

6) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-февраль 2019 г. и январь-февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за январь-декабрь 2018 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ № 465 от 02.07.2014 с изменениями № 680 от 20.11.2018).

11) С учетом единовременной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенный в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

12) Предварительная оценка.

13) Предварительные данные.

3.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО - ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Оренбургская область – один из крупнейших регионов Российской Федерации, входящий в состав Приволжского федерального округа РФ. Территория -124 тыс. кв. км, Численность населения области по данным Росстата составляет 1 962 860 чел. (2019). Плотность населения — 15,87 чел./км² (2019). Городское население — 60,57 % (2018).

Область расположена на стыке двух частей света – Европы и Азии, имеет границы с Татарстаном, Башкортостаном и Челябинской областью на севере, с Казахстаном - на востоке и юге, Самарской областью – на западе. Протяженность государственной границы с Республикой Казахстан -1876 км.

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

В недрах Оренбуржья разведано более 2500 месторождений 75 видов полезных ископаемых. Природные богатства создают базу для разработки и реализации интересных инвестиционных проектов и благоприятно отражаются на экономическом развитии области.

Ведущие отрасли — топливная промышленность, чёрная и цветная металлургия, химическая, нефтехимическая и пищевая отрасли. На территории Оренбургской области находится крупнейшее в России Оренбургское газоконденсатное месторождение. Ведется добыча нефти (район Предуралья), железных (Халиловское месторождение), медных (Гайское месторождение) и никелевых руд, асбеста (Килембаевское месторождение). Крупнейшие предприятия области — производственные объединения «Оренбургнефть», «Газпром добыча Оренбург», «Орскнефтеоргсинтез», «Оренбургские минералы», акционерные общества «Уральская сталь» (Новотроицк), «Южуралникель» (Орск), Орский завод легких металлоконструкций, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский горно-обогатительный комбинат. Сельское хозяйство зерново-животноводческого направления. Оренбургский комбинат пуховых платков. Бальнеогрязевой курорт Гай. Утиный птицекомплекс.

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

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

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

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

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

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

Индекс промышленного производства в 2018 году по сравнению с 2017 годом составил 104,1%.

В структуре отгруженной продукции по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" основную долю занимают организации по добыче сырой нефти и природного газа – 84,3%.

Наибольший удельный вес в объеме отгруженной продукции организаций, имеющих вид деятельности "Обрабатывающие производства", в 2018 году приходился на организации, осуществляющие metallurgicheskoe производство.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2018 году по сравнению с 2017 годом составил 103,0%. По виду деятельности "Добыча сырой нефти и природного газа" увеличилась добыча нефти сырой, включая газовый конденсат, на 1,3%. Добыча газа горючего природного (газ естественный) снизилась на 5,2%, газа нефтяного попутного – на 7,4%. По виду деятельности "Добыча прочих полезных ископаемых" увеличилось производство соли на 5,3%, асбеста – на 4,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2018 году по сравнению с 2017 годом составил 106,0%.

Производство пищевых продуктов. В организациях, осуществляющих производство пищевых продуктов, в 2018 году по сравнению с 2017 годом отмечалось снижение производства хлебобулочных изделий недлительного хранения на 6,1%, молока, кроме сырого, – на 11,1, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы – на 17,6, мяса крупного рогатого скота и мяса прочих животных – на 19,9, сливочного масла – на 32,8%. Увеличилось производство муки из зерновых культур на 19,9%, кондитерских изделий – на 11,2, масла подсолнечного – на 8,5, колбасных изделий – на 2,1%.

Производство кокса и нефтепродуктов. В 2018 году по сравнению с 2017 годом снизился выпуск стабильного газового конденсата на 1,8%, кокса и полукокса из каменного угля – на 11,2, автомобильного бензина – на 21,0, дизельного топлива – на 33,2%. Отмечалось увеличение выпуска мазута топочного на 21,1%.

В производстве химических веществ и химических продуктов увеличилось производство кислорода на 63,2%, серной кислоты – на 27,2, технической газовой серы – на 3,9%. Сократилось производство материалов лакокрасочных на 11,8%.

В производстве прочей неметаллической минеральной продукции увеличилось производство извести на 78,2%, цемента, блоков и прочих сборных строительных изделий для зданий и сооружений – на 7,4%. Снизилось производство строительных смесей на 10,3%, готового бетона для заливки – на 13,5%.

Производство metallurgicheskoe. Увеличилось производство стали нелегированной на 79,4%, готового проката – на 24,4, чугуна зеркального и передельного – на 12,6, стали легированной – на 5,4%. В структуре производства готового проката доля листового проката в 2018 году составила 65,1%, сортового проката и катанки – 34,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в 2018 году по сравнению с 2017 годом составил 102,4%. В 2018 году по сравнению с 2017 годом увеличилось производство пара и горячей воды на 1,3%, выработка электроэнергии снизилась на 1,9%.

Произведенный объем электроэнергии в основном вырабатывался тепловыми электростанциями. Производство тепловой энергии в 2018 году распределилось следующим образом: тепловая энергия, отпущенная электростанциями – 53,4%, котельными – 32,2, промышленными утилизационными установками – 14,4%.

Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, хозяйства населения, фермеры) за 2018 год в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 99576,4 млн.рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с 2017 годом составил 89,5%.

В 2018 году удельный вес продукции растениеводства в общем объеме сельскохозяйственной продукции составил 47,9%, животноводства – 52,1% (в 2017г. соответственно 52,4% и 47,6%).

Растениеводство. Валовой сбор зерна (в весе после доработки) в 2018 году в хозяйствах всех категорий составил 2033,6 тыс.тонн, или 48,3% к уровню 2017 года, семян подсолнечника – 959,7 тыс.тонн (120,1%), накопано 146,3 тыс.тонн картофеля (107,6%), собрано 175,1 тыс.тонн овощей (100,4%).

Наибольшее количество зерна и семян подсолнечника производится сельскохозяйственными организациями. Их доля в производстве зерна составила в 2018 году 53,0% (в 2017г. – 51,9%), семян подсолнечника – 53,4% (в 2017г. – 56,3%).

Фермерами в 2018 году получено зерна 45,9% от общего сбора в хозяйствах всех категорий (в 2017г. – 46,9%), семян подсолнечника – 45,6% (в 2017г. – 42,7%).

В хозяйствах населения в 2018 году выращено 68,4% общего сбора картофеля (в 2017г. – 76,1%). Наибольшая часть овощей также произведена населением – 67,1% (в 2017г. – 64,9%).

В структуре производства зерна в 2018 году по сравнению с 2017 годом увеличился удельный вес пшеницы озимой и яровой, ржи озимой, тритикале, кукурузы на зерно и зернобобовых культур.

Животноводство. На конец декабря 2018 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, поголовье крупного рогатого скота составило 549,5 тыс.голов (что составляет 96,7% к аналогичной дате 2017г.), из него коров 237,8 тыс. (97,1%), свиней – 266,2 тыс. (94,0%), овец и коз – 318,3 тыс.голов (96,5%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в 2018 году составил 65727,7 млн.рублей, или 113,6% (в сопоставимых ценах) к 2017 году.

Ввод в действие (эксплуатацию) зданий. В 2018 году введено в действие 3637 зданий, из них здания жилого назначения составили 92,2%.

Жилищное строительство. В 2018 году организациями всех форм собственности построено 11921 квартира общей площадью 911,0 тыс.кв.метров, что составило 102,1% к 2017 году.

Индивидуальными застройщиками построено 469,4 тыс.кв.метров (117,0% к 2017г.), или 51,5% от общего объема жилья, введенного в 2018 году. В общем объеме введенного жилья 335,2 тыс.кв. метров построено в сельской местности (113,0% к 2017г.).

В областном центре построено 418,8 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, из них индивидуальными застройщиками – 67,0 тыс.кв.метров.

Оборот розничной торговли в 2018 году сложился в объеме 307946,0 млн.рублей, что в товарной массе на 2,9% больше, чем в 2017 году.

В структуре оборота розничной торговли в 2018 году удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,7%, непродовольственных товаров – 52,3%, в 2017 году соответственно 48,6% и 51,4%.

Внешнеторговый оборот по данным Федеральной таможенной службы в январе-сентябре 2018 года составил 2560,6 млн.долларов США, экспорт – 2142,5 млн.долларов, импорт – 418,1 млн.долларов. По сравнению с январем-сентябрем 2017 года внешнеторговый оборот увеличился на 13,8% (экспорт – на 14,1%, импорт – на 12,3%). Сальдо торгового оборота в январе-сентябре 2018 года сложилось положительное – 1724,4 млн.долларов, в том числе со странами дальнего зарубежья – 856,8 млн.долларов и с государствами-участниками СНГ – 867,6 млн.долларов США.

Индекс потребительских цен в декабре 2018 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары – 102,2, непродовольственные товары – 100,2, услуги – 100,3%.

В четвертом квартале 2018 года, по предварительным данным, цена 1 квадратного метра общей площади жилых помещений на рынке жилья области (по данным обследования организаций, осуществляющих операции с недвижимостью в городах Оренбурге, Орске, Бузулуке) составила: на первичном рынке 39138,02 рубля, на вторичном рынке 39875,06 рубля.

В январе-ноябре 2018 года объем денежных доходов населения сложился в размере 501455,9 млн.рублей. В январе-ноябре 2017 года денежные доходы населения составили 485394,4 млн.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам (далее ЕВ-2017) в размере 5 тыс.рублей (в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 года № 385-ФЗ) на общую сумму 3108,7 млн.рублей.

Денежные расходы населения в январе-ноябре 2018 года составили 474451,7 млн.рублей и выросли на 3,2%. Превышение денежных доходов над расходами составило 27004,2 млн.рублей.

Средняя номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в ноябре 2018 года, составила 29891,8 рубля и по сравнению с ноябрем 2017 года увеличилась на 8,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2018 года к уровню ноября 2017 года составила 104,4%, октября 2018 года – 100,3%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по итогам выборочного обследования рабочей силы в ноябре 2018 года составила 1036,3 тыс.человек, в их числе 989,9 тыс.человек, или 95,5%

рабочей силы были заняты в экономике и 46,4 тыс.человек (4,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда они классифицируются как безработные).

Уровень зарегистрированной безработицы к концу ноября 2018 года составил 1,3%.

Таблица 3-2.

Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области за январь – август 2019 года⁸

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Январь – август 2019 г. в % к соответ. периоду 2018г.	Январь – июль 2019 г. в % к соответ. периоду 2018 г.
Промышленность				
.	Индекс промышленного производства		101,7	101,6
	в т.ч. по видам деятельности:			
.1	Добыча полезных ископаемых, из них		104,8	105,1
	добыча сырой нефти и природного газа		105,7	106,3
	добыча прочих полезных ископаемых		108,2	109,9
.2	Обрабатывающие производства, из них:		98,0	96,6
	производство пищевых продуктов		104,0	103,5
	производство напитков		101,6	111,8
	производство текстильных изделий		105,3	106,5
	производство одежды		132,0	128,5
	производство кожи и изделий из кожи		86,5	81,7
	<i>обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели</i>		123,4	126,7
	<i>деятельность полиграфическая и копирование носителей информации</i>		102,9	124,6
	производство кокса и нефтепродуктов		123,9	122,4
	производство химических веществ и химических продуктов		86,3	88,7
	производство резиновых и пластмассовых изделий		110,4	105,8
	<i>производство прочей неметаллический минеральной продукции</i>		103,8	107,4
	<i>производство металлургическое</i>		82,6	83,2
	<i>производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования</i>		111,5	102,8
	<i>производство электрического оборудования</i>		82,6	81,8
	<i>производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов</i>		107,7	108,7
	<i>производство мебели</i>		89,8	98,8
.3	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха		90,8	90,9
.4	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений		109,3	112,3

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Январь – август 2019 года	В % к соответ. периоду 2018 года	Январь – июль 2019 года в % к соответ. периоду 2018 года
1.	<u>Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по видам экономической деятельности (в</u>				

⁸ <http://www.orenburg-gov.ru/upload/medialibrary/217/2178405c4b546fb3ac70707a736e54a9.doc>

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Январь – август 2019 года	В % к соответ. периоду 2018 года	Январь – июль 2019 года в % к соответ. периоду 2018 года
	<u>действующих ценах):</u>				
	добыча полезных ископаемых	млн. руб.	375 489,0	116,1	120,1
	обрабатывающие производства	млн. руб.	220 902,4	101,9	103,6
	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	40 491,2	113,3	114,4
Транспорт					
1.	Перевозки грузов транспортом крупных и средних предприятий	тыс. тн	6128,8	92,9	92,7
2.	Грузооборот транспорта крупных и средних предприятий	млн. т-км	557,4	103,1	104,7
3.	Пассажирооборот организаций транспорта общего пользования	млн. пасс. км	1158,8	107,1	106,8
4.	Перевозки пассажиров организациями отдельных видов транспорта				
	- автомобильный	млн. чел.	114,2	101,0	100,6
Строительство					
1.	Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	млн. руб.	47 459,8	106,9	108,8
2.	Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	526,7	95,7	78,1
Сельское хозяйство					
1.	Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (в действующих ценах)	млн. руб.	26 936,1	92,7	95,4
2.	Производство продукции в хозяйствах всех категорий области				
	скот и птица на убой в живом весе	тыс. тонн	91,0	94,4	93,2
	молоко	тыс. тонн	458,8	93,4	93,0
	яйца	млн. шт.	702,4	99,1	97,8
	зерно	тыс. тонн	1312	85,1	
3.	Поголовье скота в хозяйствах всех категорий области:				
	крупный рогатый скот	тыс. гол.	549,3	97,2	97,0
	в т.ч. коровы	тыс. гол.	233,7	97,8	97,4
	свиньи	тыс. гол.	288,2	96,4	95,4
	овцы и козы	тыс. гол.	333,3	97,2	96,9
Социальная сфера					
1.	Количество официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	тыс. чел.	13,0	106,9	108,6
2.	Уровень официально зарегистрированной безработицы (на 1 сентября 2019 года)	%	x	1,30	1,32
3.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	212 032,9	102,3	102,4
4.	Объем платных услуг	млн. руб.	60 919,2	100,0	100,5
5.	Среднемесячная начисленная заработка по полному кругу предприятий за январь – июль 2019 года	руб.	32 030,4	106,9	107,0
6.	Просроченная задолженность по заработной плате	млн. руб.	6,2	37,6	76,6
7.	Показатели естественного движения населения за январь –				

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Январь – август 2019 года	В % к соответ. периоду 2018 года	Январь – июль 2019 года в % к соответ. периоду 2018 года
	июль 2019 года:				
	- родившихся	чел.	11436	90,7	89,7*
	- умерших	чел.	15327	96,2	95,1*
	- естественная убыль	чел.	-3891	116,8	114,1*
Финансы					
1.	Финансовый результат деятельности крупных и средних предприятий за январь – июль 2019 г.	млн. руб.	87 593,0	103,4	116,9*
	в т.ч. прибыль прибыльных предприятий за январь – июль 2019 г.	млн. руб.	98 902,0	100,8	108,7*
	убытки убыточных предприятий за январь – июль 2019 г.	млн. руб.	11 309,0	83,9	66,2*
2.	Количество убыточных предприятий (крупных и средних) за январь – июль 2019 г.	ед.	190	105,6	98,9*
3.	Поступление налогов и сборов в бюджеты всех уровней	млн. руб.	274 225,9	116,6	119,4
	в т.ч. федеральный бюджет	млн. руб.	216 957,2	118,6	121,4
	консолидированный бюджет области	млн. руб.	57 268,7	109,6	112,6
4.	Из общей суммы налогов перечислено:				
	в федеральный бюджет	%	79,1	+1,3 п.п.	+1,3 п.п.
	в консолидированный бюджет области	%	20,9	-1,3 п.п.	-1,3 п.п.

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

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

Оцениваемый земельный участок относится земельным участкам населенных пунктов.

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

Таблица 3-3.

Сегменты рынка земельных участков⁹

№ п/п	Сегмент	Виды разрешенного использования
1	Земельные участки под жилую застройку	- размещение среднеэтажных жилых домов; - размещение ИЖС;

⁹ Источники: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Земельный кодекс РФ.

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

Внутри каждого вида использования, может иметь место деление, представленное в таблице 3-4.

Таблица 3-4.

Распределение в зависимости от характеристик.

Характеристика	
1. Наличие построек	- свободные от улучшений - застроенные
2. Вид права пользования земельным участком	- собственность - аренда (долгосрочная и краткосрочная) - постоянное бессрочное пользование
3. Местоположение и окружение	- культурный и исторический центр - центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) - спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокогоражными зданиями) - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями) - районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины города, территории старой застройки) - районы крупных автомагистралей города
4. Размер земельного участка ¹⁰ (для земельных участков под офисно-торговую застройку)	- мелкие участки (площадью до 1000м ²) - средние участки (площадью 1000-5000м ²)

¹⁰ Диапазон площадей меняется в зависимости от класса земель

Характеристика	
	<ul style="list-style-type: none">- большие средних участки (площадью 5000-10000м²)- большие участки (площадью до 10000-30000м²)- крупные участки (площадью более 30000м²)
5. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none">- с коммуникациями- с неполным набором коммуникаций- без коммуникаций

Объектом оценки является - земельный участок.

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

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

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

- класс земель - земельный участок для строительства многоквартирных жилых домов;
- принадлежность к категориям в соответствии с ЗК - земли населенных пунктов,
- вид разрешенного использования:
 - 1) согласно предоставленным документам: группа 1: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки,
 - 2) согласно данным визуального осмотра:
 - наличия построек – свободен от улучшений,
 - вида права пользования земельным участком – собственность,
 - местоположение - микрорайон застройки современными высокогородскими зданиями,
 - размер земельного участка – крупный участок,
 - наличие подведенных коммуникаций – коммуникации проходят по границе участка.

3.4. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.ОРЕНБУРГА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 3-5.

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

Местоположение	Площадь земельного участка, м ² .	Стоимость земельного- участка, руб.	Стоимость м ² , руб.	Источник информации
Оренбург, ул.Мебельная, 32	10000	15 000 000	1500	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_521675042
Оренбург, ул.Волгоградская	14000	35 000 000	2500	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_izhs_1820125508
Оренбург, ул. Центральная, №31а	12000	12 000 000	1000	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1525408616
Оренбург, ул. Кичигина 19	7500	10 000 000	1333	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orenburg-64827543
Оренбург, пр.Дзержинского	11153	17 000 000	1524	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnazncheniya_1366537606
Оренбург, пр.Дзержинского	3020	2 800 000	927	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30.2_sot._promnaznacheniya_1295022111
Оренбург, ул.Энергетиков	21200	21 200 000	1000	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.12_ga_promnaznacheniya_1759275604
Оренбург, Загороднее шоссе, 3А	3670	15 000 000	4 087	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_36.7_sot._izhs_1764549040
Оренбург, ул.Терешковой, 281	5000	19 999 000	4 000	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1794464050
Оренбург, ул.Яицкая	37 657	160 000 000	4 249	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_3.04_ga_izhs_1764921315
г. Оренбург, Загородное шоссе, д.13/5	46 877	100 000 000	2 133	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/197601776/
		Макс	4 249	
		Сред	2 200	
		Мин	927	

Таким образом, в результате проведенного анализа фактических цен предложений и сделок в г.Оренбурге по незастроенным земельным участкам, с типичными для данного сегмента рынка характеристиками (местоположение, площадь, конфигурация, и др.), интервал значений по состоянию на дату оценки составил: 927-4 249 руб./м², среднее значение 2 500 руб./м².

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

Рынок аренды земельных участков.

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

3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

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

Таблица 3-6.

Название фактора	Значимость фактора
Местоположение земельного участка	0,36
Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
Передаваемые имущественные права	0,14
Наличие электроснабжения на участке	0,14
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,14
Наличие газоснабжения	0,10

1.Местоположение.

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

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

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

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

Таблица 3-7.

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

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

2. Площадь.

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

В отношении земельных участков соответствующего разрешенного использования рассчитаны коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади, которые позволяют увидеть, как изменяется цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь земельного участка. Данные коэффициенты сведены в матрицу¹¹.

Таблица 3-8.

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
Объект оценки	менее 0,5	менее 0,5	0,5-1,5	1,5-5	Более 5
	менее 0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	более 5	0,69	0,77	0,93	1,00

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

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

Причем, стоимость земельных участков зависит не только от наличия или отсутствия того или иного вида коммуникаций у участка, но и от близости их прохождения от участка в случае их отсутствия. По данным компаний, отвечающих за коммуникации в г. Оренбурге (Оренбургводоканал, Оренбургэнергосбыт, Межрайгаз) стоимость подключения к коммуникациям зависит от трех составляющих: близости расположения коммуникаций от объекта, планируемой мощности потребления и принадлежности коммуникаций.

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

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

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

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

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том II. Земельные участки».

5. Условия торга.

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

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

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

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

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

3.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

Качественной характеристикой ликвидности является эластичность спроса на объект недвижимости на сегменте рынка объекта оценки. На эластичность спроса влияют два базовых фактора: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Данные представлены в виде матрицы, которая позволяет на основании качественной оценки факторов определять подтип спроса для конкретного объекта:

Таблица 3-9.

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

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

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

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

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:¹²

Таблица 3-10.

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

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

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

3.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.

В результате проведенного анализа, можно сделать следующие выводы.

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

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

3) Оцениваемый объект свободен от построек расположен в Ленинском районе. Район относится к землям для размещения жилых многоэтажных домов и коммерческих зданий. По размеру объект оценки принадлежит к крупным участкам. Проанализировав рынок, оценщику удалось найти достаточно информацию о сделках или предложений на продажу объектов, относящихся к данному сегменту.

Для незастроенных земельных участков под коммерческую застройку, с типичными для данного сегмента рынка характеристиками (местоположение, площадь, конфигурация, и др.), интервал значений с 900 руб./кв.м. по 4500 руб./кв.м.

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

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

4) Рынок аренды земельных участков практически отсутствует.

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

¹² Методических рекомендациях АРБ «Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога». п.3.7

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;

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

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

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

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

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

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

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

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

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

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

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

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

Оценка проводилась только для полных прав собственности.

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

ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Обоснование отказа/применения конкретного метода в рамках доходного подхода

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

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

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

Как уже отмечалось в разделе 8 настоящего отчета «Обзор рынка земельных участков», рынок аренды земельных участков не развит, сделки единичны и осуществляются на первичном рынке, где продавец (арендодатель) - органы государственной и муниципальной власти (администрация города Оренбурга и министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области). Реализация участков в аренду осуществляется посредством проведения торгов. Вторичный рынок аренды земельных участков на дату оценки отсутствовал в г. Оренбург, что не позволяет выявить какие-нибудь рыночные показатели.

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

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

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

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

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

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

объекта оценки, должна быть подтверждена;

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж - цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом оба объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ;

- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ) - основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам;

- экспертный метод - предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

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

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

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

Метод распределения

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

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

2) расчет данного соотношения на основе имеющихся данных.

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

Метод выделения

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

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

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

В рамках настоящего отчета расчет стоимости затратным подходом не проводился.

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

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

- Доходный подход к оценке земельного участка не применим (обоснование отказа от применения описано ранее в настоящем отчете);
- Затратный подход к оценке земельного участка не применим (обоснование отказа от применения описано ранее в настоящем отчете);
- Сравнительный подход реализован методом сравнения продаж, так как имеется достаточное количество информации о предложениях подобных объектов.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Сведения о сделках с земельными участками

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

Расчет стоимости методом сравнения продаж

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

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

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

Последовательность внесения поправок

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость,

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

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

Согласование результатов

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

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

Расчеты производились по формуле:

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

где:

d_i – доля i -го объекта аналога;

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

n – количество аналогов.

Условия сравнения объектов

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

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

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

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

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

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

Аналоги

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

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

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

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

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

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

Характеристика объектов-аналогов¹³

Таблица 6-1.

Объекты-аналоги	Показатели	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
				Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации		руб.		15 000 000	35 000 000	160 000 000	100 000 000,00	9 000 000,00
Цена продажи (предложения) за 1 м ²		руб.		1 500	2 392	4 249	2 133	4 091
Право собственности			Право собственностии	Право собственностии	Право долгосрочной аренды	Право собственностии	Право собственностии	Право собственностии
Состояние рынка			декабрь, 2019	декабрь, 2019	декабрь, 2019	декабрь, 2019	октябрь, 2019	декабрь, 2019
Местоположение			город Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	г.Оренбург, ул.Мебельная, 32	г.Оренбург, ул.Волгоградская	г. Оренбург, ул. Яицкая	г. Оренбург, Загородное шоссе, д.13/5	г. Оренбург, пр. Дзержинского
Кадастровый номер			56:44:0238001:675 6	нет данных	56:44:0108002:108	56:44:0455004:53	нет данных	56:44:0120003:1696
Местонахождение в пределах города			спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	окраина города, промзона	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	культурный и исторический центр	окраина города, промзона	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Площадь участка	м ²		11121	10000	14635	37657	46877	2200
Категория объекта			Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Наличие строений			условно свободный	на участке имеются сторожка, пожарный резервуар, разрушенный склад	свободный от построек	свободный от построек	свободный от построек	свободный от построек
Категория земель			Земли населённых	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных

¹³ Данные таблицы 6-1 получены Оценщиком в результате переговоров с представителями собственников и самими собственниками, а также используя открытые источники информации (Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <https://rosreestr.ru>, публичная кадастровая карта <https://pk5.rosreestr.ru>, <https://yandex.ru/maps>)

		пунктов	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов
Разрешенное использование		размещение домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	размещение домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	размещение домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	Под коммерческую застройку	размещение складов
Наличие коммуникаций		коммуникации проходят по границе участка	имеется возможность подведения электроэнергии, газа, водоснабжения	имеется возможность подведения электроэнергии, газа, водоснабжения	коммуникации проходят по границе участка	имеется возможность подведения электроэнергии, газа, водоснабжения	имеется возможность подведения электроэнергии, газа, водоснабжения
			https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_521675042	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_izhs_1820125508	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_3.04_ga_izhs_1764921315	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/197601776/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orenburg-2030114563
Телефон продавца			89619299671	тел. 89058196925	тел.89228863051	тел.89068477355	тел.89878407850

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Таблица 6-2.

Показатели	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1.	Объект-аналог №2.	Объект-аналог №3.	Объект-аналог №4.	Объект-аналог №5.
Площадь участка	м²	11121	10000	14635	37657	46877	2200
Цена продажи (предложения) за 1 м²	руб.		1500,0	2391,5	4248,9	2133,2	4090,9
Поправка на торг			торг возможен				
<i>Корректирующий коэффициент</i>			0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
<i>Величина корректировки, на 1м²</i>	<i>руб.</i>		-246,0	-392,2	-696,8	-349,9	-670,9
Скорректированная цена 1 м²	руб.		1 254	1 999	3 552	1 783	3 420
Передаваемые права		Право собственно-сти	аналог	хуже	аналог	аналог	аналог
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,16	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки, на 1м²</i>	<i>руб.</i>		0,0	325,5	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м²	руб.		1 254	2 325	3 552	1 783	3 420
Условия финансирования		Все формы расчета	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки, на 1м²</i>	<i>руб.</i>		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м²	руб.		1 254	2 325	3 552	1 783	3 420
Условия продажи		Публичная оферта	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки, на 1м²</i>	<i>руб.</i>		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м²	руб.		1 254	2 325	3 552	1 783	3 420
Состояние рынка (дата продажи/предложения)		декабрь, 2019	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки, на 1м²</i>	<i>руб.</i>		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м²	руб.		1 254	2 325	3 552	1 783	3 420
Корректировка на функциональное назначение земельного участка		размещение домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	хуже	аналог	аналог	хуже	хуже
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,50	1,00	1,00	1,01	1,50
<i>Величина корректировки, на 1м²</i>	<i>руб.</i>		627,0	0,0	0,0	17,8	1 710,0
Скорректированная цена 1 м²	руб.		1 881	2 325	3 552	1 801	5 130
Корректировка на местоположение		город Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части	хуже	аналог	лучше	хуже	хуже

Показатели	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1.	Объект-аналог №2.	Объект-аналог №3.	Объект-аналог №4.	Объект-аналог №5.
		кадастрового квартала 56:44:0238001					
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,29	1,00	0,81	1,29	1,07
<i>Величина корректировки, на 1м²</i>	руб.		537,4	0,0	-674,9	514,6	337,5
Скорректированная цена 1 м²	руб.		2 418	2 325	2 877	2 316	5 468
Поправка на площадь		11 121,0	лучше	хуже	хуже	хуже	лучше
<i>Корректирующий коэффициент</i>			0,98	1,05	1,22	1,26	0,77
<i>Величина корректировки, на 1м²</i>	руб.		-48,4	116,2	633,0	602,1	-1 257,5
Скорректированная цена 1 м²	руб.		2 370	2 441	3 510	2 918	4 210
Наличие строений		условно свободный	хуже	аналог	аналог	аналог	аналог
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,08	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки, на 1м²</i>	руб.		189,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м²	руб.		2 560	2 441	3 510	2 918	4 210
Наличие коммуникаций		коммуникации проходят по границе участка	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки, на 1м²</i>	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м²	руб.		2 560	2 441,0	3 510,1	2 918,0	4 210,0
<i>Средняя арифметическое значение</i>						3 128	
<i>Среднеквадратичное отклонение (δ)</i>						734	
<i>Коэффициент вариации (V)</i>						23%¹⁴	
<i>Общая чистая коррекция¹⁵</i>	руб./м ²		1 060	49	-739	785	119
<i>Общая чистая коррекция, % от цены продажи</i>	%		70,64%	2,07%	-17,39%	36,79%	2,91%
<i>Общая валовая коррекция (Ki)¹⁶</i>	%		54,97%	37,68%	57,40%	70,97%	45,98%
<i>1/Ki, %</i>			1,82	2,65	1,74	1,41	2,17
<i>Весовой коэффициент</i>	(1/Ki)/Σ(1/Ki)		0,19	0,27	0,18	0,14	0,22
<i>Доля аналога в стоимости объекта оценки</i>	руб./м ²		475,18	661,12	624,05	419,57	934,39
<i>Окончательная стоимость руб./м² площади, руб.</i>						3 114	
<i>Окончательная стоимость земельного участка, руб.</i>						27 922 990	

¹⁴ Коэффициент вариации скорректированных стоимостей объектов аналогов V=23% и находится в приемлемом диапазоне от 0 до 33%, поэтому все объекты аналоги принимаются к согласованию и получению итоговой величины стоимости.

¹⁵ Общая чистая коррекция в рублях определяется как разница скорректированной цены единицы измерения объекта аналога, после введения всех корректировок и цены единицы измерения объекта аналога до внесения корректировок. Общая чистая коррекция в процентах, определяется как отношение чистой коррекции к цене единицы измерения объекта аналога до внесения корректировок.

¹⁶ Общая валовая коррекция в процентах определяется, как сумма всех внесенных процентных корректировок принятых по модулю.

Обоснование проводимых корректировок

Возможность торга

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

В соответствии со справочником "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2.", под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2018г., для земельных участков под МЖС скидка на торг для условий неактивного рынка по мнению оценщиков составляет 16,4 %. (табл.139 (с.279)).

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торги, усредненные по городам

России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

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

Передаваемые права

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

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

Таблица 12 (продолжение)

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

Условия финансирования

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

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

Дата оферты

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

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

Условия продажи

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

Корректировка категории земель и на вид разрешенного использования

Земельный участок, согласно законодательства характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид разрешенного использования. Объект оценки и объекты-аналоги принадлежат к одной категории земель – земли населенных пунктов.

Все земли помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. А так же земельные участки с разным разрешенным использованием может иметь сопоставимое фактическое использование и, следовательно, сопоставимые цены. Как показывает практика, рынок не делает существенных ценовых различий земельных участков под административную и торговую застройку. Тем более, весьма распространены производственные комплексы с наличием административных помещений. В таких случаях в объявлениях часто применяется такая формулировка, как «под коммерческое использование».

Корректировка применялась в соответствии со справочником "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2.", под редакцией Лейфера Л.А.

Оцениваемый земельный участок имеет разрешенное использование – размещение домов среднестатической и многоэтажной застройки, также как и аналоги 2,3. Аналоги 1,5 – земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, для них применена повышающая корректировка 1,26. Аналог 4 – имеет разрешенное использование под коммерческую застройку, для них применена повышающая корректировка 1,01.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,62	0,51	0,74
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,01	0,89	1,12
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,67	0,55	0,79

Корректировка на наличие улучшений

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

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

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

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

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиэлт
некоммерческая организация

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

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

Поиск

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков



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

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации

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

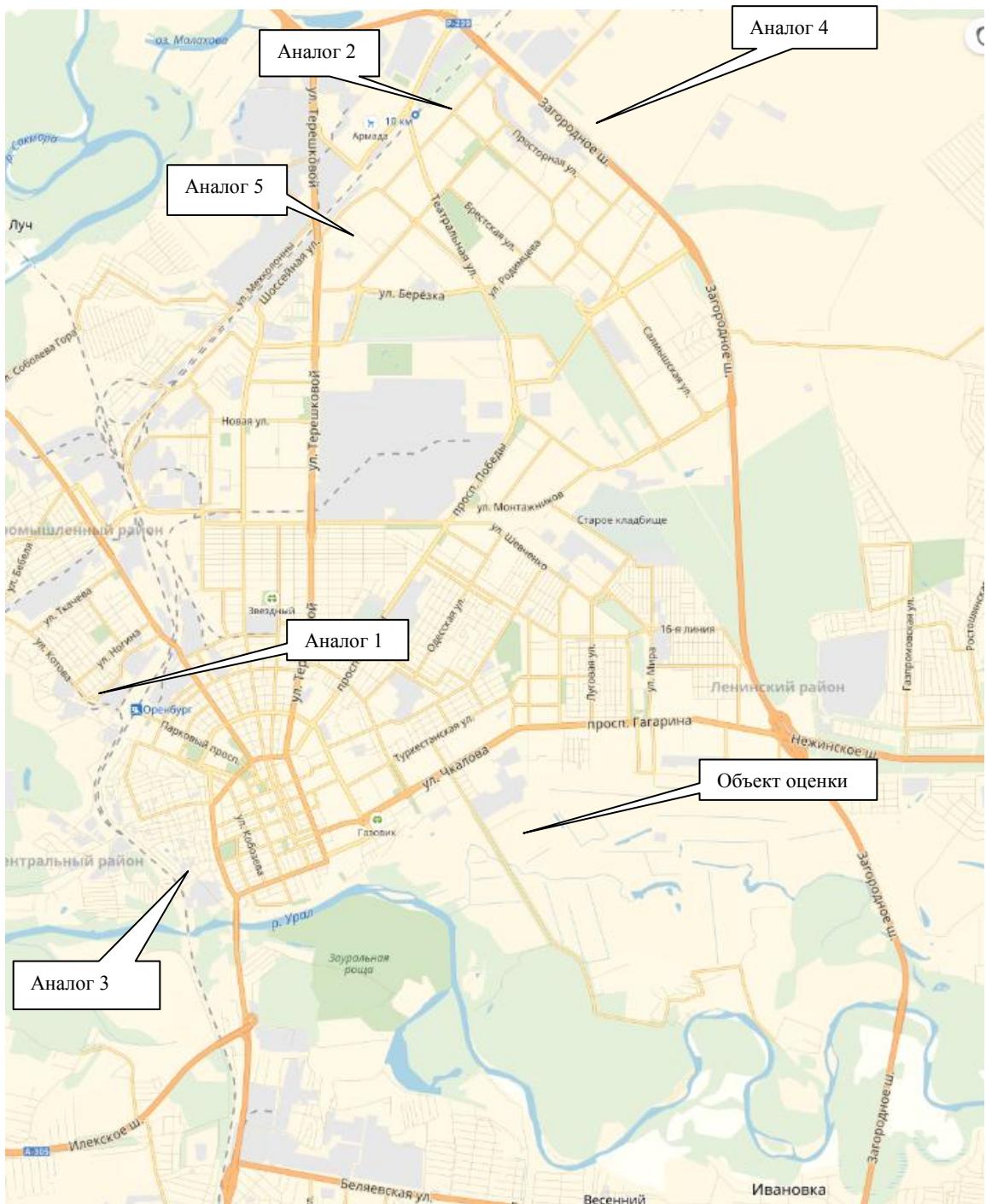
Таким образом, к цене объекта-аналога 1 применяется повышающий коэффициент 1,08 (=1/0,92).

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2018g>

Местоположение

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

Расположение объекта оценки и аналогов на карте города Оренбурга представлено ниже.



Данная корректировка рассчитывалась как отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району согласно справочнику Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2018г., том 2, табл.66.

Таблица 66 (Продолжение)

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

Таблица 6-3

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	город Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001	город Оренбург, ул.Мебельная, 32	город Оренбург, ул.Волгоградская	г. Оренбург, ул.Яицкая	г. Оренбург, Загородное шоссе, д.13/5	г. Оренбург, пр. Дзержинского
согласно градации населенного пункта	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	окраина города, промзона	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	культурный и исторический центр	окраина города, промзона	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Территориальный коэффициент	0,81	0,63	0,76	0,63	0,63	0,76
Корректировка		1,29	1,07	1,29	1,29	1,07

Площадь участка

Внесение корректировки на площадь является существенным моментом, поскольку размер объекта является важным ценообразующим фактором при определении ценности недвижимости. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

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

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

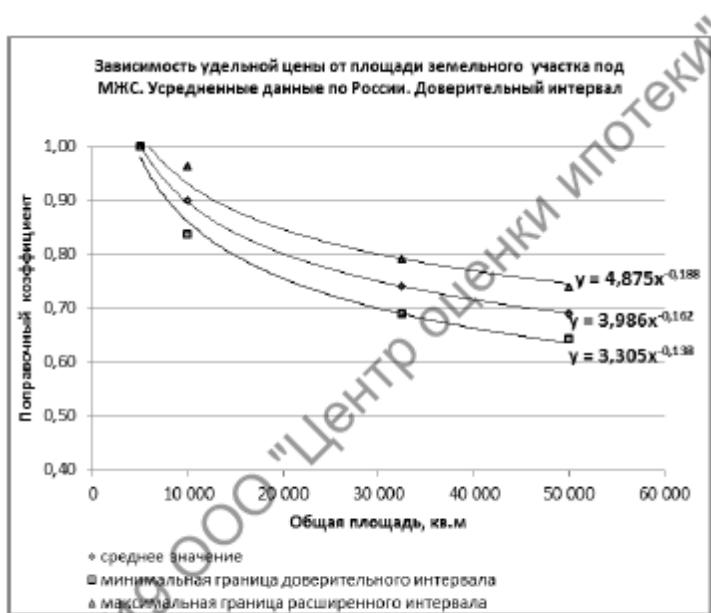


Рис. 23

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

Таблица 6-4.

		Объект экспертизы	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь участка	м ²	11 121,00	10 000,00	14 635,00	37 657,00	46 877,00	2 200,00
$Y=3,986 \cdot S^{-0,162}$		0,881174645	0,896473166	0,842837155	0,723186463	0,697978114	1,145683926
Корректирующий коэффициент		0,98	1,05	1,22	1,26	0,77	0,98

Инженерные коммуникации

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

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

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

Таблица 6-5.

Определение корректировки на наличие коммуникаций

№	Наименование коммуникаций	Значение корректировки, %
1	канализация (городские сети)	5%
2	водоснабжение (городские сети)	10%
3	водоснабжение (от скважины)	5%
4	электроснабжение	10%
5	проектируемые коммуникации (технические условия)	5%

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

Данные значения попадают в диапазон значений, предоставленных строительными компаниями г. Оренбурга (ООО «Лист» (тел. (3532) 40-11-60); ОАО «Оренбурггражданстрой» (тел. (3532) 33-55-21); ЗАО «Строительно-инвестиционный холдинг «Ликос» (тел. (3532) 52-88-45)); специалистами отдела

капитального строительства г. Оренбурга (УКС) (тел. (3532) 68-00-10); Министерством природных ресурсов, земельных и имущественных отношений Оренбургской области (тел. (3532) 98-79-66).

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

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

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

Расчеты производились по формуле:

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

где:

d_i – доля i -го объекта аналога;

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

n – количество аналогов.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, площадью 11121 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднестатистической и многоэтажной жилой застройки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки – 09.12.2019г. – с учетом допустимого округления, составляет:

27 920 000 (Двадцать семь миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей.

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

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

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

Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, площадью 11121 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1:земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, по состоянию на дату оценки – 09.12.2019г. – с учетом допустимого округления, составляет:

27 920 000 (Двадцать семь миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Фотографии объекта оценки

Осмотр объекта оценки состоялся 09.12.2019 г. При осмотре объекта оценки осуществлялась фотофиксация. Визуальное представление объекта оценки отражено на нижеследующих фотографиях:



Отчет № 405 от 20.12.2019г. об оценке справедливой (рыночной) стоимости земельного участка с кадастровым номером: 56:44:0238001:6756, расположенного по адресу: Оренбургская обл., г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001



Отчет № 405 от 20.12.2019г. об оценке справедливой (рыночной) стоимости земельного участка с кадастровым номером: 56:44:0238001:6756, расположенного по адресу: Оренбургская обл., г.Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Информация, используемая в расчетах

Почта Mail.ru | Яндекс публичные | Публичные | Гугчикаин | Справочник | ГК РФ Статьи | Портал Правовед | Продаю квартиру | Участок 1 | +

← → C avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_521675042

Приложения Дом клик Расширенный поиск Яндекс Авто ЯндексКарты — п... Почта Mail.Ru 2 ГИС Стройки | 56 Страницы Публичная кадастровая карта

Все объявления в Оренбурге / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 100 сот. (промышленные)

▼ 15 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 4 декабря в 15:06

8 961 929-96-71

Написать сообщение

ООО "Альфа-СтройТранс"
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дарья

№ 521675042, ☎ 8271 (+3)

ООО "Альфа-СтройТранс"
Отдел продаж строительной компании ООО "Альфа-СтройТранс", предлагает вашему вниманию объекты от застройщика и недвижимость наших клиентов.

15 объявлений агентства

Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: в черте города

ул Мебельная, 32
р-н Промышленный

Показать карту

Пожаловаться

Б Вконтакте Фейсбук Твиттер Адреса

ул. Мебельная 1 га земли в собств. действующая ж/д-ветка- 670 погонных метров. в собственности. Сторожка 2х. эт.-110 кв.м. пожарный резервуар. Разрушенный склад 701 кв.м. Все коммуникации, любых мощностей. Первая линия, хорошие подъездные пути.

Строительство и восстановление ЗАВ

RU 16:35 19.12.2019

https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_521675042

публичная кадастровая карта - Публичная кадастровая карта Участок 1.4 га (ИЖС) - купить, п ул. Расковой – Google Карты +

avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_izhs_1820125508

Приложения РТС РТС-тender - элект... Справочная информ... Единый федеральны... Методические рек... Pinterest Источники по изу... Другие закладки

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлению

Оренбург Район Найти

Все объявления в Оренбурге / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Участок 1.4 га (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 1 октября в 13:33

8 905 819-69-25

Андрей Частное лицо На Avito с ноября 2018 Завершено 4 объявления № 1820125508, 414 (+8)

Реклама Семинар про ИТ-ИНСТРУМЕНТЫ 7 ноября в Оренбурге, простым языком для владельцев и руководителей бизнеса Цели семинара Оформление заявки Ссылка: Подать заявку лин-лт 9:00-18:00 отм-б-рс.ру Адрес и телефон Оренбург

Реклама Бани бочки в Оренбурге цена! Акция до 31.10 Бани из кедра по цене бани из бетона! Бесплатная доставка до участка! Наши преимущества Виды деревянных Бань бочок Отзывы time: 10:00-19:00 вапуны, бани и Адрес и телефон Оренбург

Реклама Дома по технологии Post and Beam! Элитная резиновая деревянная 3D тара по будущему дому!

Площадь: 140 сот.; Расстояние до города: в черте города

Оренбург, микрорайон Северный р-н Дзержинский Показать карту

Продается земельный участок 1.4 Га по адресу: г. Оренбург, улица Волгоградская, кадастровый номер 56:44:0108002:108 под строительство многоэтажных домов (право аренды на 49 лет с выкупом). Согласованный проект застройки земельного участка на строительство 5-ти домов 17-этажных имеется. Цена 35 млн руб.

Показать

B G+ f G+ t i v

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

Скриншот сайта Avito.ru, страница объявления о продаже земельного участка в Оренбурге.

Адрес: https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_3.04_ga_izhs_1764921315

Параметры участка:

- Площадь: 304 сот.
- Населенный пункт: Оренбург
- Район: Центральный
- Улица: ул Яицкая, 15

Цена: 160 000 000 ₽

Контактные данные продавца:

- Телефон: 8 922 886-30-51
- Агентство: Милана
- Адрес: На Авито с октября 2010
- Контактное лицо: Дымов Иван
- Номер объявления: № 1764921315

Описание участка:

Продается земельный участок в историческом центре города Оренбурга. В настоящее время участок имеет промышленное назначение, но легко перевести и под жилую застройку. Участок оснащен всеми коммуникациями по границам участка асфальтированные подъездные пути. Слева от участка расположился современный Жилой комплекс "Riverside", с правой стороны активно развивается Жилой комплекс "Новая слобода". В шаговой доступности все объекты современной инфраструктуры: Школы, Детские сады, Торговые центры, Бизнес центры и государственные организации.

На сайте открытие банка есть возможность оформить заявку на кредит для покупки земельного участка.

Почта | Я публич... | Публич... | Гугучки | Справо... | ГК РФ С... | Портал | Продак... | Участок | Продак... +

orenburg.cian.ru/sale/commercial/197601776/

Приложения Дом клик Расширенный поис... Яндекс Авито Яндекс.Карты — п... Почта Mail.Ru 2 ГИС Стройки | 56 Стро... Публичная кадаст... »

Недвижимость в Оренбурге | Коммерческая | Продажа коммерческих участков в Оренбурге | Дзержинский | Загородное шоссе

26 окт, 10:19 220 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 4,68 га

Оренбургская область. Оренбург, р-н Дзержинский, Загородное ш., 13/5 [На карте](#)

[В избранное](#) [Сообщение](#) [Скачать](#) [Пожаловаться](#)


1 фото

4.68 га **Участок поселений**

Площадь Категория

Оренбургская обл., г. Оренбург, Загородное шоссе, площадь 4.6877 Га, назначение- Объекты торговли (торгово-развлекательные центры)(Од-3), сети проходят вдоль шоссе

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	100 000 000 ₽
Ставка	2 137 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Ожидание соzutech.biz...

RU  16:40 19.12.2019

<https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/197601776/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Domofond.ru website. The listing is for a plot of land located at Rogachevsky Avenue, 28 km from MKAD. The price is 9,000,000 RUB, and it includes a mortgage program. The listing is categorized as industrial land (Земли промышленного назначения). It is situated in Orenburg, near Dzerzhinsky Avenue. The listing has been pinned to the board and receives 4 offers per month. A contact phone number +79878407850 is provided. The page also features a Yandex Services banner for completed orders and a sidebar with various links and social media icons.

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orenburg-2030114563

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.

Документы Заказчика

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

Задание на оценку № 1 от 27.11.2019

Объект оценки	Земельный участок, площадью 11121 кв. м., с кадастровым номером: 56:44:0238001:6756, местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001; разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднестажной и многоэтажной жилой застройки
Имущественные права на объект оценки (субъект права, вид права)	Вид права: собственность. Субъект(-ы) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АФМ. Перспектива»
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим допущения и ограничения (задача оценки)	Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производится для определения стоимости одного пая. Использование результатов оценки для иных целей не допустимо.
Вид определяемой стоимости	Справедливая (Рыночная) стоимость. Под справедливой (рыночной) стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цены сделки представляют собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	«09» декабря 2019 г.
Срок проведения оценки	10 (Десять) рабочих дней с момента начала проведения оценки, определенного в п. 3.3 Договора
Размер вознаграждения Исполнителя	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
Документы и информация, необходимые для проведения оценки	1. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы (Свидетельства о государственной регистрации права, договоры, соглашения, акты, протоколы и др. (документы-основания)). 2. Выписка из государственного земельного кадастра. 3. Сведения о наличие обременений у объекта, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию (если есть). 4. Данные о сооружениях, входящих в состав объекта.

УПРАВЛЕНИК ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ
(безнос изысканий органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	
19.02.2019			Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:	56:44:0238001:6756			
Номер кадастрового квартала:	56:44:0238001			
Дата присвоения кадастрового номера:	19.02.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001			
Площадь:	11121 кв- 37 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	14212638			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земли:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	Группы I - земельные участки, предназначенные для размещения домов средней этажности и многоквартирной жилой застройки			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 56:44:0238001:3004, образованием 5 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:3004 21639 01/22 25.01.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 56:44:0238001:6757. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 56:44:0238001:6755, 56:44:0238001:6754.			
Получатель выписки:	"Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива"			

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	Капутикова А. С.
Фото на документе (заполнено)	Фото на документе (заполнено)



ООО "АФМ"
№ 01/07 - 724/19
"01" 02 20 19 г.

Person 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

[Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости](#)

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:																																															
19.02.2019																																																			
Кадастровый номер:		56:44:0238001:6756																																																	
<table border="1"> <tr> <td>1. Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1. Инвестором инвестиционного фонда - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости АФМ. Перспектива" денежные средства, на которых устанавливаются на основании данных личных счетов вкладчиков инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</td> </tr> <tr> <td>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</td> <td>2.1. Общая долямень собственности, № 56:44:0238001:6756-56/001/2019-1 от 19.02.2019</td> </tr> <tr> <td>3. Документы-основания:</td> <td>3.1. Договор купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">4.</td> <td>вид:</td> <td colspan="3">Долгосрочное управление, Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположенный в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кад.№ 56:44:0238001:9004, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1-земельные участки, предназначенные для размещения домов среднейэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв. м</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td colspan="3">19.02.2019</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td colspan="3">56:44:0238001:6756-56/001/2019-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td colspan="3">с 03.10.2015 по 01.06.2018</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td colspan="3">Общество с ограниченной ответственностью "АстинФинансМенеджмент", ИНН: 5612065074</td> </tr> <tr> <td colspan="2">основание государственной регистрации:</td> <td colspan="3">Правила долгосрочного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", зарегистрированные ФСФС 25.07.2013 № 2623 (в реестре изменений и дополнений 24.12.2013 г., 14.03.2014 г., 23.10.2014 г., 19.02.2015 г., 23.07.2015 г.)</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td colspan="4">Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td colspan="4">Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> </table>					1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Инвестором инвестиционного фонда - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости АФМ. Перспектива" денежные средства, на которых устанавливаются на основании данных личных счетов вкладчиков инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долямень собственности, № 56:44:0238001:6756-56/001/2019-1 от 19.02.2019	3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					4.	вид:	Долгосрочное управление, Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположенный в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кад.№ 56:44:0238001:9004, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1-земельные участки, предназначенные для размещения домов среднейэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв. м			дата государственной регистрации:	19.02.2019			номер государственной регистрации:	56:44:0238001:6756-56/001/2019-2			срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 03.10.2015 по 01.06.2018			лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "АстинФинансМенеджмент", ИНН: 5612065074			основание государственной регистрации:		Правила долгосрочного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", зарегистрированные ФСФС 25.07.2013 № 2623 (в реестре изменений и дополнений 24.12.2013 г., 14.03.2014 г., 23.10.2014 г., 19.02.2015 г., 23.07.2015 г.)			5.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:				6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Инвестором инвестиционного фонда - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости АФМ. Перспектива" денежные средства, на которых устанавливаются на основании данных личных счетов вкладчиков инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.																																																		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долямень собственности, № 56:44:0238001:6756-56/001/2019-1 от 19.02.2019																																																		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков № 3004, № 3006 от 18.09.2015																																																		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																																																			
4.	вид:	Долгосрочное управление, Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположенный в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кад.№ 56:44:0238001:9004, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1-земельные участки, предназначенные для размещения домов среднейэтажной и многоэтажной жилой застройки, общая площадь 83 607 кв. м																																																	
	дата государственной регистрации:	19.02.2019																																																	
	номер государственной регистрации:	56:44:0238001:6756-56/001/2019-2																																																	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 03.10.2015 по 01.06.2018																																																	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "АстинФинансМенеджмент", ИНН: 5612065074																																																	
основание государственной регистрации:		Правила долгосрочного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", зарегистрированные ФСФС 25.07.2013 № 2623 (в реестре изменений и дополнений 24.12.2013 г., 14.03.2014 г., 23.10.2014 г., 19.02.2015 г., 23.07.2015 г.)																																																	
5.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:																																																		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:																																																		

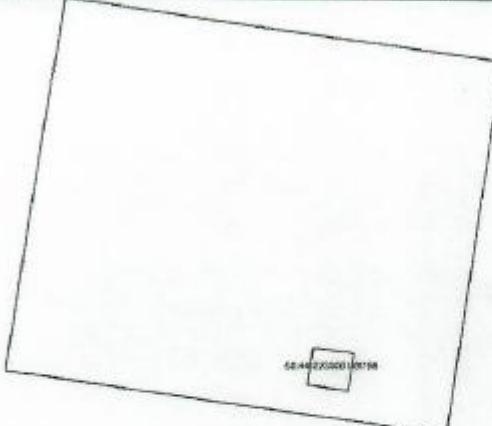


ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР

Кириченко А. С.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № <u>Раздел 3</u>		Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:
19.02.2019		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		56:44:0238001:6756	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	 Киузикова А. С.		



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

« 9 » 12 20 19 г.
Исх. № 01/08 - 3360/12

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

Уважаемая Светлана Васильевна!

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

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

Первый заместитель директора ООО «АФМ»

Д. В. Буев



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



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

«9» 12 2019 г.
исх. № 01/08 - 3360/1

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

Уважаемая Светлана Васильевна!

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

Первый заместитель директора ООО «АФМ»



Д. В. Буев

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Документы Оценщика.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО ГАРАНТИЯ

Нагорный пр д.б Москва, 117105
т.(495) 730-3000 ф.(495) 956-2505
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t (495) 730-3000 f (495) 956-2505
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1527312230
к договору страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б; ОГРН 102770042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата оформления полиса « 29» апреля 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:

Брелиева Светлана Васильевна

460082, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Просторная, д.19 Дата рождения: 05.09.1976 г.
Паспорт: 5300 №294080, выдан: 18.07.2001 г., ОВД Промышленного района г. Оренбурга
E-mail: coi_56@mail.ru тел. 89033922010

1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 11.05.2019г. по 24 часа 00 минут 10.05.2020г.

2. Объект страхования: 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам

2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 11.05.2019 года

3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.
3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.

4. Страховая сумма: 30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей

5. Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы

6. Страховая премия: 8 200 (Восемь тысяч двесяти) рублей

7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования

8. Прилагаемые документы:
- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика
- Договор страхования ответственности оценщика №922/1527312230 от 11.05.2019 г.
- Правила страхования.

Представитель страховщика: Харина Людмила Анатольевна

Код 21541124

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

Страхователь

М.П. (подпись)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ в области оценочной деятельности

N_o 007055-1

« 26 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Бредневой Светлане Васильевне

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

от « 26 » марта 2018 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

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



Molecular mechanisms of gene regulation by small RNAs

ПУСЧАВАКИЯ ДЕНЕРДЖИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПРЕПОДОБОВКЕ

III - N 026458

Григорьев
Семенов
Бакшеев

В ТОМ, ЧТО МЫ ДЕЛАЕМ В 2002 Г. ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ПРЕПОДОЛГОВЫХ В (на) ОГРН 1155000000000
ПОДПИСЬ
ПОДПИСЬ
2002 ГОДА ПОСЛЕДНЕЕ

на Азовском и Донецком морях в 1922 г.
Азовское море (Бугаз) в

Государственная аттестационная комиссия решением от 27.07.2004 г.
установляет право (согласие) квалифицированного специалиста по
Системе санитарной

на предмет избирательной деятельности в сфере...
ОГРН 1155000000000
[ПОДЧЕРКНУТО]

Диагноз даёт представление о состоянии здоровья профессии и социальной деятельности

Periódico Oficial - 01053

100





ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Брианчеву
Сергее Васильевичу
(фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 14 "декабря 2013 г. по 24 "декабря 2014 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) ЧУОУ РГПО
Челябинский профессиональный колледж
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования
по профессиональное обучение
в объеме 72 часов
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Ученик курсантов	72	отлично
занята	4	отлично

Прошел(а) стажировку МПГУ
(наименование предприятия,
организации, учреждения)
Выполнил(а) итоговую работу на затаки
(название темы)

Ректор (директор) Лебедев
М.П.
Секретарь Лебедев
Год 2012

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

PECO RESO
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

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

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

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

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

Дата оформления полиса « 11 » ноября 2019г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь	ООО «Центр оценки ипотеки» Юридический адрес: 460000, Оренбургская область, г. Оренбург, пер. Шевченко, 6 ОГРН : 1025601027770 ИНН: 5610063441 Е – mail Coi_56@mail.ru тел. 8(3532)400-176 р/с 4070281054600000282 банк АО «Сбербанк России» БИК 045354601
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 11.11.2019г. по 24 часа 00 минут 10.11.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 11.11.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	18 200 (Восемнадцать тысяч двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1627294420 от 11.11.2019 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Харина Людмила Анатольевна	Код 21541124

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

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По доверенности №РГД-808719 от 11.11.2019 г.

