ООО «Центр корпоративных решений»
119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье,
пер. 1-й Люсиновский., д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
тел. +7 (495) 646-04-62, info@cs-center.ru, www.cs-center.ru

ОТЧЕТ № 220729
об оценке справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001

Исполнитель:	**ООО «Центр корпоративных решений»**
Заказчик:	**ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости ООО «АФМ. Перспектива»**
Дата оценки:	**22 июля 2022 г.**
Дата составления отчета:	**27 июля 2022 г.**

Москва, 2022 г.

ООО «Центр корпоративных решений»
119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье,
пер. 1-й Люсиновский., д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
тел. +7 (495) 646-04-62, info@cs-center.ru, www.cs-center.ru

Заключение об оценке

Президенту

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

В. В. Жукову

Уважаемый Владимир Валерьевич!

На основании Договора об оценке № ОЦ2112-04 от 09.12.2021 г. и Задания на оценку №2 от 12.07.2022 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 (далее – Объекты) в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13)..

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, профессиональными стандартами и правилами оценки, а также действующим российским законодательством. Оценка проведена по состоянию на 22.07.2022 г. Датой составления Отчета является 27.07.2022 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объектов оценки в соответсвии с МСФО 13 при расчете стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива».

Подробное описание Объектов, а также подходов и методов определения стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщиков, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 22.07.2022 г. справедливая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, в соответствии с МСФО 13, на 22.07.2022 г., составляет (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 760 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9665	339 000,00	(Триста тридцать девять тысяч рублей 00 копеек)
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 68 499 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9664	30 500 000,00	(Тридцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек)
	Итого:	**30 839 000,00**	**(Тридцать миллионов восемьсот тридцать девять тысяч рублей 00 копеек)**

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 22.07.2022 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке (27.07.2022 г.) до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (22.07.2022 г.) прошло не более 6 месяцев.

27 июля 2022 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений» Г. Р. Григорян

Общество с ограниченной ответственностью ОГРН 5147746032329 * Центр корпоративных решений * Москва *

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
1.1. Задание на оценку 6
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения 8
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения 8
1.4. Заявление о соответствии 9
1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 10
1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках 10
1.6.1. Сведения о Заказчике 10
1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора 10
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор 11
1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками 12
1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах) 12
1.7. Основные факты и выводы 12
1.7.1. Основание для проведения оценки 12
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки 12
1.7.3. Вид стоимости 12
1.7.4. Цель оценки 12
1.7.5. Дата осмотра объектов оценки 12
1.7.6. Дата оценки 12
1.7.7. Дата составления отчета 13
1.7.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 13
1.7.9. Итоговая величина стоимости объектов оценки 13
1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 15
2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки 15
2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 15
2.3. Общие сведения об объектах оценки 15
2.4. Местоположение объектов 16
2.5. Количественные и качественные характеристики объектов 18
2.6. Сведения об имущественных правах на объекты оценки 19
2.7. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки 19
2.8. Информация о текущем использовании объектов оценки 19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 20
3.1. Анализ макроэкономического развития России 20
3.2. Краткое описание Оренбургской области 30
3.3. Обзор рынка земельных участков г. Оренбург 32
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ 33
4.1. Анализ наиболее эффективного использования 33
4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода 36
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода 36
4.2.2. Применимость доходного подхода и выбор метода 36
4.2.3. Основные допущения, принятые при применении доходного подхода 37
4.2.4. Определение основных параметров оцениваемых участков 37
4.2.5. Затраты на строительство жилых домов 37

4.2.6. Прогноз затрат на строительство коммуникаций и благоустройство земельного участка *37*
4.2.7. Прогнозирование доходов от использования земельных участков *38*
4.2.8. Издержки, связанные с реализацией площадей *38*
4.2.9. Расчет величины налога на землю *38*
4.2.10. Определение ставки дисконтирования *39*
4.2.11. Расчет справедливой стоимости земельных участков *41*
4.2.12. Итоги применения доходного подхода *43*
4.3. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода 44
4.3.1. Методология расчета стоимости недвижимости с применением затратного подхода *44*
4.3.2. Применимость затратного подхода *45*
4.4. Определение стоимости Объектов с применением сравнительного подхода 46
4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода *46*
4.4.2. Применимость сравнительного подхода *48*
4.5. Согласование результатов оценки 49
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ 50
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 51
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ 52
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ 69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 83

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку № 2

г. Оренбург 12.07.2022 г.

Заказчик: ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива»
Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений»
Основание: Договор № ОЦ2112-04 об оценке имущества от «09» декабря 2021 г.

Объекты оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 760 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:ЗУ1; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 68 499 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:ЗУ2
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задача оценки)	Определение стоимости объектов оценки при расчете стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива»
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	Дата регистрации размежеванных участков в едином государственном реестре недвижимости
Срок проведения оценки	Не позднее даты регистрации размежеванных участков в едином государственном реестре недвижимости
Размер вознаграждения Исполнителя	30 000 (Тридцать тысяч) рублей.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Фактические характеристики объектов оценки соответствуют информации, содержащейся в предоставленных Заказчиком документах, и не требуют дополнительной проверки. При проведении оценки Исполнитель самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку	1. Фамилия, имя, отчество оценщика: Григорян Гарегин Рафаэлович СНИЛС: 02397528168, ИНН: 504009619639 Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик: Ассоциация «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813. Страхование деятельности: Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" Номер договора о страховании: 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-000507 Дата заключения договора страхования: 10.12.2021 Дата начала действия договора страхования: 01.01.2022 Дата окончания действия договора страхования: 30.06.2023 2. Фамилия, имя, отчество оценщика: Бурдюгов Вячеслав Владимирович СНИЛС: 11416594237, ИНН: 773700145593 Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик: Ассоциация «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813 Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г. Страхование деятельности: Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование"

	Номер договора о страховании: 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-000564 Дата заключения договора страхования: 10.12.2021 Дата начала действия договора страхования: 01.01.2022 Дата окончания действия договора страхования: 30.06.2023

От имени Заказчика:

МП

Жуков В.В.

От имени Исполнителя:

МП

Григорян Г.Р.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой являются Оценщики:

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
6. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО).

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации.

Применение стандартов РОО обусловлено действительным членством Оценщиков в РОО.

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщиков без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с объектом оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в данном Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках, принимавших участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

Оценщики, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяют фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации. Использованные при проведении оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта оценки. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

От Исполнителя и оценщиков не требуется проведение юридической экспертизы имущественных прав на объект оценки, оцениваемые права свободны от каких-либо претензий и ограничений, за исключением установленных законодательством Российской Федерации.

Оценка проводится на основании документов и информации, которые предоставлены Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, которые содержат недостоверные сведения. Фактические характеристики объекта оценки соответствуют информации, предоставленной Заказчиком, и не требуют дополнительной проверки.

Заказчик не располагает информацией о наличии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, на Исполнителе и оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

Допущения, сформулированные в рамках использованного конкретного метода оценки, и ограничения применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Расчеты в рамках проведения оценки осуществлялись Оценщиками с использованием программы Microsoft® Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в отчете отдельно сказано об использовании округленных значений.

1.4. Заявление о соответствии

Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата.

Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также в соответствии с МСФО 13

Оценщики, принимавшие участие в выполнении работ по оценке, обладают необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

Оценка проводилась при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В процессе оценки ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

Оценщики разъяснили Заказчику цели оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Объем выполненных работ был определен Оценщиками с учетом цели оценки, требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также доступной для оценки информации. При подготовке Отчета об оценке Оценщики выполнили следующие процедуры:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор метода оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- составление Отчета об оценке.

1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.6.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Информация о Заказчике оценки

Сведения	Расшифровка
Наименование	ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости ООО «АФМ. Перспектива»
Реквизиты	ОГРН 1075658031866 от 26.12.2007 г. ИНН 5612065074, КПП 561001001. Место нахождения: 460000, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Правды, д. 25 Наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция ФНС России № 13 по Оренбургской области

Источник информации: данные Заказчика

1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

Оценщик	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639	773700145593
Почтовый адрес	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский., д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский., д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
Контактные данные	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г.	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г.

Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 018475-1 от 29.01.2021 г.	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 018472-1 от 29.01.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-585594/2022, от 17.06.2022 г., срок действия полиса: с 28.06.2022 г. по 27.06.2023 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-585590/2022, от 17.06.2022 г., срок действия полиса: с 28.06.2022 г. по 27.06.2023 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщиков

Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копии документов о страховании гражданской ответственности, выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков, документы о членстве в профессиональных общественных организациях и квалификационные аттестаты представлены в Приложении 1.

1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения	ОГРН №5147746403239 от 24.11.2014 г.
Место нахождения	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский., д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001 PIL-581312/2022, от 04.04.2022 г., срок действия полиса: с 15.04.2022 г. по 14.04.2023 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник информации: данные Оценщиков

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками

Табл. 4. Сведения о разграничении полномочий

Оценщик	Бурдюгов Вячеслав Владимирович	Григорян Гарегин Рафаэлович
Разделы Отчета, выполненные Оценщиком	1. Общие сведения 2. Описание объектов оценки 3. Анализ рынка объектов оценки Список использованных источников Приложения	Все остальные разделы Отчета

Источник информации: данные Оценщиков

1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

1.7.1. Основание для проведения оценки

Оценка Объектов была проведена на основании Договора об оценке № ОЦ2112-04 от 09.12.2021 г. и Задания на оценку №2 от 12.07.2022 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В настоящем отчете проведена оценка земельных участков, расположенных по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 (далее – «Объекты»). Подробное описание Объектов приведено в Разделе 2 настоящего Отчета.

1.7.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость Объекта в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 (далее – МСФО 13).

Согласно стандарту МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»,

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

1.7.4. Цель оценки

Цель оценки –определение справедливой стоимости объектов оценки в соответсвии с МСФО 13 при расчете стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива».

1.7.5. Дата осмотра объектов оценки

Дата осмотра объектов оценки – 22.07.2022 г.

1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 22.07.2022 г.

1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 27.07.2022 г.

1.7.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Доходный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием доходного подхода, стоимость Объектов оценки составляет на 22.07.2022 г. (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, определенная с помощью доходного подхода, руб.	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 760 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9665	338 579,25	(Триста тридцать восемь тысяч пятьсот семьдесят девять рублей 25 копеек)
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 68 499 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9664	30 516 236,87	(Тридцать миллионов пятьсот шестнадцать тысяч двести тридцать шесть рублей 87 копеек)

Затратный подход

Не применялся.

Сравнительный подход

Не применялся.

1.7.9. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 22.07.2022 г., составляет (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 760 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9665	339 000,00	(Триста тридцать девять тысяч рублей 00 копеек)

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 68 499 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9664	30 500 000,00	(Тридцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек)
	Итого:	**30 839 000,00**	**(Тридцать миллионов восемьсот тридцать девять тысяч рублей 00 копеек)**

1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату проведения оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки прошло не более 6 месяцев.

Заключение о стоимости относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Результаты оценки и Отчет об оценке не могут быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. Описание объектов оценки

2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки

При оценке была использована информация, полученная из следующих источников:

- интернет-сайты http://www.realestate.ru, http://www.russianrealty.ru, http://www.cian.ru, http://www.avito.ru и др.

2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Оценщики исходили из предположения о полноте и достоверности документов, которые были предоставлены Заказчиком в следующем составе:

- копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН);
- копии пояснительных записок.

Копии основных документов представлены в Приложении 2.

2.3. Общие сведения об объектах оценки

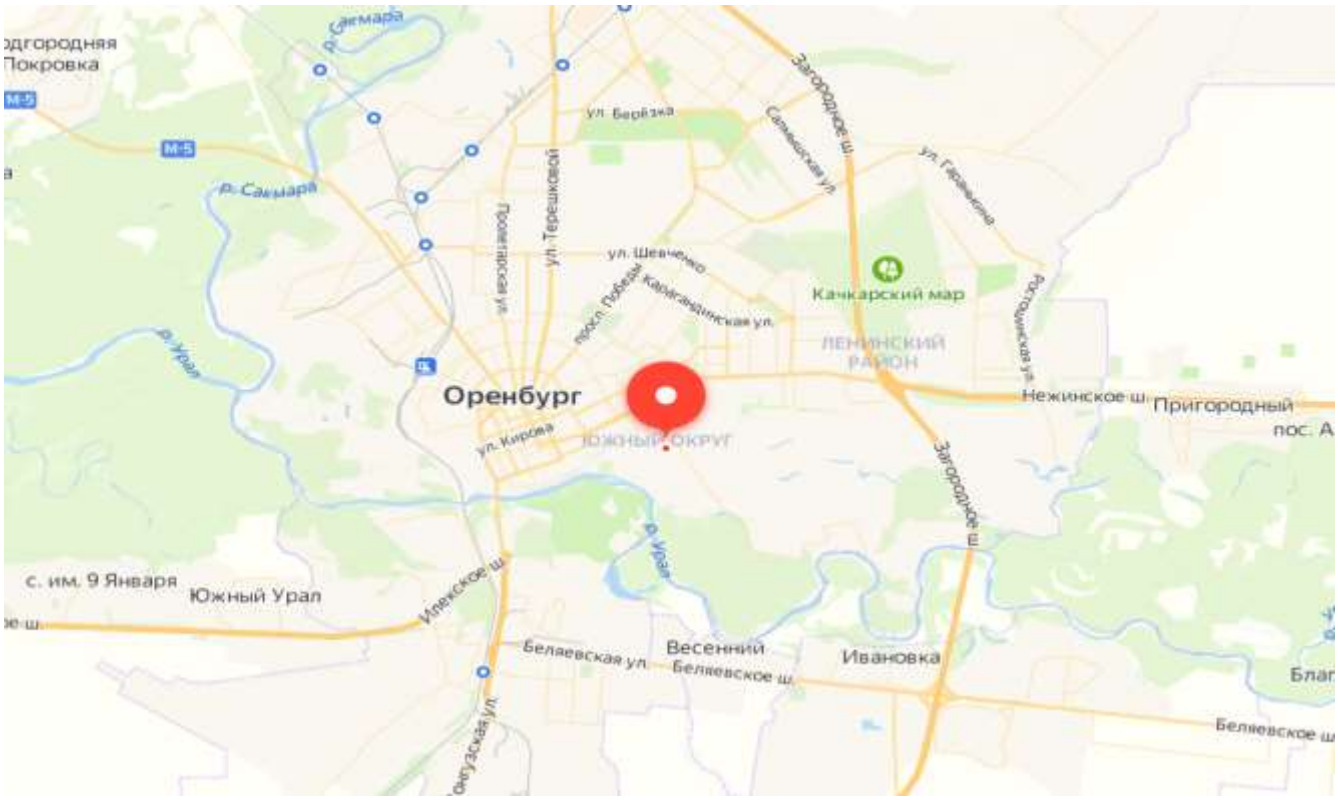
Объектами оценки являются 5 земельных участков, расположенные по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 в соответствии с перечнем:

№ п.п.	Объект
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 760 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9665
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 68 499 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9664

2.4. Местоположение объектов

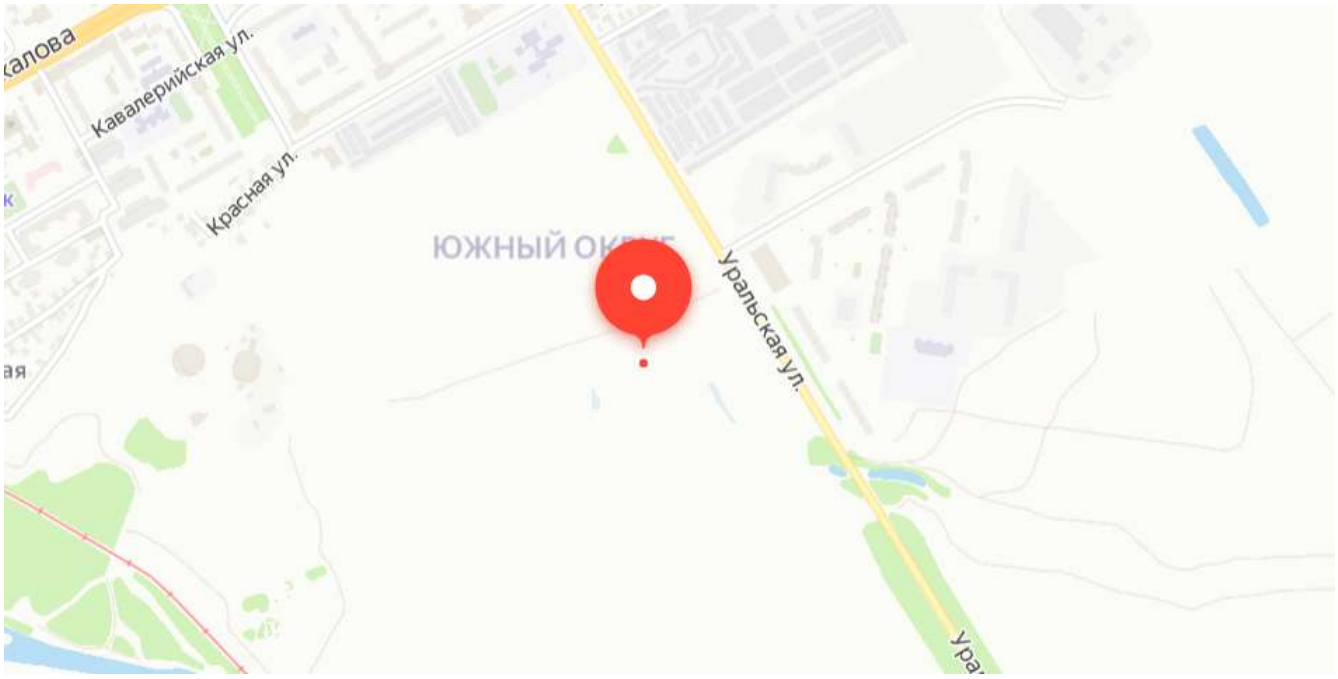
Местоположение объектов оценки показано на картах с последовательным приближением и детализаций окружения.

Рис. 1. Местоположение объектов оценки в пределах г. Оренбург



Источник информации: https://maps.yandex.ru/

Рис. 2. Местоположение объектов оценки в рамках района



Источник информации: https://maps.yandex.ru/

Рис. 3. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:9665 на кадастровой карте

Источник информации: http://pkk5.rosreestr.ru/

Рис. 4. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:9664 на кадастровой карте

Источник информации: http://pkk5.rosreestr.ru/

2.5. Количественные и качественные характеристики объектов

Описание количественных и качественных параметров объектов оценки дано на основании исходных документов, перечисленных в п. 2.2. настоящего Отчета, приведены в нижеследующих таблицах.

Оцениваемые земельные участки образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:9402.

Табл. 5. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:3006

Показатель	Значение
Тип объекта	Земельный участок
Адрес (местоположение)	Оренбургская обл., г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Площадь, кв. м	760
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, Состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки; общежития; площадки для выгула собак.
Кадастровый номер	56:44:0238001:9665
Кадастровая стоимость, руб.	Не определена

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 6. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:9402

Показатель	Значение
Тип объекта	Земельный участок
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Площадь, кв. м	68 499
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Группа1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки
Кадастровый номер	56:44:0238001:9664
Кадастровая стоимость, руб.	Не определена

Источник информации: данные Заказчика

Фотографии объектов оценки представлены в Приложении №3.

2.6. Сведения об имущественных правах на объекты оценки

Табл. 7. Имущественные права на объекты оценки

Собственник	ООО «АФМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости ООО «АФМ. Перспектива»
Реквизиты управляющей компании	ОГРН 1075658031866 от 26.12.2007 г. ИНН 5612065074, КПП 561001001. Место нахождения: 460000, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Правды, д. 25 Наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция ФНС России № 13 по Оренбургской области
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Источник: данные Заказчика

Согласно п.1 ст.209 Гражданского кодекса РФ, право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

2.7. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

Износ и устаревания земельных участков отсутствуют.

2.8. Информация о текущем использовании объектов оценки

Объекты оценки используются в инвестиционных целях.

3. Анализ рынка объектов оценки

Основными ценообразующими факторами при оценке бизнеса является производственно-финансовое состояние компании, макроэкономические факторы, состояние рынка акций и рынка слияний и поглощений компаний, а также состояние рынка продукции, производимой компанией. Необходимо проведения анализа каждого из данных факторов.

3.1. Анализ макроэкономического развития России

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данных исследований, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития Компании.

Опережающие индикаторы системных, финансовых и макроэкономических рисков

Вероятность реализации различных видов системных рисков:

- возникновения новой экономической рецессии (отрицательных годовых темпов прироста ВВП) - высокая;
- возникновения системного банковского кризиса - высокая;
- системные кредитные риски - средняя;
- системные валютные риски - высокая (риск реализовался);
- системные риски ликвидности («бегство вкладчиков») - высокая (риск реализовался).

Индикаторы продолжения системного банковского кризиса

Как мы отмечали в предшествующих Обзорах, последний сигнал о высокой вероятности возникновения системного банковского кризиса был подан в мае 2021 г. и с тех пор не повторялся. В соответствии с нашей методологией на протяжении года с этого момента, т.е. вплоть до нынешнего мая, оценка риска возникновения банковского кризиса сохраняется на высоком уровне. Однако уже в июне эта оценка будет отменена, если за оставшееся до конца текущего месяца время не произойдет событий, маркирующих возникновение банковского кризиса.).

Сводный опережающий индикатор (СОИ) возникновения системного банковского кризиса в течение I кв. 2022 г. продолжал снижаться, все сильнее удаляясь от своего критического порога. За квартал значение СОИ уменьшилось с 0.066 до 0.05, что существенно ниже критического порога (0.098).

В 2022 г. прогнозируется небольшой рост значения СОИ - до 0.058 к концу года, но эти значения всё равно не превзойдут критический порог.

Судя по поведению входящих в СОИ частных опережающих индикаторов, основными факторами, действующими в сторону увеличения вероятности банковского кризиса в I кв. 2022 г. были снижение обеспеченности банков абсолютно ликвидными активами и ухудшение динамики производства. На прогнозном периоде ожидается, что первый фактор нивелируется (под влиянием более активного расходования средств, накопленных на бюджетных счетах в ЦБ, что поможет восстановить уровень ликвидности в банковской системе), а второй - наоборот, существенно усилится. Кроме того, добавится ещё один важный негативный фактор - рост уровня безработицы (что, при прочих равных условиях ведет к неплатежам по долгам физических лиц). Правда, после уточнения с учетом новых фактических данных макроэкономического прогноза, теперь ожидается меньший прирост уровня безработицы в этом году (до 6.8-7.0% рабочей силы против 7.7-8.0% в более раннем прогнозе).

Основным фактором, действующим в сторону уменьшения вероятности банковского кризиса, - и в I кв., и в течение всего 2022 г. - становится опережение динамикой номинального ВВП динамики совокупного долга населения и предприятий на прогнозном периоде. Это опережение является результатом сильного инфляционного импульса, поддерживающего увеличение номинального объема доходов экономических агентов даже в условиях сокращения физического объема производства. В случае если такое опережение станет устойчивым, проблемные активы, возникающие на балансах банков, будут «растворяться» в

увеличивающемся объеме безрисковых активов (например, если банки используют притекающие к ним новые клиентские средства для вложений в гособлигации и срочные депозиты в ЦБ). Кроме того, потенциально проблемные заемщики повысят шанс погасить свой долг после завершения «кредитных каникул» благодаря постепенному обесценению накопленной задолженности.

Сводный опережающий индикатор (СОИ) продолжения банковского кризиса и на фактическом периоде (вплоть до июня 2021 г.), и на перспективном периоде (до конца 2022 г.) подает четкий сигнал, превышая свой критический порог. Такой сигнал следует трактовать следующим образом: если системный банковский кризис всё-таки возникнет, то он продлится более года.

Индикатор входа в рецессию

Значение сводного опережающего индикатора (СОИ) входа российской экономики в рецессию во II кв. 2022 г. вырастет с 0 до 0.17, однако по-прежнему будет оставаться ниже пороговой отметки (0.18). В предшествующем выпуске Обзора мы отмечали, что СОИ входа российской экономики в рецессию резкого возрастет и подаст сигнал о начале рецессии уже во II кв. 2022 г. Однако с учетом появления статистики за I кв. 2022 г. и соответствующего обновления нашего прогноза на следующие кварталы мы оцениваем, что сигнал о приближающейся рецессии в российской экономике сдвигается на один квартал, и реализация этого события становится практически неизбежной в III кв. 2022 г. (прогнозируемое значение СОИ составит 0.96).

Столь существенное изменение ожидаемой точки входа в рецессию объясняется тем, что фактические данные за I кв. 2022 г. оказались более позитивными, чем предполагалось в нашем прогнозном сценарии. Так, с учетом предварительной оценки Минэкономразвития в I кв. 2022 г. рост ВВП в реальном выражении составил +3.7% (здесь и далее темпы прироста ВВП представлены к аналогичному периоду предшествующего года). Кроме того, весьма позитивная динамика ВВП наблюдалась в III—IV кв. 2021 г. (+4.3% и +5.0% соответственно). При этом с учетом используемого нами определения вход в рецессию может быть зафиксирован только в том случае, когда в среднем за скользящий год будет наблюдаться отрицательный темп прироста ВВП. Соответственно, для того чтобы во II кв. 2022 г. была зафиксирована рецессия, спад ВВП в этом квартале должен составить не менее 13%. Принимая во внимание прогноз ЦМАКП, а также результаты «Мониторинга отраслевых финансовых потоков», публикуемого Банком России, с очень высокой вероятностью во II кв. 2022 г. мы действительно будем наблюдать спад ВВП, однако, он не будет достаточным для того, чтобы зафиксировать наступление рецессии в соответствие с тем определением события, на предсказание которого ориентирован СОИ входа в рецессию.

Рост значения СОИ во II кв., помимо влияния инерции (замедление темпов роста ВВП в среднем за предшествующие 12 месяцев), объясняется следующими факторами:

- прогнозируемым значительным снижением индикатора бизнес-уверенности (рассчитывается OECD), отражающим существенное ухудшение условий деловой среды и перспектив развития бизнеса;
- повышением уровня ставок в экономике, который существенным образом затрудняет доступ компаний к заемному финансированию;
- замедлением роста глобальной экономики, которое в наших расчетах аппроксимируется прогнозной динамикой сводного опережающего индикатора экономического роста в США (рассчитывается OECD). Оценка этого индикатора на прогнозном периоде опирается на прогноз The Conference Board, обновленный по состоянию на 11 мая 2022 г., в соответствии с которым ожидаемый темп роста экономики США в 2022 г. в очередной раз был понижен (до 2.3% в годовом выражении).

При этом, как и в предшествующих выпусках Обзора, мы прогнозируем, что значения сводного опережающего индикатора (СОИ) выхода экономики из рецессии на протяжении II—IV кв. 2022 г. будут находиться в диапазоне 0.9-0.93, продолжая существенно превышать пороговое значение (0.35). Таким образом, в соответствии с нашей текущей оценкой, приближающаяся рецессия окажется краткосрочной и не займет более года. Однако важно отметить, что в дальнейшем по мере выхода статистики эта оценка может быть скорректирована.

Индикаторы системных кредитных рисков

По предварительной оценке на конец I кв. 2022 г. значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных кредитных рисков по-прежнему находится в зоне средней вероятности реализации (0.66 на начало апреля при пороговом уровне 0.50). В течение четырех последних кварталов о возможной реализации кредитных рисков сигнализируют два частных опережающих индикатора: индикатор рискованного финансового поведения населения (более быстрый рост потребительских расходов домашних хозяйств по сравнению с динамикой их располагаемых доходов) и индикатор охлаждения кредитного рынка (снижение реальных темпов прироста кредитования по сравнению с ранее достигнутым пиковым значением).

В условиях временной приостановки Банком России публикации статистических данных о доле проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле банковского сектора, исходя из динамики просроченной ссудной задолженности по состоянию на 1 апреля 2022 г., ее можно косвенно оценить в 7.0%, что на 1.9 п. п. ниже значения аналогичного периода прошлого года.

В целом, темп прироста совокупного банковского портфеля ссуд населению и нефинансовым предприятиям за I кв. 2022 г. по отношению к IV кв. 2021 г. составил около 3.7%. В соответствии с обновленным прогнозным сценарием развития российской экономики до 2024 г., опубликованным Банком России по итогам очередного заседания по ключевой ставке 29 апреля, базовый вариант прогноза предполагает весьма слабую динамику объема требований банковской системы к населению и организациям по итогам этого года (темп прироста совокупного портфеля ссуд физическим и юридическим лицам может составить от -1% до 4% в сравнении с приростом в размере 13.9% по итогам 2021 г.).

Учитывая тот факт, что развертывающийся в настоящее время кризис носит системный характер, а платежеспособность как розничных, так и корпоративных заемщиков может сильно пошатнуться как вследствие падения доходов населения и прибыли компаний из-за сильного сжатия экономики, так и на фоне наличия существенного объема ранее реструктуризированной ссудной задолженности, объем «плохих долгов» на балансе банков может начать расти уже во II кв. 2022 г. В сочетании со стагнацией кредитного портфеля, это приведет к тому, что поворот тренда доли проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле банковского сектора к росту будет зафиксирован уже в течение ближайших 1-2 кварталов.

Источник информации: Центр макроэкономического анализа и среднесрочного прогнозирования, http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analitics/SOI/SOI_may_2022.pdf

Основные макроэкономические параметры

по оценке Минэкономразвития рост ВВП в марте 2022 года не прекратился, однако он замедлился до 1,6% в годовом выражении после увеличения на 4,3% в феврале. Рост ВВП по итогам I квартала 2022 года министерство оценило на уровне 3,7% в годовом выражении после роста на 5% в IV квартале.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в марте 2022 промышленное производство продолжило расти, однако темпы роста замедлились к соответствующему периоду предыдущего года до 3% (г/г) с 6,3% месяцем ранее. По итогам I квартала промпроизводство выросло на 5,9%. При этом по отношению к февралю 2022 года рост в марте составил 9,9% (м/м).

Рис. 5. Динамика промпроизводства, % год к году

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel_2022/

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что рост в сегменте «Добыча полезных ископаемых» в марте замедлился до 7,8% после +8,7% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» выпуск перешел к снижению (-0,3%) после роста на 6,9% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» после снижения на 4,2% в феврале, выпуск перешел к росту на 1,5% в марте. В свою очередь, рост в сегменте «Водоснабжение» ускорился до 7,2% после увеличения на 6,9% в феврале.

Табл. 8. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Декабрь 2021	+10,0	+4,3	+1,9	+9,6
2021 год	**+4,8**	**+5,0**	**+6,8**	**+15,8**
Январь 2022	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4
Февраль 2022	+8,7	+6,9	-4,2	+6,9
Март 2022	+7,8	-0,3	+0,5	+7,2
Январь-март 2022	**+8,5**	**+5,1**	**-0,2**	**+4,9**

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel_2022/

Таким образом, замедление роста совокупного индекса промышленного производства в марте было обусловлено преимущественно прекращением роста и переходом к снижению выпуска продукции обрабатывающих производств. При этом улучшение динамики в секторах «Электроэнергия, газ и пар», а также «Водоснабжение» должно было частично компенсировать отрицательное влияние обрабатывающей

промышленности на общий индекс промышленного производства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице.

Табл. 9. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	1 квартал 2022	Март 2022 / Март 2021	1 квартал 2022 / 1 квартал 2021
Добыча угля, млн тонн	108	-2,9%	+0,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	135	+7,0%	+8,0%
Природный газ, млрд куб. м	173	+0,2%	-0,3%
Сжиженный природный газ, млрд куб. м	8,6	+25,3%	+11,1%
Мясо скота, млн тонн	782	+10,6%	+7,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,2	+8,2%	+8,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,0	-2,5%	+0,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	40,4	+0,2%	-5,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,2	+15,6%	+13,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	5,6	+16,8%	+19,8%
Цемент, млн тонн	10,8	+17,0%	+21,0%
Бетон товарный, млн куб. м	7,5	+17,1%	+32,2%
Прокат готовый, млн тонн	16,2	-1,1%	+0,3%
Трубы стальные, млн тонн	3,2	+22,1%	+27,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	244,0	-72,1%	-33,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	40,3	-19,8%	+5,3%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel_2022/

В добывающем сегменте отметим продолжение увеличения объемов добычи нефти в марте (при этом рост по итогам I квартала замедлился до 8% после +8,6% по итогам января-февраля). Вместе с этим, добыча угля в марте показала снижение на 2,9% (по итогам квартала добыча находится на «околонулевом» уровне (+0,3%) после +2,1% по итогам двух месяцев). Добыча природного газа в марте практически не изменилась (+0,2%), динамика за квартал сохраняется слабоотрицательной (-0,3%). Отдельно выделим производство сжиженного природного газа (СПГ), которое выросло в марте на 25,3%, а по итогам января-марта увеличилось на 11,1%. При этом необходимо отметить, что производство СПГ четыре месяца подряд стабильно держится на максимальном уровне (около 3 млн тонн) – рекордном за историю отрасли СПГ в России.

В продовольственном сегменте динамика выпуска оставалась преимущественно положительной: так, производство мяса скота увеличилось на 10,6% после +7,2% месяцем ранее, выпуск мяса птицы - вырос на 8,2% после +9,8%, при этом выпуск рыбы вернулся в «минус» (сократился на 2,5% после увеличения на 6,3% в феврале). Динамика производства стройматериалов была положительной, темпы роста по основным позициям оставались двузначными, однако по некоторым позициям темпы роста замедлились. Наиболее сильный рост продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона (+17,1%, при этом рост с начала года замедлился до +32,2% с +43,7% за два месяца), за ним следует цемент (+17%), блоки и другие сборные строительные изделия (+16,8%), а наиболее скромный рост выпуска показали керамические кирпичи (+15,6%). В целом можно отметить, что по сравнению с предыдущими периодами, разброс изменения выпуска продукции в строительных материалах оказался минимальным за долгое время.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Отметим, что производство стальных труб выросло на 22,1% (рост по итогам квартала сохранился на уровне, близком к 30%), в то

время как выпуск грузовых автомобилей сократился почти на 20% (после роста на 16,6% в феврале, по итогам I квартала зафиксировано увеличение на 5,3%). При этом производство легковых автомобилей в марте обрушилось на 72,1% после снижения на 13,8% в феврале, а динамика выпуска с начала года также отразила падение на 33,2% после снижения на 7,2% по итогам января-февраля. Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками работ на автозаводах. Отметим, что некоторые автопроизводители называли причинами приостановок проблемы с логистическими цепочками и недостаток комплектующих, поставляемых из-за рубежа.

Во второй половине апреля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2022 года. Этот показатель составил 5,114 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 3,082 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 65,9%.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.

Табл. 10. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

Вид продукции	Январь-февраль 2022	Январь-февраль 2022 / Январь-февраль 2021
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+99,0	+28,5%
Добыча полезных ископаемых	+2 057,5	> в 2,4 раза
Обрабатывающие производства	+1 171,0	+54,7%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.:	+255,9	-9,8%
производство, передача и распределение электроэнергии	*+257,1*	*+14,8%*
Водоснабжение	+23,6	+35,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+948,1	+30,8
Строительство	+91,2	> в 2,4 раза
Транспортировка и хранение, в т. ч.:	+171,8	> в 2,2 раза
ж/д транспорт: пассажирские перевозки	*-4,9*	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-1,2	-
Информация и связь	+50,0	+1,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	-6,3	-

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel_2022/

По итогам января-февраля 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением являются Почтовая связь и курьерская деятельность, которая зафиксировала убыток в 1,2 млрд руб., Пассажирские перевозке на ж/д транспорте, показавшие убыток в 4,9 млрд руб., а также «Гостиницы и предприятия общепита», убыток которых составил 6,3 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. Добывающие предприятия, имеющие наибольшую базу финансового результата в абсолютном выражении (превышающую 2 трлн руб.), увеличили его в 2,4 раза. Нетрудно догадаться, что такой результат во многом обеспечен деятельностью по добыче нефти и природного газа (около 1,6 трлн руб.). Виды деятельности Строительство и Транспортировка и хранение, имеющие относительно невысокую базу показателя, также показали кратный рост сальдированного финансового результата (в 2,4 и в 2,2 раза соответственно). Обрабатывающие производства (одна из крупнейших отраслей по финансовому результату) нарастили

сальдированный финансовый результат на 54,7%. С другой стороны, отрасль «Обеспечение электроэнергией», газом и паром» отразила снижение сальдированного финансового результата на 9,8%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и месяцем ранее, был представлен без информации о финансовом результате сектора по итогам месяца, а также без совокупного аналитического баланса кредитных организаций.

Из ключевых моментов в обзоре, ЦБ отмечает, что в марте ситуация в российском банковском секторе значительно стабилизировалась по сравнению с последней неделей февраля. Рублевые вклады населения выросли, отток валютных вкладов к концу месяца существенно замедлился, а в начале апреля даже наблюдался их небольшой рост. Значительно вырос объем государственных средств. В результате этого потребность банков в дополнительной ликвидности снизилась, что дало им возможность погасить существенную часть обязательств перед ЦБ.

Корпоративный портфель в марте снизился на 171 млрд руб. (-0,3%) на фоне роста неопределенности в отношении финансовой устойчивости компаний. По оценкам Банка России, объем выдач новых кредитов сократился примерно на треть. Что касается потребительского кредитования, то оно ожидаемо снизилось на 1,9% после февральского роста на 1,2%, обусловленное резким падением спроса на кредиты ввиду роста ставок, а также ужесточением банками стандартов выдач, в том числе из-за вероятного снижения располагаемых доходов на фоне роста цен и в целом неопределенности в отношении перспектив занятости. По состоянию на конец марта общий объем кредитов юридическим лицам составил 55,4 трлн руб., в то время как кредитный портфель физических лиц составил 25,8 трлн руб.

Переходя к инфляции, отметим, что в апреле 2022 года недельная инфляция замедлялась, составив 0,66% в начале месяца и 0,21% в конце. По итогам апреля рост цен составил 1,56% по сравнению с 7,61% в марте. За четыре месяца цены выросли на 11,67%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая рост цен ускорился с 16,7% до 17,83%, что является максимальным значением с января 2002 года.

Табл. 11. Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%
Февраль	0,78%	1,17%
Март	0,66%	7,61%
Апрель	0,58%	1,56%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel_2022/

Одним из основных факторов, влияющих на темп роста потребительских цен, является динамика валютного курса. В условиях действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров курс рубля к концу месяца укрепился до 71 руб.

Табл. 12. Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

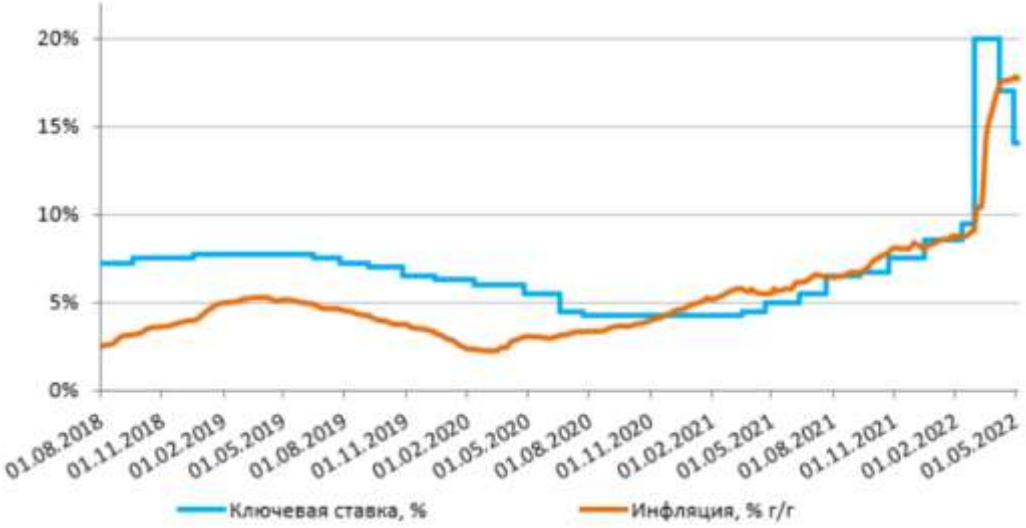
Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь 2022	74,3	77,8	76,6
Февраль 2022	77,8	83,5	77,2
Март 2022	83,5	84,1	103,5
Апрель 2022	84,1	71,0	77,9

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel_2022/

Отметим, что 8 апреля Банк России принял внеплановое решение о снижении ключевой ставки на 3 п.п. до 17% годовых, обосновав это прекращением роста рисков для финансовой стабильности, устойчивым притоком средств на срочные депозиты, а также существенным замедлением текущих темпов роста цен. При этом регулятор отметил, что внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность. Таким образом, ЦБ посчитал, что баланс рисков изменился: теперь риски спада экономической активности превышают риски ускорения роста потребительских цен.

Кроме того, на плановом заседании Совета директоров Банка России 29 апреля было принято решение вновь снизить ключевую ставку на 3 п.п. до 14% годовых. Риторика заявления по итогам заседания была в целом схожа с риторикой заявления от 8 апреля, однако оно было дополнено фразой о том, что последние недельные данные указывают на замедление текущих темпов роста цен за счет укрепления рубля и охлаждения потребительской активности. Как отмечает ЦБ, важными факторами для дальнейшей динамики инфляции станут эффективность процессов импортозамещения, а также масштаб и скорость восстановления импорта готовых товаров, сырья и комплектующих. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет учитывать необходимость структурной перестройки экономики и обеспечит возвращение инфляции к цели в 2024 году. Следует также упомянуть, что ЦБ дал сигнал о возможном снижении ставки на следующих заседаниях («При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России видит пространство для снижения ключевой ставки в 2022 году»).

Рис. 6. Динамика ключевой ставки и инфляции



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel_2022/

Решение о снижении ставки Банк России сопроводил обновлением среднесрочного макроэкономического прогноза. В частности, ЦБ ожидает падение ВВП в реальном выражении в диапазоне 8-10% в 2022 году, а инфляцию – в диапазоне 18-23% (при этом ждет ее возвращения к 4% в 2024 году). Интересно заметить, что, по мнению ЦБ, в 2023 году российская экономика перейдет к постепенному росту в условиях структурной перестройки, а выпуск в IV квартале 2023 года будет на 4-5,5% выше уровня за аналогичный период 2022 года, однако в целом за 2023 год изменение ВВП из-за эффекта высокой базы I квартала 2022 года будет в диапазоне от -3% до 0%. По ожиданиям ЦБ, средняя ключевая ставка в текущем году составит 12,5-14%, с мая и до конца года – 11,7-14%, в 2023 году – 9-11%. Прогноз оттока капитала из страны на 2022 год был повышен с $75 млрд до $151 млрд. Отток капитала на 2023 и 2024 года Банк России спрогнозировал в $69 и $24 млрд соответственно.

Прогноз оттока капитала на будущие годы может быть важен, потому что в долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться именно платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала).

В первой половине апреля Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам I квартала 2021 года. Отметим, что по сравнению со стандартной оценкой платежного баланса, которую ЦБ предоставлял ранее, данная версия документа значительно ограничена. По сути, она лишь дает оценку динамики сальдо счета текущих операций с выделением счетов «Товары и услуги» и «Баланс первичных и вторичных доходов», а также оценку сальдо финансового счета с выделением счетов «Чистое принятие обязательств» и «Чистое приобретение финансовых активов». Отдельной строкой выделяется статья «Сальдо финансовых операций частного сектора», более известная как отток частного капитала. К сожалению, в такой детализации документа нет возможности проанализировать, из каких компонентов сложился отток капитала, тем не менее, остается возможность проследить его динамику.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций достигло рекордного значения, сложившись в размере $58,2 млрд и показав рост в 2,6 раза относительно значения за аналогичный период 2021 года. Определяющую роль в этом росте сыграло увеличение «торговой» компоненты счета текущих операций – статьи «Товары и услуги». Она показала рост также в 2,6 раза до $66,3 млрд на фоне опережающего роста стоимостного объема экспорта товаров и услуг над их импортом. Экспорт товаров и услуг вырос на 49,5%, что обусловлено сохранением в большей степени досанкционных условий поставок российской продукции в январе-марте и высокими ценами на базовые товары российского экспорта. В свою очередь, скромная динамика импорта товаров и услуг (+14,4%) может объясняться девальвацией рубля в отчетном периоде.

Что касается «неторговой» компоненты счета текущих операций – статьи «Баланс первичных и вторичных доходов» – то дефицит по этой статье увеличился с $3,3 млрд до $8,1 млрд на фоне опережающего роста доходов к выплате над доходами к получению. Объем доходов к получению увеличился на 35,5% до $22,5 млрд, в то время как объем доходов к выплате вырос на 54,5% до $30,6 млрд.

Переходя к сальдо финансового счета, нужно отметить, что оно сформировалось преимущественно под влиянием динамики чистого приобретения зарубежных финансовых активов. Значение этой статьи выросло в 2,8 раза до $61,9 млрд. Вероятно, рост спроса на зарубежные финансовые активы был обеспечен преимущественно частным сектором (до введения жестких мер валютного контроля в марте). При этом покупка валюты государственным сектором в рамках бюджетного правила была приостановлена еще в январе «в целях повышения предсказуемости действий денежных властей и снижения волатильности финансовых рынков». Что касается чистого принятия обязательств, то объем внешней задолженности российских резидентов увеличился на $3,9 млрд по сравнению с сокращением долга на $0,3 млрд годом ранее.

Чистый вывоз капитала банками и предприятиями (сальдо финансовых статей частного сектора) в отчетном периоде вырос до $64,2 млрд (в 2,7 раза). Рост этого показателя произошел, как было отмечено ранее, до введения жестких мер валютного контроля в марте вследствие геополитической напряженности и, очевидно, на фоне негативных ожиданий инвесторов в отношении доходности российских активов. Отметим, что это рекордный уровень оттока капитала с IV квартала 2014 года.

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2022 года за год сократился на 1,8% (-$8,2 млрд), составив $453,5 млрд. Причем с начала года внешний долг снизился на 5,5% (-$26,5 млрд). Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов. Что касается золотовалютных резервов ЦБ, то их объем за год увеличился на 3,4% до $593,1 млрд.

Выводы:

- Реальный рост ВВП по итогам марта 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, составил 1,6% после увеличения на 4,3% в феврале. По итогам января-марта 2022 года рост ВВП составил 3,7%;
- Промпроизводство в марте 2022 года в годовом выражении выросло на 3% после увеличения на 6,3% в феврале, по итогам трех месяцев рост составляет 5,9%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-феврале 2022 году составил 5,1 трлн руб., показав рост на 65,9% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- Рост потребительских цен в апреле 2022 года замедлился до 1,6% после 7,6% в марте, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция ускорилась до 17,8% после 16,7% по состоянию на 1 апреля. За четыре месяца 2022 года инфляция составила 11,7%;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2022 года на фоне действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров снизилось до 77,9 руб. после 103,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец апреля курс доллара снизился до 71 руб.;
- Ключевая ставка ЦБ в апреле была дважды снижена, по итогам месяца ее значение опустилось на 6 п.п. с 20% до 14% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам I квартала 2021 года выросло в 2,6 раза до $58,2 млрд, обновив исторический максимум. Отток частного

капитала вырос в 2,7 раза до $64,2 млрд, достигнув рекордного квартального объема с IV квартала 2014 года;

- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 апреля на годовом окне увеличился на 3,4% до $593,1 млрд, объем внешнего долга за этот же период сократился на 1,8% до $453,5 млрд.

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel_2022/

3.2. Краткое описание Оренбургской области

Общая информация

Оренбургская область — субъект Российской Федерации. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Уральского экономического района.

Образована 7 декабря 1934 года Указом Президиума Верховного Совета СССР путём выделения её из Средневолжского края. В период с 1938 по 1957 год называлась Чкаловской областью.

Исторически области предшествовала Оренбургская губерния, образованная указом императрицы Елизаветы Петровны в 1744 году.

Население

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 924 578 чел. (2022). Плотность населения — 15,56 чел./км2 (2022). Городское население — 61,65 % (2020).

География

Площадь Оренбургской области составляет 123 702 кв. км, по этому показателю она занимает 29-е место в России. Область расположена на стыке двух частей света — Европы и Азии. Территория области охватывает юго-восточную окраину Восточно-Европейской равнины, южную оконечность Урала и южное Зауралье. Протяжённость области с запада на восток составляет 760 км, с севера на юг — 445 км.

Общая протяжённость границ составляет 3700 км. На западе Оренбургская область граничит с Самарской областью, на северо-западе — с Татарстаном, на севере — с Башкортостаном (северная граница от реки Ик до реки Урал огибает Башкортостан), на северо-востоке область граничит с Челябинской областью, а на востоке и юге — с Казахстаном. С Саратовской областью граничит в одной точке, которая расположена на государственной границе с Казахстаном — стык границ Оренбургской, Самарской и Саратовской областей. Граница с Казахстаном составляет 1870 км, приходится на три области Казахстана: Костанайскую, Актюбинскую и Западно-Казахстанскую. По области протекает одна из крупнейших и красивейших рек европейской части России — Урал.

Административно-территориальное устройство

Согласно Уставу Оренбургской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Оренбургской области», данный субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 35 районов
- 12 городов
- 1 закрытое административно-территориальное образование

Районы:

- Абдулинский район,
- Адамовский район,
- Акбулакский район,
- Александровский район,
- Асекеевский район,
- Беляевский район,
- Бугурусланский район,
- Бузулукский район,
- Гайский район,
- Грачёвский район,
- Домбаровский район,
- Илекский район,
- Кваркенский район,

- Красногвардейский район,
- Кувандыкский район,
- Курманаевский район,
- Матвеевский район,
- Новоорский район,
- Новосергиевский район,
- Октябрьский район,
- Оренбургский район,
- Первомайский район,
- Переволоцкий район,
- Пономарёвский район,
- Сакмарский район,
- Саракташский район,
- Светлинский район,
- Северный район,
- Соль-Илецкий район,
- Сорочинский район,
- Ташлинский район,
- Тоцкий район,
- Тюльганский район,
- Шарлыкский район,
- Ясненский район

Города:

- Абдулино,
- Бугуруслан,
- Бузулук,
- Гай,
- Кувандык,
- Медногорск,
- Новотроицк,
- Оренбург,
- Орск,
- Соль-Илецк,
- Сорочинск,
- Ясный.

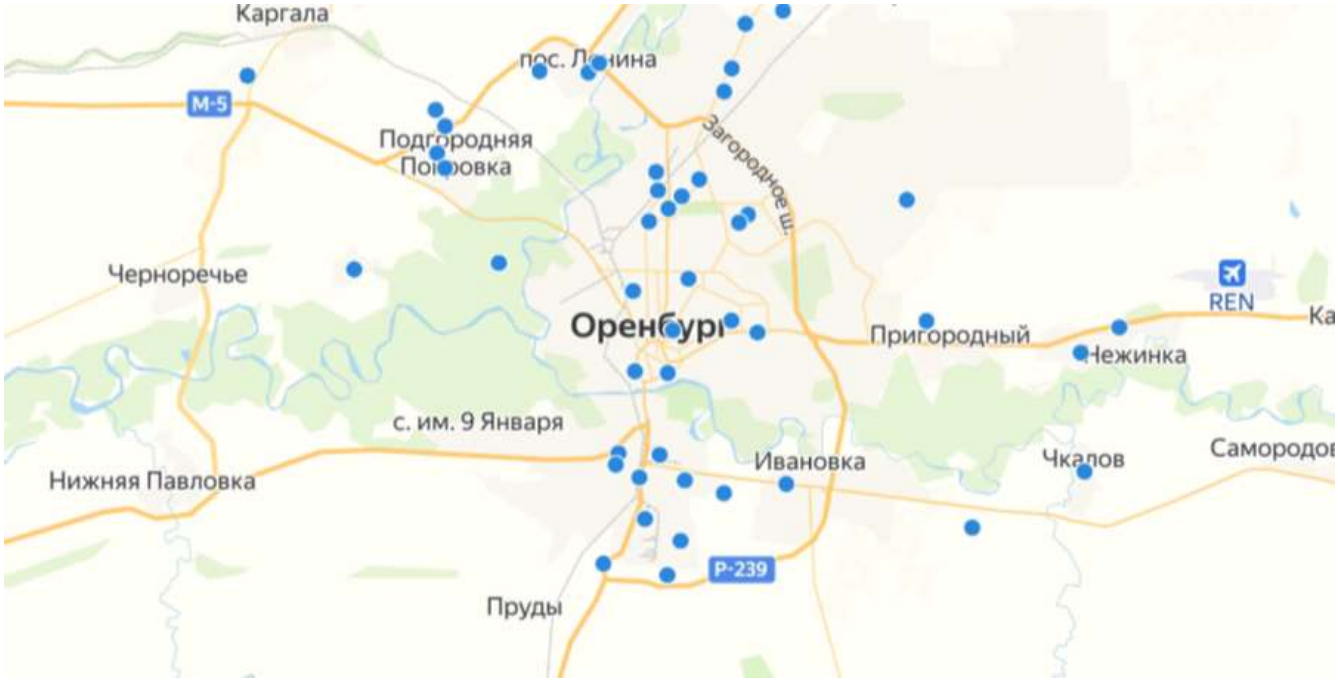
Закрытое административно-территориальное образование

- ЗАТО Комаровский

3.3. Обзор рынка земельных участков г. Оренбург

В рамках данного отчета проанализирована наиболее достоверная и доступная в период работы информация о продаже земельных участков в г. Оренбург с использованием специализированных интернет-сайтов и данных агентств недвижимости.

Рис. 7. Карта предложений продажи земельных участков в г. Оренбург



Источник информации: https://orenburg.cian.ru

В результате анализа рынка земельных участков г. Оренбург было выявлено, что рынок является слаборазвитым, так как количество предложений составляет менее 50 и в основном это участки промышленного назначения.

Активность рынка земельных участков в г. Оренбург и их ликвидность оценивается как низкая.

4. Описание процесса оценки Объектов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 24) оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим н наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (далее – НЭИ) объекта недвижимого имущества – это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т. е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- к наивысшей стоимости земли, как свободной;
- к наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем н наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение НЭИ указывает на наличие двух основных типов НЭИ. Первый тип – НЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип – НЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения НЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них. оно отбрасывается н рассматривается следующий вариант использования. НИЭ отвечает всем этим критериям.

Юридическая (законодательная) разрешенность

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое.

Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете, анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

- Темпы и направление роста (сокращения) населения.
- Размеры домашних хозяйств.
- Половозрастная структура населения.
- Этническая структура населения.
- Уровень доходов населения.

2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

- Объемно-планировочное решение.
- Этажность.
- Эксплуатационная загруженность.
- Дифференцированность использования.
- Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
- Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.

4. Выбор целевого рынка.

- Определение круга потенциальных пользователей объекта.
- Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:
    - Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
    - Качество предлагаемых площадей.
    - Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

Максимальная эффективность (доходность)

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом, определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации. Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. НЭИ будет вариант, максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа НЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается НЭИ. Однако в некоторых ситуациях в рамках анализа НЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, НЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования.

Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ НЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

Вывод по наиболее эффективному использованию

В результате проведенного анализа рынка Объектов оценки можно сделать вывод, что оцениваемые земельные участки расположены в районе со средней инвестиционной привлекательностью. Это так же обусловлено и тем, что в период паводков объект могут быть затоплены и для их защиты требуется инженерно-техническое обеспечение.

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность), с учетом месторасположения объектов оценки и их площади, наиболее эффективным вариантом использования Объектов оценки является строительство на их территории многоэтажных жилых домов.

4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода

4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от его использования.

Подход основывается на принципе ожидания и утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость с целью получения доходов или выгод в будущем. В этом случае, стоимость объекта определяется его способностью приносить потенциальный доход.

При реализации доходного подхода используют следующие методы: прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, предполагаемого использования.

Метод прямой капитализации применяется при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

В методе валовой ренты оценка имущества основывается на его справедливой стоимости и величине потенциального или действительного дохода.

В методе предполагаемого использования для оценки застроенных и незастроенных земельных участков предполагается возможность использования земельного участка способом, приносящим максимальный доход.

4.2.2. Применимость доходного подхода и выбор метода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 16) доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Поскольку на земельных участках планируется реализация проекта по постройке жилого комплекса, имеется возможность применения доходного подхода.

Для определения справедливой стоимости земельного участка Оценщики применили метод дисконтирования денежных потоков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

4.2.3. Основные допущения, принятые при применении доходного подхода

- В соответствии с наиболее эффективным использованием на участке целесообразно размещение многоэтажных жилых домов (вид использования - жилая недвижимость).
- Оценка справедливой стоимости произведена исходя из допущения, что все работы по достижению наиболее эффективного использования будут проведены в срок, обозначенный в настоящем Отчете и затраты на достижение не превысят величину, указанную в настоящем Отчете.
- Длительность прогнозного периода составляет 2 года, начиная с 22.07.2022 г. и заканчивая 22.07.2024 г.
- В течение 0 периода будет произведено строительство коммуникаций на земельных участках и начато строительство.

4.2.4. Определение основных параметров оцениваемых участков

Согласно проектной документации на земельных участках, будет произведено строительство жилых домов общей площадью квартир 219 114 кв.м. и 2 456 кв.м. нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, расположенных на 1 этажах.

4.2.5. Затраты на строительство жилых домов

Исходя из данных, предоставленных Заказчиком, себестоимость строительства жилых домов составляет 40 000 руб./кв. м продаваемой площади (включая жилые и нежилые помещения и благоустройство территории).

Прибыль предпринимателя принята согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2020» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., «Квартиры», Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 249, таб. 133), как среднее значение диапазона 21,0%. Тогда, сумма затрат на строительство домов с учетом прибыли предпринимателя составит

Знс = 40000 руб. * (219 114 + 2 456) * (1 + 21,0%) = 8 862 800 000*(1 + 21,0%) = 10 723 988 000 руб.

Период строительства комплексной жилой застройки принят согласно данным предоставленным заказчиком равным прогнозному периоду строительства в 2 года.

Согласно данных строительных компаний г. Оренбурга ООО «Яицкий причал», тел. +7 (3532) 20-63-21, ООО «РемСтрой-Оренбург», тел. +7 (3532) 76-33-66, как правило, в первый квартал происходит списание 1/2 величины всех затрат, или 5 361 994 000 руб. Далее для усреднения затрат в течение периода строительства списание принято оценщиком равными долями.

4.2.6. Прогноз затрат на строительство коммуникаций и благоустройство земельного участка

Заказчиком были предоставлены данные по планируемым расходам на строительство коммуникаций на земельных участках с кадастровыми номерами 56:44:0238001:3006, 56:44:0238001:9402, 56:44:0238001:9403, 56:44:0238001:9404 и 56:44:0238001:9405 общей площадью 245 246 кв. м.

Табл. 13. Расходы на строительство коммуникаций на земельных участках с кадастровыми номерами 56:44:0238001:3006, 56:44:0238001:9402, 56:44:0238001:9403, 56:44:0238001:9404, 56:44:0238001:9405

№ п/п	Наименование работ	Стоимость, руб.
1	Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения	81 840 361
2	Затраты на инженерную защиту территории	143 968 544
	Итого	**225 808 905**

Источник информации: данные Заказчика

Данные расходы идут в расчет единовременно в 1 периоде расчетной модели.

4.2.7. Прогнозирование доходов от использования земельных участков

Доходами от использования земельных участков признаются доходы от реализации квартир и нежилых помещений.

В результате анализа рынка квартир в г. Оренбург из разных источников, а именно: https://56.imls.ru, https://orenburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/, https://orenburg.mirkvartir.ru была выявлена средняя стоимость продаж квадратного метра жилой недвижимости, которая составила (51 327 + 64 969 + 51 870) / 3 = 56 055 руб./кв. м.

Стоимость квадратного метра нежилых помещений по данным источников https://orenburg.restate.ru/ и https://orenburg.domclick.ru/pokupka-commerce в среднем составляет 40 408 руб./кв. м.

Расчетная планируемая выручка от реализации проекта составляет 219 114 * 56 055 + 2 456*40 408 = 12 381 735 626 руб.

Согласно СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» (утв. постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 17 апреля 1985 г. № 51/90) на первый квартал приходятся подготовительные и земляные работы. В связи с этим сроки начала продаж и нежилых помещений установлены на уровне 2 квартала в объеме 20%, далее объем реализации был распределен по периодам равномерно.

Стоимость реализации квадратного метра площадей была принята на уровне среднерыночных показателей на весь период существования проекта.

4.2.8. Издержки, связанные с реализацией площадей

В данном пункте описываются сопутствующие издержки.

По мнению Оценщиков, сопутствующими издержками при реализации квартир и нежилых помещений являются страхование и маркетинг.

Расходы по рекламе и маркетингу определялись в диапазоне от 1 до 5% с учетом отрасли и целей. В связи с тем, что застройщик оцениваемых объектов является надежным и известным на рынке города, расходы на его продвижение и рекламу приняты в минимальном значении в размере 1%. Данная величина подтверждается информацией строительных компаний г. Оренбурга ООО «Лист», тел. 44-43-33, ООО «Строительная компания «Ликос», тел. 536-536, ООО «Яицкий причал», тел. +7 (3532) 20-63-21, ООО «РемСтрой-Оренбург», тел. +7 3532 76-33-66). В качестве базы принимается действительный валовой доход.

Расходы на страхование определяются в соответствии со страховыми платежами по страхованию имущества. Стоимость страхования зависит от включенных в договор страхования рисков, срока страхования, условий обеспечения безопасности, условий страхования. Согласно доступной информации, размещенной на сайтах, а также полученной по результатам телефонных переговоров с представителями страховых компаний, была определена средняя ставка страхования в размере 0,5% в год. Согласно ст. 947 Гражданского кодекса РФ страховая сумма не должна превышать действительную стоимость имущества. В качестве страховой суммы принимаем затраты на строительство объектов.

4.2.9. Расчет величины налога на землю

В соответствии с Решением от 17 сентября 2018 года N 567 Об установлении земельного налога (в ред. Решений Оренбургского городского Совета от 28.06.2019 N 711, от 31.10.2019 N 783, от 11.11.2020 N 20, от 02.03.2021 N 71) ставка земельного налога для земель под жилую застройку составляет 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка.

Расчет величины налога на землю для объектов оценки представлен в таблице ниже.

Табл. 14. Величина налогов для объектов оценки

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога	Налог год	Налог квартал
1	56:44:0238001:3006	187 511 443,75	0,3%	562 534,33	140 633,58
2	56:44:0238001:9402	173 858 128,59	0,3%	521 574,39	130 393,60
3	56:44:0238001:9403	34 134 521,61	0,3%	102 403,56	25 600,89
4	56:44:0238001:9404	47 037 260,33	0,3%	141 111,78	35 277,95
5	56:44:0238001:9405	261 067,09	0,3%	783,20	195,80
		Итого:		**1 328 407,26**	**332 101,82**

Источник информации: расчеты Оценщиков

4.2.10. Определение ставки дисконтирования

Методология расчета ставки дисконтирования

Для расчета текущей стоимости денежного потока ожидаемые денежные потоки следует дисконтировать с применением ставки, отражающей риски, связанные с данными денежными потоками.

Под ставкой дисконтирования понимается ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени.

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Ставка дисконтирования (r) рассчитывается по формуле:

r = rf + p1 + p2 + p3,

где rf – безрисковая ставка дохода;

p1 – премия за риск вложения в недвижимость

p2 – премия за низкую ликвидность недвижимости

p3 – премия за инвестиционный менеджмент.

Метод сравнения альтернативных инвестиций применяется чаще всего при расчете инвестиционной стоимости объекта недвижимости. В качестве ставки дисконтирования могут быть взяты:

- требуемая инвестором доходность (задается инвестором);
- ожидаемая доходность альтернативных проектов и финансовых инструментов, доступных инвестору.

Метод выделения. Ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости.

Выбор метода и расчет ставки дисконтирования

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком был выбран метод кумулятивного построения.

Безрисковая ставка дохода с учетом странового риска

В качестве безрисковой ставки Оценщиком принято значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций, которое составило ***8,4851%.***

Премия за риск вложения в объект недвижимости

Данная поправка учитывает возможность потери потребительской стоимости объекта недвижимости. Премия за риск вложения в объект недвижимости принята Оценщиками в размере ***5,0%.***

Премия за низкую ликвидность

Объектом оценки является строящийся жилой комплекс. Поскольку строительство находится на начальной стадии, премия за низкую ликвидность была принята равной ***5,0%***.

Премия за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Девелопер несет риск при реализации данного проекта, поэтому, премию на инвестиционный менеджмент Оценщики приняли равной ***5,0%***.

Инфляция

Величина инфляции для расчета реальной ставки дисконтирования принята на уровне ***4,2%*** (источник информации: https://www.hse.ru/data/2022/05/20/1827708104/Cf-2022-Q2.pdf).

Расчет ставки дисконтирования

Табл. 15. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение	Источник
Безрисковая ставка	8,49%	https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/
Компенсация за риск вложения в объект недвижимости	5,0%	Анализ Оценщиков
Компенсация за низкую ликвидность	5,0%	Анализ Оценщиков
Компенсация за управление инвестициями	5,0%	Анализ Оценщиков
Номинальная ставка дисконтирования	23,49%	Расчет Оценщиков
Инфляция	4,20%	https://www.hse.ru/data/2022/05/20/1827708104/Cf-2022-Q2.pdf
Реальная ставка дисконтирования	**19,29%**	**Расчет Оценщиков**

Источник информации: расчет Оценщиков

Таким образом, в результате вышеприведенных расчетов, реальная ставка дисконтирования составила ***19,29%.***

4.2.11. Расчет справедливой стоимости земельных участков

Табл. 16. Расчет справедливой стоимости земельных участков

Период	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Затраты на строительство жилых домов, с учетом прибыли предпринимателя в т ч нежилых помещений и благоустройства территории, руб.	0,00	-5 361 994 000,00	-765 999 142,86	-765 999 142,86	-765 999 142,86	-765 999 142,86	-765 999 142,86	-765 999 142,86	-765 999 142,86	0,00
Затраты на инженерную защиту территории, руб.	-143 968 544,00									
Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения, руб.	-81 840 361,00									
Доходы от продажи квартир, руб.	0,00	0,00	2 456 498 740,08	1 403 713 565,76	1 403 713 565,76	1 403 713 565,76	1 403 713 565,76	1 403 713 565,76	1 403 713 565,76	1 403 713 565,76
Доходы от продажи нежилых помещений свободного назначения, руб.	0,00	0,00	19 848 385,04	11 341 934,31	11 341 934,31	11 341 934,31	11 341 934,31	11 341 934,31	11 341 934,31	11 341 934,31
Потенциальный валовый доход, руб.	0,00	0,00	2 476 347 125,12	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07
Действительный валовый доход, руб.	0,00	0,00	2 476 347 125,12	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07	1 415 055 500,07
Операционные расходы, руб.	0,00	7 056 440,99	25 771 534,25	15 158 618,00	15 158 618,00	15 158 618,00	15 158 618,00	15 158 618,00	15 158 618,00	14 150 555,00
Страхование руб. 0,5% от затрат	0,00	7 056 440,99	1 008 063,00	1 008 063,00	1 008 063,00	1 008 063,00	1 008 063,00	1 008 063,00	1 008 063,00	0,00
Реклама (1% от двд)	0,00	0,00	24 763 471,25	14 150 555,00	14 150 555,00	14 150 555,00	14 150 555,00	14 150 555,00	14 150 555,00	14 150 555,00
Налог на зу, руб..	0,00	332 101,82	332 101,82	332 101,82	332 101,82	332 101,82	332 101,82	332 101,82	332 101,82	332 101,82
ЧОД	-225 808 905,00	-5 369 382 542,80	1 684 244 346,20	633 565 637,40	633 565 637,40	633 565 637,40	633 565 637,40	633 565 637,40	633 565 637,40	1 400 572 843,25
Ставка дисконтирования	19,29%	19,29%	19,29%	19,29%	19,29%	19,29%	19,29%	19,29%	19,29%	19,29%
период дисконтирования	0,25	0,50	0,75	1,00	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50
фактор дисконтирования	0,13	0,38	0,63	0,88	1,13	1,38	1,63	1,88	2,13	2,38
Дисконтный множитель	0,9782	0,9360	0,8956	0,8570	0,8201	0,7847	0,7508	0,7185	0,6875	0,6578
Дисконтированный денежный поток	-220 885 796,16	-5 025 792 129,11	1 508 477 107,65	542 973 570,18	519 555 732,08	497 147 878,95	475 706 451,26	455 189 768,19	435 557 946,53	921 326 321,30
Итого, справедливая стоимость земельных участков, руб.	**109 256 850,87**									

Источник информации: расчет Оценщиков

Общая стоимость оцениваемых земельных участков была распределена по Объектам оценки пропорционально их доле в совокупной площади участков, на которых реализуется проект жилой застройки.

Табл. 17. Расчет справедливой стоимости земельных участков

№	Объект оценки	Площадь, кв. м	Доля в общей площади, %	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 760 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9665	760	0,31%	338 579,25
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 68 499 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9664	68 499	27,93%	30 516 236,87
Итого по всем участкам проекта:		**245 246**		**109 256 850,87**

Источник информации: расчет Оценщиков

4.2.12. Итоги применения доходного подхода

В результате применения доходного подхода, справедливая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, по состоянию на 22.07.2022 г. составляет (НДС не облагается)

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, определенная с помощью доходного подхода, руб.	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 760 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9665	338 579,25	(Триста тридцать восемь тысяч пятьсот семьдесят девять рублей 25 копеек)
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 68 499 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9664	30 516 236,87	(Тридцать миллионов пятьсот шестнадцать тысяч двести тридцать шесть рублей 87 копеек)

4.3. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода

4.3.1. Методология расчета стоимости недвижимости с применением затратного подхода

Рассматриваемый подход к оценке стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

Справедливая стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на затратах на воспроизводство / замещения. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, т.к., во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии и машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под затратами на воспроизводство подразумевают сумму затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение определяется затратами, необходимыми для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Уменьшение затрат на замещение, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников, определяется совокупным (накопленным) устареванием.

Справедливая стоимость объектов недвижимости определяется как разница между затратами на замещение и совокупным износом (устареванием):

$$\mathbf{С = СЗ \times (1 – СИ),}$$

где:

С – стоимость здания или сооружения;

СЗ – стоимость замещения здания без учета НДС и прибыли девелопера;

СИ – общий накопленный (совокупный) износ.

Для расчета совокупного износа объекта оценки (СИ) используется формула совокупного износа, которая выглядит следующим образом:

$$\mathbf{СИ = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функц}) \times (1 - И_{внешн})}$$

В теории оценки выделяют три вида износа:

- физический – связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональный – проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям,
- внешний (экономический) – возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки – внешней по отношению к объекту недвижимости.

Физический износ ($И_{физ}$) – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Расчет физического износа проводится различными методами, такими как, нормативный, стоимостной, метод срока жизни.

Функциональный износ ($И_{функц}$) – несоответствие объемно-планировочного или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний износ ($И_{внешн}$) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное

использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

4.3.2. Применимость затратного подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 19) затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Для оценки земельных участков затратный подход не применим.

4.4. Определение стоимости Объектов с применением сравнительного подхода

4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки застроенных земельных участков и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор метода оценки и способа расчета в рамках выбранного метода;
- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен предложений земельных участков – сопоставимых объектов;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка на основе цен сопоставимых объектов.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки -это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога).

Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

- Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения.
- Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер
- Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки.
- Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки.
- Последний шаг – внесение в откорректированные цены аналогов абсолютные денежные поправки.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

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

где

C_0 – справедливая стоимость объекта оценки k – количество аналогов

C_{oi} – оценка справедливой стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

Wi – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^{k} W = 1$)

Оценка справедливой стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = (C_{ед} * П_{пр} + П_{од}) * К_{ед} + П_{ад}$$

где

C_{oi} – приведенная стоимость i-того аналога с учетом поправки

$C_{ед}$ – стоимость единицы сравнения аналога

$П_{пр}$ – величина процентной поправки (коэффициент)

$П_{од}$ – величина относительной денежной поправки

$К_{ед}$ – количество единиц сравнения (как правило, в качестве единицы сравнения принимается кв. м.)

$П_{ад}$ – величина абсолютной денежной поправки.

Очевидно, что величина абсолютной денежной поправки вносится к стоимости объекта (аналога) в целом, и ее величина не зависит от количества единиц сравнения.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В условиях активного рынка земли при наличии данных о ценах реальных сделок (цен предложений) с земельными участками применение этого метода является наиболее предпочтительным.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
- Расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

4.4.2. Применимость сравнительного подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 13) сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиками были проанализированы следующие источники информации:

интернет-сайты http://www.realestate.ru, http://www.russianrealty.ru, http://www.cian.ru, http://www.avito.ru и др.

Анализ вышеуказанных источников показал, что предложение аналогичных по инвестиционной привлекательности земельных участков в г. Оренбург практически отсутствует. Кроме того, имеется возможность применения доходного подхода. Поэтому применение сравнительного подхода для оценки земельных участков нецелесообразно.

4.5. Согласование результатов оценки

Поскольку при оценке объектов был применен только один подход (доходный), то производить согласование результатов не требуется.

Согласно Федеральному стандарту оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (пункт 14), итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Таким образом, с учетом округления до трех значащих цифр, справедливая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 22.07.2022 г., составляет (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 760 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9665	339 000,00	(Триста тридцать девять тысяч рублей 00 копеек)
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 68 499 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9664	30 500 000,00	(Тридцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек)
	Итого:	**30 839 000,00**	**(Тридцать миллионов восемьсот тридцать девять тысяч рублей 00 копеек)**

5. Заключение и выводы о стоимости

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 22.07.2022 г., составляет (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 760 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9665	339 000,00	(Триста тридцать девять тысяч рублей 00 копеек)
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, общая площадь 68 499 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9664	30 500 000,00	(Тридцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек)
	Итого:	**30 839 000,00**	**(Тридцать миллионов восемьсот тридцать девять тысяч рублей 00 копеек)**

Оценщик Бурдюгов В. В.

Оценщик Григорян Г. Р.

27 июля 2022 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений» Г. Р. Григорян

Список использованных источников

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО).

Международные Стандарты Оценки, 2011 г., Лондон, Великобритания.

Европейские стандарты оценки, 2009. Шестое издание. Пер. с англ. А.И. Артеменкова, И.Л. Артеменкова. М., 2010.

Ермаченков С.Г. «Стоимость имущества и срок его реализации». М., 2010.

Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Копии пояснительных записок.

Интернет-сайты http://www.realestate.ru, http://www.russianrealty.ru, http://www.roszem.ru, http://www.cian.ru, http://www.avito.ru и др.

Приложение 1. Копии документов Оценщиков

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

26.04.2021 № **07-02401/21**

на № б/н 16.04.2021

Исполнительному директору
Ассоциации «Русское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

1-й Басманный пер., д. 2А,
г. Москва, 105066

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Козырь Юрий Васильевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций — М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 5 экземплярах
экз. 1

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Григорян Гарегин Рафаэлович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 504009619639

(инн)

включен в реестр членов РОО:

31 июля 2007 года, регистрационный № 000507

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000196 *

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григоряна Гарегина Рафаэловича

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

является членом РОО и включен(а) в реестр «31» июля 2007 г. за регистрационным номером 000507

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №018475-1 от 29.01.2021, Оценка недвижимости, действителен до 29.01.2024;
2. №018474-2 от 29.01.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 29.01.2024;
3. №018473-3 от 29.01.2021, Оценка бизнеса, действителен до 29.01.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 15 лет

Общий стаж: 27 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:
1. Диплом №III 656739 от 19.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №IIIB 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

Факты применения к члену РОО мер дисциплинарного воздействия: Предупреждение. Принят во внимание все обстоятельства рассматриваемой жалобы, членами Дисциплинарного комитета коллегиально решено к оценщику-члену РОО Григорину Гарегину Рафаэловичу (рег. № 000507 от 31.07.2007 г.) применить следующую меру дисциплинарного воздействия: Предупреждение.. Номер протокола: 120 от 26.07.2018. Мера исполнена 26.07.2019

В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о поступивших жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности:
1. Жалоба от 22.05.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия;
2. Жалоба от 27.08.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о не применении меры дисциплинарного воздействия

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 июня 2022 г.
Дата составления выписки 16 июня 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____ В.В. Зюриков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018475-1 «29» января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

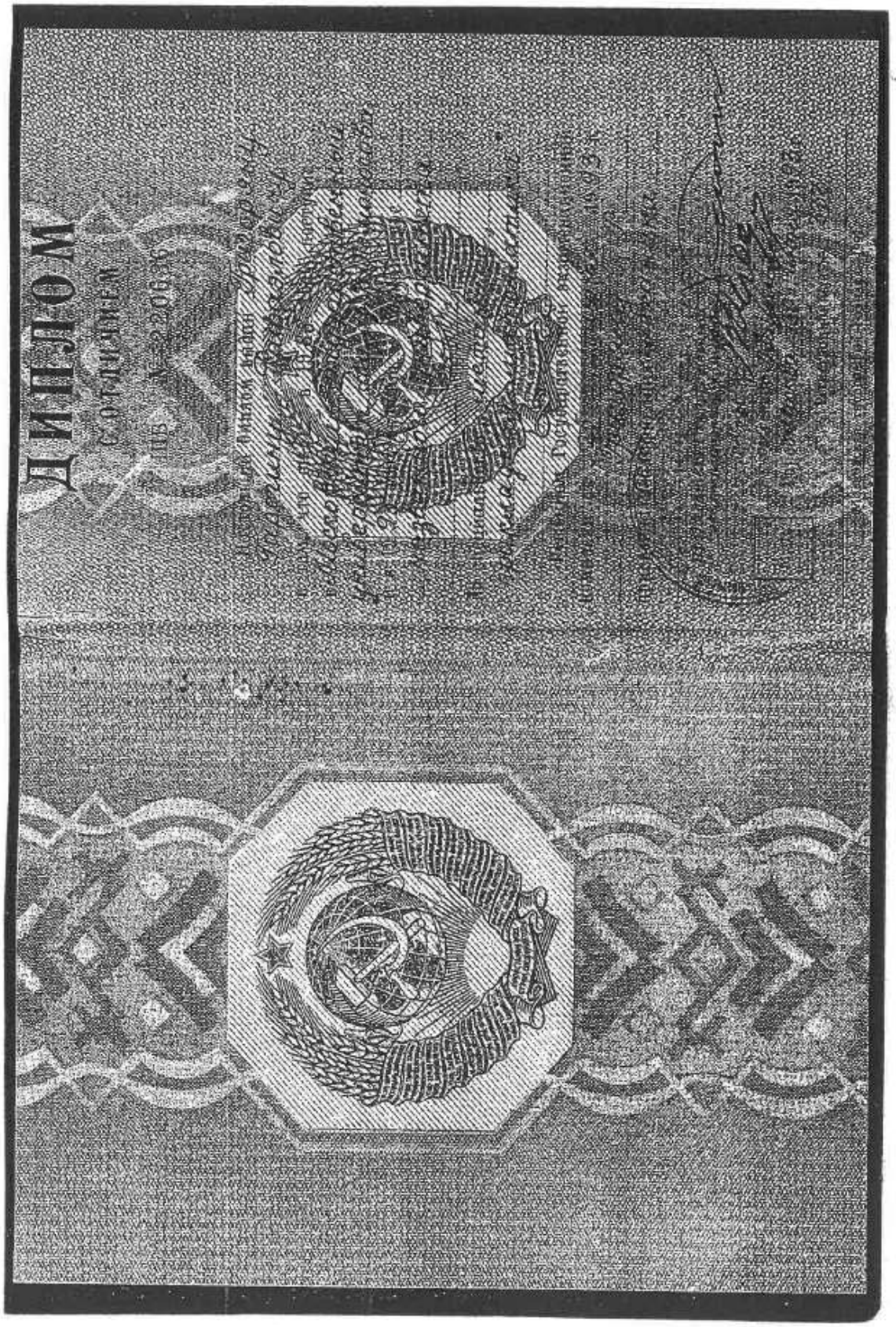
выдан Григоряну Гарегину Рафаэловичу

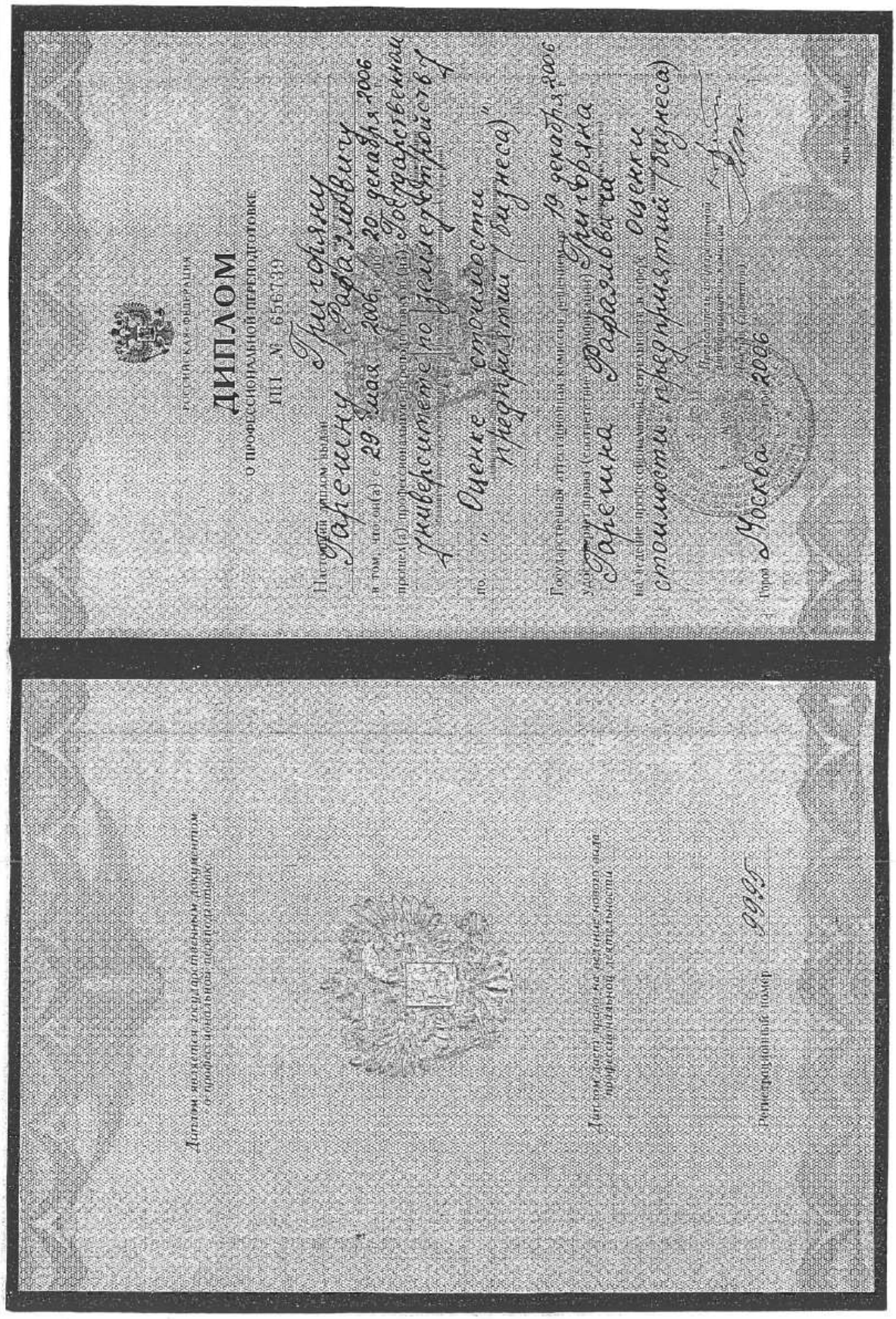
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «29» января 20 21 г. № 186

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» января 20 24 г.


ДИПЛОМ
С ОТЛИЧИЕМ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 656739

Настоящий диплом выдан Гарешину Григорьяну Рафаэловичу

в том, что он(а) с 29 мая 2006 по 20 декабря 2006

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете по землеустройству

по „Оценке стоимости предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 декабря 2006

удостоверяет право (соответствие квалификации) Гарешина Рафаэловича Григорьяна

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Декан (директор)

Город Москва 2006

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 9995

Ренессанс. СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:	001PIL-585594/2022
СТРАХОВЩИК:	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 12I. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Григорян Гарегин Рафаэлович, паспорт 46 16 378867, выдан 26.10.2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское. ИНН 504009619639 г. Москва, Волгоградский пр-т, д.78, кв.120
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	с «28» июня 2022 г. по «27» июня 2023 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда). Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей. Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2022 года. Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «17» июня 2022 года.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ	- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. - Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что: - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять; - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24; - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе). Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе). - Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование» От Страховщика: _____ /Гайсенок А.В./ (Доверенность №2022/125 от 21.04.2022г.) МП	СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорян Гарегин Рафаэлович _____ / _____ / подпись

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 773700145593

(инн)

включен в реестр членов РОО:

07 августа 2007 года, регистрационный № 000564

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0000223 *

ООО «НТ-ТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень 8

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича
(Ф.И.О. заинтересованного лица; полное наименование организации)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «07» августа 2007 г. за регистрационным номером 000564

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №018472-1 от 29.01.2021. Оценка недвижимости, действителен до 29.01.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 15 лет

Общий стаж: 27 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:
1. Диплом №ПП 491680 от 04.03.2005 МИПКК МГТУ им. Н. Э. Баумана (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №РВ 399190 от 14.06.1988 Московский институт стали и сплавов (высшее)

Информация о наличии дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 16.06.2022 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о поступающих жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: Жалоба от 22.05.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о не применении меры дисциплинарного воздействия

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 июня 2022 г.
Дата составления выписки 16 июня 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____ В.В. Зюриков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018472-1 «29» января 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бурдюгову Вячеславу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «29» января 2021 г. № 186

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» января 2024 г.

ДИПЛОМ

РВ № 399190

Настоящий диплом выдан Бурдюгову Вячеславу Владимировичу в том, что он в 1983 году поступил в Московский ордена Октябрьской Революции и ордена Трудового Красного Знамени институт стали и сплавов и в 1988 году окончил полный курс названного института по специальности „Полупроводниковые и микроэлектронные приборы"

Решением Государственной экзаменационной комиссии от „14" июня 1988 г. Бурдюгову В. В. присвоена квалификация инженера электронной техники

Председатель Государственной экзаменационной комиссии
Ректор
Секретарь

М. П. Город Москва „14" июня 1988 г.

Регистрационный № 586

Московская типография Гознака. 1987.

Академический знак на выдачу МИСиС

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1843

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 491680

Настоящий диплом выдан Бурдюгову (фамилия, имя, отчество) Вячеславу Владимировичу

в том, что он(а) с „14" января 2004 г. по „11" марта 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевом (наименование) институте повышения квалификации кадров (образовательного подразделения (подразделения) дополнительного профессионального образования) МСТУ им. Н.Э. Баумана

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

Государственная аттестационная комиссия решением от „04" марта 2005

удостоверяет право (соответствие квалификации) Бурдюгова (фамилия, имя, отчество) Вячеслава Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере „Оценочная (наименование) деятельность. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2005

МПФ Гознака 1996

Отчет об оценке справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:	001PIL-585590/2022
СТРАХОВЩИК:	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 12L Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Бурдюгов Вячеслав Владимирович**, ИНН 773700145593 паспорт 45 08 №200567, выдан 13.09.2006 г., Паспортно-Визовым Управлением Главного Управления Внутренних Дел г. Москвы г. Москва, ул. Циолковского д.7, кв. 413
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	**с «28» июня 2022 г. по «27» июня 2023 г.** Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда). Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключён трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	**10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей** по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	**5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.** Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2022 года.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ	Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «17» июня 2022 года. - Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. - Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять; - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц, — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24; - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе). Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе). - Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Бурдюгов Вячеслав Владимирович
От Страховщика: _____ /Гайсенок А.В./ (Доверенность №2022/125 от 22.04.2022г.) М.П.	_____ /_____/ подпись

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Номер Договора	**001PIL-581312/2022**
Страховщик	**ПАО «Группа Ренессанс Страхование»** 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2021г. бессрочно
Страхователь	**ООО «Центр корпоративных решений»,** ИНН 9705008380 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом.I, комн. 5,9.
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия Договора)	**с «15» апреля 2022 г. по «14» апреля 2023 г.** Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, 100.000.000,00 рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и 40.000.000,00 рублей по одному (каждому) страховому случаю; - после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Лимит ответственности Страховщика	**100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей** по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	**0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.**
Страховая премия, порядок оплаты	**35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей.** Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2022 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.

Ренессанс. СТРАХОВАНИЕ

Условия страхования	Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (Приложение 1) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора. В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.
Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.
Объем страхового покрытия	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются: 1) Реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц; 2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика; 3) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая 4) Расходы по ведению в судебных органах дел о возмещении причинённого ущерба по предполагаемым страховым случаям, в том числе, расходы на оплату адвокатов, в размере, оговоренном в договоре страхования; Расходы, указанные в п.п. 3-4 настоящего Раздела, возмещаются Страховщиком только при условии, что они были произведены Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) во исполнение письменных указаний Страховщика, или с его письменного согласия, в размере, не превышающем 10% от суммы реального ущерба.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

Исключения из страхового покрытия	В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием: - Ущерб причиненный потерпевшему третьему лицу, вследствие осуществления Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
Изменение условий Договора	Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.
Специальные условия и оговорки	1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. 2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что: - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять. - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредствам почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре. Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре. 3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве 04 апреля 2022 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:
1. «Правила страхования ответственности оценщиков» АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик: **ПАО «Группа Ренессанс Страхование»**, ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12.
Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк»,
Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700
Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь: **ООО «Центр корпоративных решений»**, ИНН 9705008380
КПП770501001, ОГРН 5147746403239.
Место нахождения: 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом.I, комн. 5,9.
р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593 тел. +7 495 646-0462

Страховщик: _____
(Поличенкова И.Г., на основании доверенности №2020/1063 от 03.09.2020г..).

М.П.

Страхователь: _____
(Погорелов Д.В., генеральный директор, на основании устава).
ФИО, должность, основание полномочий
М.П.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-581312/2022.

3

Приложение 2. Копии документов на объекты оценки

офис Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

22.07.2022г.	
Кадастровый номер:	56:44:0238001:9664

Номер кадастрового квартала:	56:44:0238001
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург; земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Площадь, м2:	68499 +/- 92
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Группа1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Филатенков Алексей Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "АктивФинансМенеджмент" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АФМ. Перспектива", 5612065074

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

22.07.2022г.	
Кадастровый номер:	56:44:0238001:9664

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 56:44:0238001:9664-56/217/2022-1 22.07.2022 13:31:37
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		22.07.2022 13:31:37
		номер государственной регистрации:		56:44:0238001:9664-56/217/2022-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.07.2022 по 01.07.2028 с 11.07.2022 по 01.07.2028
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "АктивФинансМенеджмент" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АФМ.Перспектива", ИНН: 5612065074, ОГРН: 1075658031866
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", зарегистрированные ФСФС, № 2623, выдан 25.07.2013
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

22.07.2022г.	
Кадастровый номер:	56:44:0238001:9664

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

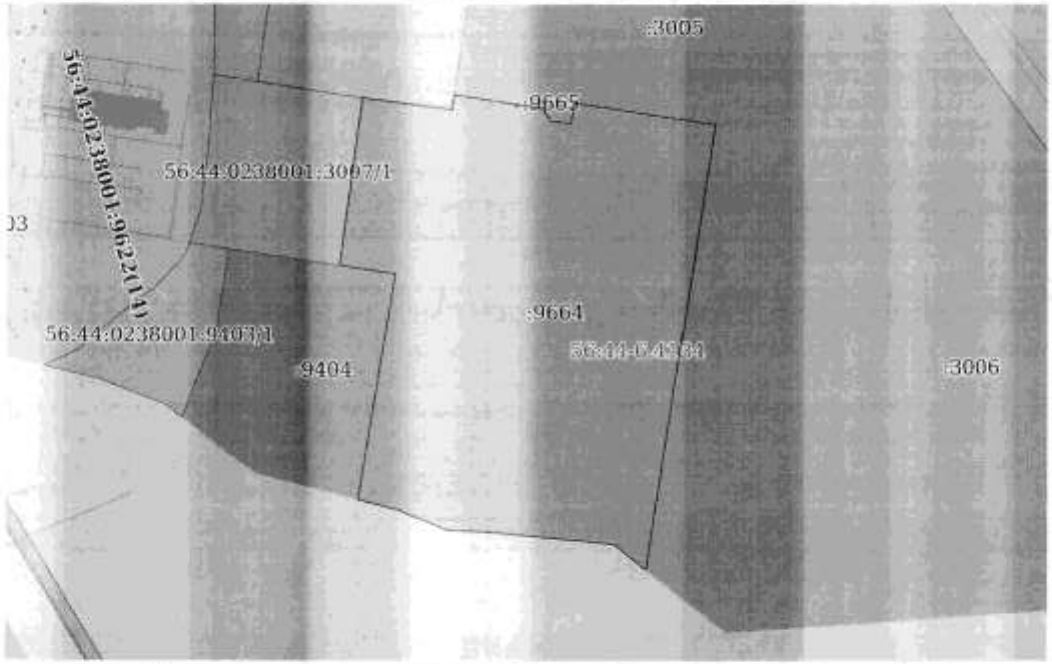
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

22.07.2022г.	
Кадастровый номер:	56:44:0238001:9664

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	подпись	инициалы, фамилия

Сертификат: 645751274004338331091003281399[illegible]

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.[illegible]

М.П.

ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ №2

ГАУ «МФЦ» г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, д. 1/2, т. 480-480

Документ распечатан из ФГИС ЕГРН

«25» 07 2022 г. 13 часов 19 минут

Ведущий специалист Сурнова

офис Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

22.07.2022г.	
Кадастровый номер:	56:44:0238001:9665

Номер кадастрового квартала:	56:44:0238001
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Площадь, м2:	760 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Группа1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Филатенков Алексей Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "АктивФинансМенеджмент" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АФМ. Перспектива", 5612065074

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

22.07.2022г.	
Кадастровый номер:	56:44:0238001:9665

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АФМ. Перспектива"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 56:44:0238001:9665-56/217/2022-1 22.07.2022 13:31:37
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	22.07.2022 13:31:37	
	номер государственной регистрации:	56:44:0238001:9665-56/217/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.07.2022 по 01.07.2028 с 11.07.2022 по 01.07.2028	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АктивФинансМенеджмент" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АФМ.Перспектива", ИНН: 5612065074, ОГРН: 1075658031866	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", зарегистрированные ФСФС, № 2623, выдан 25.07.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

22.07.2022г.	
Кадастровый номер:	56:44:0238001:9665

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра [illegible]ости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

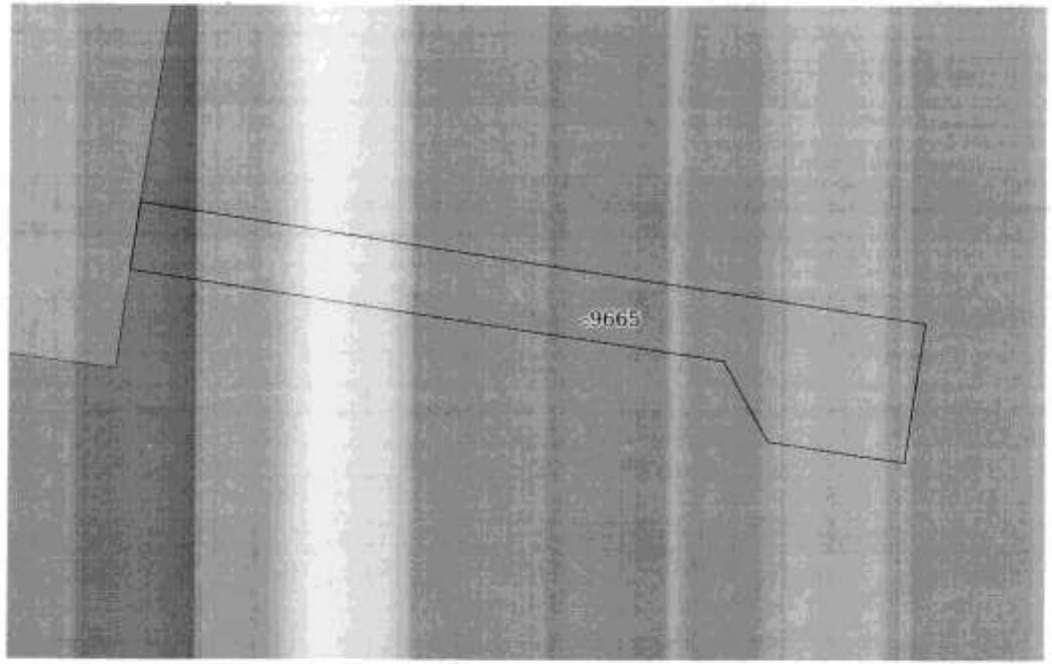
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

22.07.2022г.

Кадастровый номер:	56:44:0238001:9665

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	подпись	инициалы, фамилия

Сертификат: 64575127400433534109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен [illegible] 10.08.2023

М.П.

ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ №2

ГАУ «МФЦ» г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, д. 1/2, т. 480-480

Документ распечатан из ФГИС ЕГРН

«25» 07 2022 г. 13 часов 19 минут

Ведущий специалист Суркова О.В.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 05.10.2015

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор Рыжухина Л. Р.

(подпись, м.п.)

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

КОПИЯ ВЕРНА

Подоверенности № 01/00-01
Первый зам. директора
Буев Д. В.

АктивФинансМенеджмент

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

«17» 05 2022 г.

Исх. № 01/08-908/1

Директору ООО «Центр корпоративных решений»
Григоряну Г. Р.

Уважаемый Гарегин Рафаэлович!

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что на участках 56:44:0238001:3006, 56:44:0238001:9402, 56:44:0238001:9403, 56:44:0238001:9404 и 56:44:0238001:9405 предполагается строительство многоэтажных жилых домов.

Многоэтажные жилые дома общей площадью квартир 219 114 м2 и 2 456 м2 нежилых помещений свободного (торгово-офисного) назначения, расположенных на 1 этажах. Прогнозируемый срок строительства два года.

Себестоимость строительства домов составляет 40 000 руб./кв.м продаваемой площади помещений (жилых и нежилых помещений, в том числе учтена стоимость благоустройства прилегающей территории).

Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения составляет 81 840 361 руб.

Территория земельных участков в весенний паводковый период может затапливаться. Затраты на инженерную защиту территории составляют 143 968 544 руб.

Обременения земельных участков отсутствуют.

Директор ООО «АФМ» **В. В. Жуков**

АктивФинансМенеджмент

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

«17» 05 2022 г.

Исх. № 01/08-908/2

Директору ООО «Центр корпоративных решений»
Григоряну Г. Р.

Уважаемый Гарегин Рафаэлович!

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что на участках 56:44:0238001:3006, 56:44:0238001:9402, 56:44:0238001:9403, 56:44:0238001:9404 и 56:44:0238001:9405 предполагается строительство многоэтажных жилых домов со следующими характеристиками:

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

Директор ООО «АФМ» **В. В. Жуков**

АктивФинансМенеджмент

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

«17» 05 2022 г.

Исх. № 01/08-908/3

Директору ООО «Центр корпоративных решений»
Григоряну Г. Р.

Уважаемый Гарегин Рафаэлович!

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что на участках 56:44:0238001:3006, 56:44:0238001:9402, 56:44:0238001:9403, 56:44:0238001:9404 и 56:44:0238001:9405 коммуникации проходят по границе участков.

Директор ООО «АФМ» **В. В. Жуков**

Приложение 3. Фотографии объектов оценки

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

89 (В восемьдесят девять) лист *ов*

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»

_____ Г.Р. Григорян

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 5147746403239 * МОСКВА * „Центр корпоративных решений"