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 № 230510
об оценке справедливой стоимости
земельного участткка, расположенного 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:	**15 мая 2023 г.**
Дата составления отчета:	**15 мая 2023 г.**

Москва, 2023 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 №5 от 03.05.2023 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости земельного участка, расположенного 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», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (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 15.05.2023 г. Датой составления Отчета является 15.05.2023 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

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 15.05.2023 г. справедливая стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, в соответствии с МСФО 13, на 15.05.2023 г., составляет (НДС не облагается):

75 100 000,00 руб. (Семьдесят пять миллионов сто 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: 15.05.2023 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (15.05.2023 г.) прошло не более 6 месяцев.

15 мая 2023 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений» Г. Р. Григорян

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. Задание на оценку 5
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения 7
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 9
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 11
1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах) 11
1.7. Основные факты и выводы 12
1.7.1. Основание для проведения оценки 12
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 12
1.7.3. Вид стоимости 12
1.7.4. Цель оценки 12
1.7.5. Дата осмотра объекта оценки 12
1.7.6. Дата оценки 12
1.7.7. Дата составления отчета 12
1.7.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 12
1.7.9. Итоговая величина стоимости объектов оценки 13
1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки 14
2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 14
2.3. Общие сведения об объекте оценки 14
2.4. Местоположение объекта 14
2.5. Количественные и качественные характеристики объекта 16
2.6. Сведения об имущественных правах на объект оценки 17
2.7. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки 17
2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки 17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
3.1. Анализ макроэкономического развития России 18
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 26
3.3. Краткое описание Оренбургской области 28
3.4. Обзор рынка земельных участков г. Оренбург 30
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА 31
4.1. Анализ наиболее эффективного использования 31
4.2. Определение стоимости Объекта с применением доходного подхода 34
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода 34
4.2.2. Применимость доходного подхода и выбор метода 34
4.2.3. Описание этапов оценки 35
4.2.4. Основные допущения, принятые при применении доходного подхода 35

4.2.5. Определение основных параметров оцениваемых участков ... *35*
4.2.6. Затраты на строительство жилых домов ... *35*
4.2.7. Прогноз затрат на строительство коммуникаций и благоустройство земельного участка ... *36*
4.2.8. Прогнозирование доходов от использования земельных участков ... *36*
4.2.9. Издержки, связанные с реализацией площадей ... *36*
4.2.10. Расчет величины налога на землю ... *37*
4.2.11. Определение ставки дисконтирования ... *37*
4.2.12. Расчет справедливой стоимости земельных участков ... *40*
4.2.13. Итоги применения доходного подхода ... *41*
4.3. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода ... 42
4.3.1. Методология расчета стоимости недвижимости с применением затратного подхода ... *42*
4.3.2. Применимость затратного подхода ... *43*
4.4. Определение стоимости Объекта с применением сравнительного подхода ... 44
4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода ... *44*
4.4.2. Применимость сравнительного подхода ... *46*
4.5. Согласование результатов оценки ... 47
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ ... 48
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ... 49
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ ... 50
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ... 65
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ... 70

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку № 5

г. Оренбург

«03» мая 2023 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.

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Группа 1 – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, состав вида разрешенного использования: жилые дома многоквартирные дома от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности; рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых; хозяйственные площадки и площадки мусоросборников; гостевые автостоянки, общежития; площадки для выгула собак, общей площадью 143 547 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:3006;
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки входит в состав активов ЗПИФ комбинированного «АФМ. Перспектива», находящегося в доверительном управлении ООО «АФМ»
Ограничения (обременения) имущественных прав	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки: 15.05.2023 года; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	15.05.2023 г.
Срок проведения оценки	Не позднее 15.05.2023 г.
Ограничения оценки	Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки. Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке	Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные	Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые)

допущения	объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя	Стоимость услуг Исполнителя составляет 45 000,00 руб. (Сорок пять тысяч рублей 00 копеек). НДС не облагается в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения. Заказчик оплачивает услуги Исполнителя, являющиеся предметом настоящего Задания на оценку, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента передачи отчета об оценке.
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. Включен в реестр оценщиков за регистрационным № 000507 от 31.07.2007 г. 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 Страховая сумма 300 000 руб. Квалификационный аттестат № 018475-1 от 29.01.2021, Оценка недвижимости 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 Страховая сумма 300 000 руб. Квалификационный аттестат № 018472-1 от 29.01.2021, Оценка недвижимости

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 «Структура федеральных стандартов оценки н основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. 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)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
9. 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

Допущения оценки

Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.

В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.

Ограничения оценки

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.

Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке

Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

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 I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, 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.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов:
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки:
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А
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.,	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001-PIL-581329/2022, от 04.04.2022 г.,

	срок действия полиса: с 28.06.2022 г. по 27.06.2023 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	срок действия полиса: с 08.04.2022 г. по 07.04.2023 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-637686/2023, от 04.04.2023 г., срок действия полиса: с 15.04.2023 г. по 14.04.2024 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 Объекта была проведена на основании Договора об оценке № ОЦ2112-04 от 09.12.2021 г. и Задания на оценку №5 от 03.05.2023 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем отчете проведена оценка земельного участка, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001 (далее – «Объект»). 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 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (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 объекта в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

1.7.5. Дата осмотра объекта оценки

Дата осмотра объектов оценки – 15.05.2023 г.

1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 15.05.2023 г.

1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 15.05.2023 г.

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

Доходный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием доходного подхода, стоимость Объекта оценки составляет на 15.05.2023 г. (НДС не облагается):

75 149 069,31 руб. (Семьдесят пять миллионов сто сорок девять тысяч шестьдесят девять рублей 31 копейка).

Затратный подход

Не применялся.

Сравнительный подход

Не применялся.

1.7.9. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Справедливая стоимость земельного участка, расположенного 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 15.05.2023 г., составляет (НДС не облагается):

75 100 000,00 руб. (Семьдесят пять миллионов сто тысяч рублей 00 копеек).

1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.

Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.

Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

2. Описание объекта 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 объекта оценки

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

- копия свидетельства о государственной регистрации права;
- копия пояснительной записки № 01/08-541 от 04.05.2023 г.;
- копия пояснительной записки № 01/08-542 от 04.05.2023 г.;
- копия пояснительной записки № 01/08-543 от 04.05.2023 г.

Копии основных документов представлены в Приложении 2.

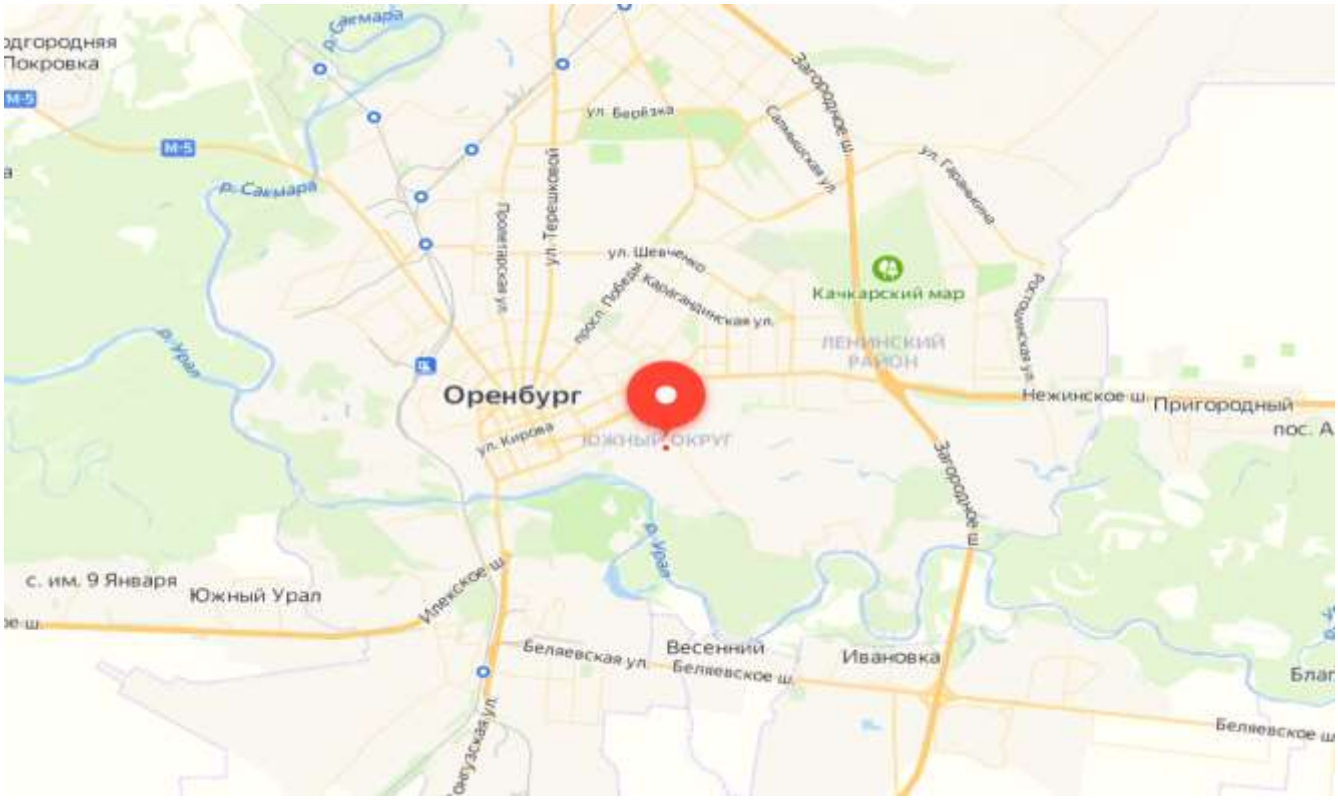
2.3. Общие сведения об объекте оценки

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

2.4. Местоположение объекта

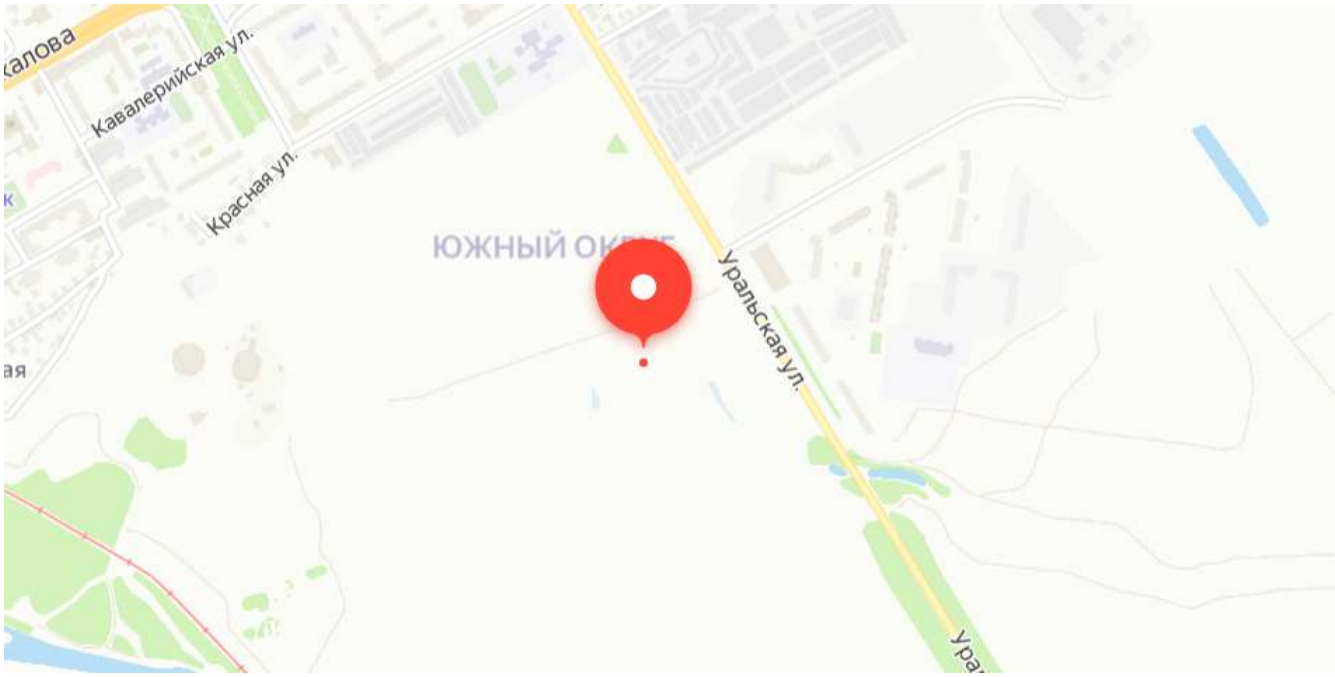
Местоположение объекта оценки показано на картах с последовательным приближением и детализаций окружения.

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



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

Рис. 2. Местоположение объекта оценки в рамках района



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

Рис. 3. Местоположение объекта оценки на кадастровой карте

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

2.5. Количественные и качественные характеристики объекта

Описание количественных и качественных параметров объекта оценки дано на основании исходных документов, перечисленных в п. 2.2. настоящего Отчета, приведены в нижеследующей таблице.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении №3.

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	143 547
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	56:44:0238001:3006
Кадастровая стоимость, руб.	211 069 078,69

Источник информации: данные Заказчика

2.6. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Табл. 6. Имущественные права на объект 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 объекта оценки

Износ и устаревания земельных участков отсутствуют.

2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки используется в инвестиционных целях.

3. Анализ рынка объекта 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:

- продолжения экономической рецессии – высокая;
- продолжения системного банковского кризиса – низкая;
- системные кредитные риски – средняя (риск, возможно, уже реализовался);
- системные валютные риски – высокая (риск реализовался);
- системные риски ликвидности («бегство вкладчиков») – высокая (риск реализовался).

Индикаторы системного банковского кризиса

Ситуацию, сложившуюся в банковской системе начиная с мая 2022 г., можно классифицировать как системный кризис. После «замораживания» части зарубежных авуаров, судя по косвенным данным, доля проблемных активов банковского сектора превысила (хотя и незначительно) 10%. К этому добавляются дважды повторявшиеся эпизоды «бегства вкладчиков».

После этого события предметом анализа становится поведение сводного опережающего индикатора (СОИ) продолжения системного банковского кризиса, отражающего вероятность того, что данная ситуация затянется более, чем на год.

Исходя из уточненных данных, оценок и прогнозов, в текущем году СОИ находится и будет находиться существенно ниже своего критического порога. Так, на начало года его значение составляло 0.10, а в течение года будет колебаться в диапазоне 0.09-0.11. Критический порог СОИ составляет 0.19.

Это означает, что система раннего оповещения подает сигнал о скором (до мая 2023 г.) завершении банковского кризиса. Исходя из определения ситуации кризиса, её завершение будет проявляться в отсутствии эпизодов «бегства вкладчиков» и в сокращении доли проблемных активов ниже уровня 10%. Надо полагать, что такое сокращение, если оно состоится, будет связано, в первую очередь, с динамичным увеличением объема совокупных банковских активов, а не со снижением объема проблемных. Величина проблемных активов в таком случае может и расшириться, но только «здоровые» активы будут расти быстрее.

В начале 2023 г. кредитный портфель банков (прежде всего – корпоративный) продолжил расширяться, прибыль банков также увеличивалась.

Исходя из поведения входящих в состав СОИ показателей-частных опережающих индикаторов, одним из основных факторов выхода из ситуации кризиса станет расширение кредитования экономики, которое будет идти с опережением динамики номинального ВВП.

Последнее будет вести к ускоренному повышению чистых процентных доходов банков. Это, в свою очередь, если не произойдет шокового ухудшения качества долга, будет вести к увеличению банковского капитала и способности банков к дальнейшему наращиванию объемов операций. Статистика банковского сектора за январь-февраль показывает, что объем прибыли, получаемой банковским сектором, достаточно

устойчив и он заметно превышает значения аналогичных периодов прошлого года. Подавляющее большинство банков прибыльно и их доля растет.

Также, судя по прогнозной динамике входящих в состав СОИ показателей-частных опережающих индикаторов, скорому стабилизацию ситуации в банковской системе будет способствовать рост их обеспеченности абсолютно ликвидными рублевыми активами, обусловленный ожидаемым притоком средств в экономику с бюджетных счетов. Такая обеспеченность повысит защищенность банков к колебаниям средств на счетах их клиентов и вкладчиков.

Единственным негативным фактором, судя по частным индикаторам, будет прекращение снижения уровня безработицы, что, при прочих равных условиях, может ограничить платежеспособный спрос на розничные кредиты.

Индикатор входа в рецессию и продолжения рецессии

За скользящий год (февраль 2022 г. – январь 2023 г.) в соответствии со статистикой Росстата за 2022 г. и оценкой Минэкономразвития за январь 2023 г. темп прироста физического объема ВВП к аналогичному периоду предшествующего года составил -2.2%.

Таким образом рецессия, определяемая как ситуация отрицательного темпа прироста физического объема ВВП за скользящий год к аналогичному периоду предшествующего скользящего года, продолжается.

Исходя из построенных нами прогнозов и оценок, значение сводного опережающего индикатора (СОИ) выхода экономики из рецессии в I кв. 2023 г. достигнет своего минимума (0). Таким образом, ожидается, что значения СОИ выхода экономики из рецессии будут держаться ниже своего критического порога на протяжении более четырех кварталов подряд (II кв. 2022 г. – I кв. 2023 г.). Это позволяет говорить о том, что текущая рецессия в российской экономике вполне может оказаться затяжной – сокращение физического объема ВВП в годовом выражении может растянуться на период, превышающий год.

Принимая во внимание динамику частных опережающих индикаторов, которые включены в состав данного СОИ, следует отметить, что сохранению минимальных значений данного показателя в I кв. 2023 г. будут способствовать следующие факторы:

- сохранение высокого реального эффективного курса рубля (что в последующие месяцы будет выступать ограничением на доходы экспортеров);
- продолжающееся снижение сальдо счета текущих операций (в результате сжатия объема экспорта);
- рост значений СОИ возникновения системного банковского кризиса.

При этом по-прежнему необходимо сделать оговорку относительно того, что вывод о затяжном характере рецессии может быть скорректирован по мере выхода статистики за I кв. 2023 г.

Индикаторы системных кредитных рисков

В соответствии со статистикой, доступной по состоянию на середину марта, а также нашими оценками было получено значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных кредитных рисков в I кв. 2023 г. Оно снизилось до 0.28 - по сравнению с предшествующим кварталом, когда оно было равно 0.67.

Текущее значение СОИ ниже порогового уровня 0.50, что соответствует низкой вероятности реализации события (возникновения кризиса «плохих долгов»). О вероятном ухудшении качества кредитного портфеля сейчас сигнализирует только один частный индикатор, входящий в состав данного СОИ – продолжение сжатия сальдо счета текущих операций к ВВП относительно среднего значения за скользящий год.

Тем не менее, поскольку ещё в конце III кв. 2022 г. значение СОИ превышало порог среднего уровня рисков, то в соответствии с используемой нами методологией в течение всего последующего года после этого (т.е. до конца III кв. 2023 г.) мы будем оценивать риски возникновения кризиса «плохих долгов» как средние.

На основе опубликованных Банком России в феврале статистических данных о доле проблемных и безнадежных ссуд корпоративному сектору, по необеспеченным потребительским кредитам, а также по ипотеке, было получено значение доли проблемных и безнадежных ссуд в целом по кредитному портфелю

банковской системы. Вследствие появления новой статистики значение этой доли было несколько скорректировано по сравнению с предшествующим выпуском данного мониторинга и составило 6.4% на конец 2022 г. При этом, поскольку текущее значение доли проблемных и безнадежных ссуд ниже значения аналогичного периода предшествующего года (на 0.7 проц. п. по сравнению с IV кв. 2021 г.), то событие, идентифицируемое нами как реализация системных кредитных рисков (рост доли проблемных и безнадежных ссуд как минимум на 1 п. п. относительно аналогичного показателя предшествующего года), в 2022 г. зафиксировано не было. В I кв. 2023 г. в соответствии с нашими прогнозами реализация этого события также не ожидается.

Однако возможно, что в действительности ухудшение качества кредитного портфеля в предсказанных СОИ масштабах все же могло произойти – но не было отражено в статистике. Это могло быть связано с действием введенных Банком России послаблений по учету качества ссуд и реструктуризации кредитов. Объем реструктурированных ссуд в марте 2022 г. – январе 2023 г. составил около 11.4 трлн руб. (или 15% от объема совокупного кредитного портфеля). Если принять во внимание эту статистику, то фактическая доля проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле по состоянию на конец января 2022 г. может оказаться существенно выше значения, рассчитанного на основе официальных данных (6.4%).

Источник информации: Центр макроэкономического анализа и среднесрочного прогнозирования, http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analitics/SOI/SOI_march_2023.pdf

Основные макроэкономические параметры

Согласно первой оценке Росстата, которая была опубликована в середине февраля, ВВП России по итогам 2022 года сократился на 2,1%. При этом данная оценка оказалась лучше официальных и экспертных прогнозов. В текущих ценах, по первой оценке Росстата, объем ВВП страны за 2022 год составил 151,5 трлн руб., при этом номинальный рост составил 11,9%.

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

По данным Росстата, в январе 2023 года промышленное производство замедлило снижение до 2,4% к соответствующему периоду предыдущего года после падения на 4,3% в декабре прошлого года.

Рис. 4. Динамика промпроизводства, % год к году

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 2,6% в декабре прошлого года усилилось до 3,1% в январе. В сегменте

«Обрабатывающие производства» падение, напротив, замедлилось с 5,7% до 2,3%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 0,7% после нулевой динамики в декабре. В свою очередь, падение выпуска в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 7,5% после спада на 8,2% в декабре прошлого года.

Табл. 7. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь 2022	-2,7	-2,4	-2,4	-7,4
Ноябрь 2022	-2,2	-1,7	+1,5	-10,7
Декабрь 2022	-2,6	-5,7	+0,0	-8,2
2022 год	**+0,8**	**-1,3**	**+0,1**	**-6,1**
Январь 2023	**-3,1**	**-2,3**	**+0,7**	**-7,5**

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

Таким образом, замедление спада совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено, в большей степени, улучшением динамики выпуска в обрабатывающих отраслях. При этом ухудшение ситуации в добывающем сегменте оказывало негативное влияние на общий индекс промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице.

Табл. 8. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь 2023	Январь 2022 / Январь 2021	Январь 2023 / Декабрь 2022
Добыча угля, млн тонн	34,9	-1,8%	-19,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,0	-1,0%	-0,4%
Природный газ, млрд куб. м	52,2	-13,5%	+1,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млрд куб. м	2,6	-13,0%	-7,7%
Мясо скота, тыс. тонн	279	+13,9%	-8,5%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	418	+4,2%	-1,8%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	306	+2,5%	-8,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	2,8	+16,1%	-12,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	3,4	> в 2,4 раза	-39,4%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	373	-2,8%	-16,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	1,5	-4,4%	-23,0%
Цемент, млн тонн	2,6	-10,7%	-18,6%
Бетон товарный, млн куб. м	2,5	+10,5%	-29,1%
Прокат готовый, млн тонн	5,1	-8,1%	+3,7%
Трубы стальные, млн тонн	1,1	+7,9%	-5,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	21,3	-77,6%	-47,1%

Вид продукции	Январь 2023	Январь 2022 / Январь 2021	Январь 2023 / Декабрь 2022
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,8	-35,4%	-62,2%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

В добывающем сегменте отметим сокращение объемов добычи по всем представленным видам сырья (наибольшие темпы снижения – у природного газа и СПГ - 13,5% и 13,0% соответственно). Что касается угля и нефти, то их добыча сократилась в пределах 2%. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась положительной: так, производство мяса скота в январе выросло на 13,9%, а выпуск мяса птицы - увеличился на 4,2%. При этом выпуск рыбы подрос на 2,5%. В легкой промышленности по-прежнему выделяется производство спецодежды, показывающее более чем двукратный рост (в 2,4 раза). Динамика производства стройматериалов была разнонаправленной, при этом выпуск бетона в январе вырос на 10,5%, в то время производство кирпичей, строительных блоков и цемента снизилось на 2,8%, 4,4% и 10,7% соответственно. В тяжелой промышленности динамика выпуска также оказалась разнонаправленной. Так, производство готового проката снизилось на 8,1%, в то время как выпуск стальных труб вырос на 7,9%. Что же касается производства автомобилей, то ситуация по-прежнему остается сложной. Так, в январе выпуск грузовых автомобилей упал на 35,4%, в то время как выпуск легковых автомобилей продемонстрировал падение на 77,6%. Такая динамика в сфере автомобилестроения обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернах.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2022 года только в начале марта. Этот показатель составил 25,93 трлн руб., в то время как за 2021 год сопоставимый круг предприятий заработал 29,66 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2022 году сократилась на 12,6%.

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.

Табл. 9. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

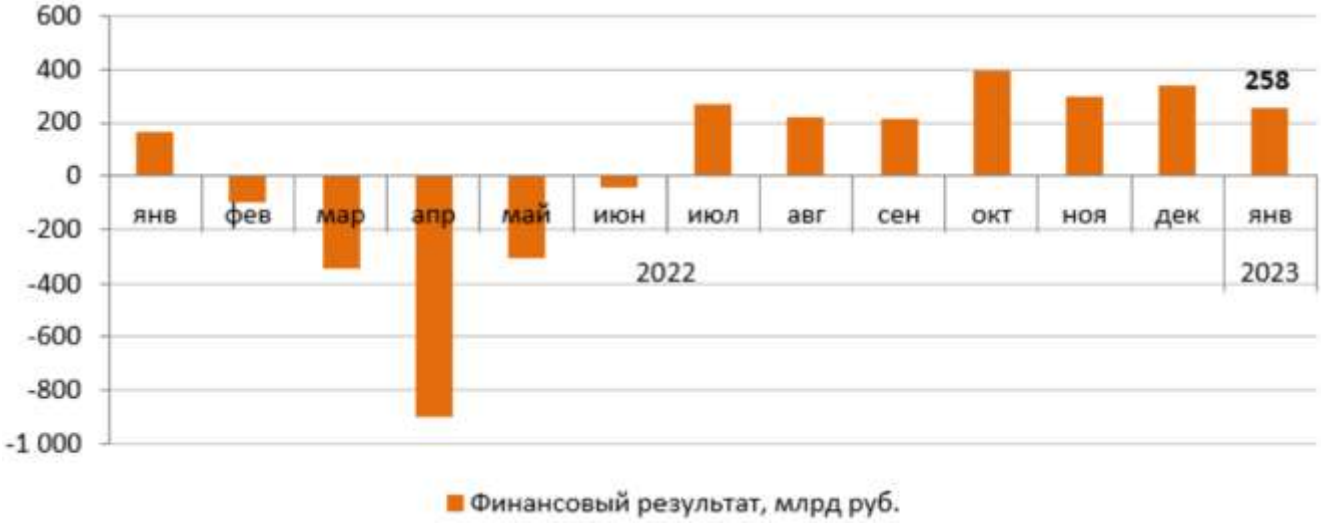
Вид продукции	Сальдированный результат в 2022 г., млрд руб.	2022 г. / 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+666,1	-18,1%
Добыча полезных ископаемых	+5728,8	-19,4%
Обрабатывающие производства	+8253,1	-6,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.:	+887,9	-9,0%
производство, передача и распределение электроэнергии	+827,4	-8,9%
Водоснабжение	+61,3	-25,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+5268,2	-21,1%
Строительство	+566,5	> в 2,3 раза
Транспортировка и хранение, в т. ч.:	+1490,4	+37,5%
ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+19,2	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-19,6	-
Информация и связь	+626,8	-5,3%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+38,8	+94,6%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

По итогам 2022 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -19,6 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной, однако преобладали виды деятельности с упавшим финрезом. В частности, наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в сегменте Водоснабжение (-25,2%). За ним следует сегмент Оптовой и розничной торговли, показавший снижение на 21,1% на фоне слабого потребительского спроса. Из других «крупных» по базе отраслей отметим падение финреза в Добывающем секторе на 19,4% ввиду снижения цен на товары сырьевого экспорта. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство, нарастившее свой финансовый результат в 2,3 раза. Также значительный рост продемонстрировал вид деятельности Транспортировка и хранение (+37,5%). Кроме того, почти двукратно вырос сальдированный финрез Гостиниц и общепита (+94,6%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в январе 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. По пояснениям Банка России, прибыль была получена за счет как роста бизнеса, так и низкого уровня резервирования по сравнению с аналогичным периодом 2022 года (в январе 2022 – 164 млрд руб.), когда был создан значительный объем резервов.

Рис. 5. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

В своем обзоре из ключевых тенденций января 2023 года Банк России отмечает уменьшение корпоративного портфеля (на 140 млрд руб., или -0,2%) на фоне замедления деловой активности после активного роста в декабре (+2,1%). При этом регулятор отмечает, что для кредитов юридическим лицам характерна сезонность, которая связана с ростом оборотного кредитования в декабре в условиях исполнения государственного бюджета и замедления деловой активности в январе. Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека сильно замедлилась (+0,6%) после рекордного роста в декабре (+3,3%). Объем выданных кредитов по программам господдержки сократился в 3 раза, до 134 млрд руб. после 381 млрд руб. в декабре, при этом основное сокращение пришлось на льготную ипотеку – выдачи по ней упали в 4 раза, с 278 до 67 млрд руб., что связано с увеличением льготной ставки с 7 до 8%, а также с мерами ЦБ по повышению резервов по высокорискованным кредитам, выданным по программам «льготной ипотеки». Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что оно растет медленными темпами второй месяц подряд (+0,5% в январе), что может быть связано как с осторожной кредитной политикой банков, так и со сдержанным спросом со стороны потребителей.

Немаловажным моментом является существенный рост средств на счетах юридических лиц (1,8 трлн руб. или +4,0%), что связано в значительной степени с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов, а также с ростом средств нефтегазовых компаний. При этом росли главным образом рублевые остатки, в то время как валютные практически не менялись. В отличие от счетов юрлиц, средства населения

снизились после рекордного роста в декабре: отток составил почти 1 трлн руб. (-2,7%) после притока в 2,5 трлн руб. (+7,6%). Регулятор поясняет, что для средств населения характерны прирост в декабре и снижение в январе на фоне традиционных декабрьских выплат премий и бонусов и длинных январских праздников, когда люди обычно снимают часть средств со счетов.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2023 года, отметим, что большую часть времени недельный рост цен держался в пределах 0,06-0,26%, при этом в последнюю неделю месяца была зафиксирована символическая дефляция в размере 0,02%. По итогам февраля цены выросли на 0,46%. В годовом выражении на конец февраля инфляция замедлилась до 11% по сравнению с 11,5% месяцем ранее.

Табл. 10. Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Ноябрь	0,96%	0,37%
Декабрь	0,82%	0,78%
	2022	**2023**
Январь	0,99%	0,74%
Февраль	1,17%	0,46%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на сохранение средней цены на нефть по итогам февраля 2023 года на январском уровне (около 82,5 долл. за баррель), курс рубля за это время ослаб, а среднее значение курса доллара выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец февраля его значение составило 75,4 руб. после 69,6 руб. месяцем ранее.

Табл. 11. Динамика официального курса доллара США в 2022-2023 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь 2022	61,5	61,1	60,9
Декабрь 2022	61,1	70,3	65,8
Январь 2023	70,3	69,6	68,9
Февраль 2023	69,6	75,4	72,8

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В феврале Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января 2023 года.

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России упал в 2,4 раза по сравнению с январем 2022 года и составил $8,0 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграло значительное уменьшение положительного сальдо баланса товаров и услуг в результате снижения стоимостного объема экспорта товаров. Что касается сальдо баланса товаров и услуг, то оно упало в 2,3 раза до $9 млрд.

Переходя к динамике золотовалютных резервов, стоит отметить, что по состоянию на 1 марта 2023 года их объем снизился на 7% до $574,2 млрд.

Выводы:

- Реальный спад ВВП по итогам 2022 года, согласно первой оценке Росстата, составил 2,1%, что оказалось лучше ожиданий официальных ведомств и экспертного сообщества;

- Промпроизводство в январе 2023 года в годовом выражении замедлило снижение до 2,4% после падения на 4,3% месяцем ранее. Напомним, что по итогам 2022 года промпроизводство снизилось всего на 0,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2022 года составил 25,93 трлн руб., снизившись на 12,6% по сравнению с 2021 годом;
- Прибыль банковского сектора по итогам января 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. При этом в январе 2022 года прибыль сегмента составила 164 млрд руб. (рост в 1,5 раза на фоне низкого уровня резервирования);
- На потребительском рынке в феврале 2023 года цены выросли на 0,46% после увеличения цен на 0,74% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция замедлилась до 11% после 11,5% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в феврале 2023 года выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее, несмотря на стабильный уровень цен на нефть. При этом на конец февраля курс доллара составил 75,4 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2023 года упало в 2,4 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до $8 млрд, при этом внешнеторговое сальдо упало в 2,3 раза до $9 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 марта 2023 года на годовом окне сократился на 7% и составил $574,2 млрд;

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Табл. 12. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Пассивный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1) Доходная недвижимость 2) Условно доходная недвижимость 3) Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
Категория земель	1) Земли сельскохозяйственного назначения 2) Земли населенных пунктов 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,	Земли населенных пунктов

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится
	безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	
Функциональное назначение (направление использования)	1) Индивидуальное жилищное строительство 2) Многоэтажное жилищное строительство 3) Комплексная застройка 4) Коммерческое назначение 5) Промышленное (производственно-складское) назначение 6) Сельскохозяйственное использование 7) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование 9) Прочее	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	г. Оренбург

Источник информации: анализ Оценщиков

Оцениваемый объект относится к рынку земельных участков г. Оренбург для размещения домов среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки.

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость земельного участка, являются:

- местоположение,
- категория земель,
- разрешенный вид использования земельного участка,
- наличие проведенных коммуникаций и выкупленных мощностей,
- размер земельного участка,
- отдаленность от городского округа (для земельных участков, расположенных в области).

3.3. 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.

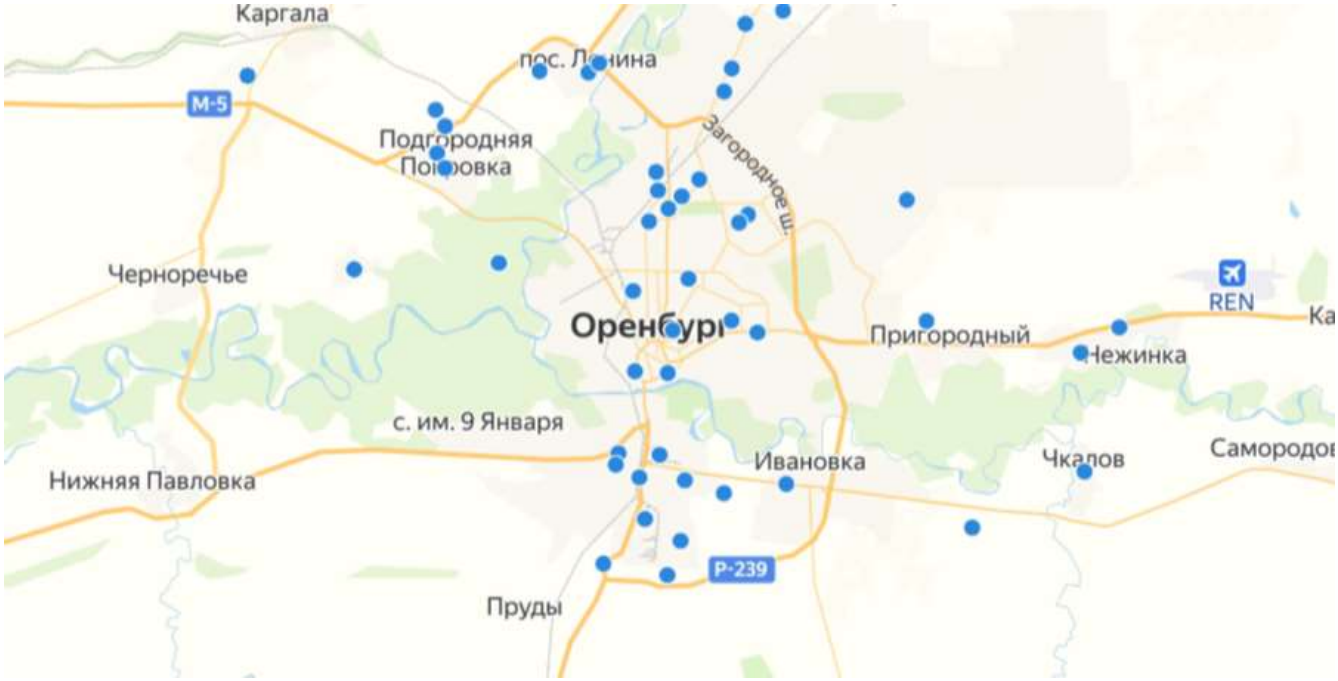
Закрытое административно-территориальное образование

- ЗАТО Комаровский

3.4. 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. 6. 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 Объекта

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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 Объекта оценки можно сделать вывод, что оцениваемый земельный участок расположен 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 Объекта оценки является строительство на его территории многоэтажных жилых домов.

4.2. Определение стоимости Объекта 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 12), рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка):
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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. Описание этапов оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V) (пункт 16), основными этапами доходного подхода являются:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал:
- определение денежного потока;
- в методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период;
- в методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
  - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
  - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
  - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

4.2.4. 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 15.05.2023 г. и заканчивая 15.05.2025 г.
- В течение 0 периода будет произведено строительство коммуникаций на земельных участках и начато строительство.

4.2.5. 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.

4.2.6. 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 - 2022» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., «Квартиры», Нижний Новгород, 2022 г. (стр. 249, таб. 133), как среднее значение диапазона 22,4%. Тогда, сумма затрат на строительство домов с учетом прибыли предпринимателя составит

Знс = 40000 руб. * (65 853 + 738) * (1 + 22,4%) = 2 663 640 000 * (1 + 21,0%) = 3 260 295 360 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 1 630 147 680,00 руб. Далее для усреднения затрат в течение периода строительства списание принято оценщиком равными долями.

4.2.7. Прогноз затрат на строительство коммуникаций и благоустройство земельного участка

Заказчиком были предоставлены данные по планируемым расходам на строительство коммуникаций на земельном участке с кадастровыми номером 56:44:0238001:3006.

Табл. 13. Расходы на строительство коммуникаций на земельном участке с кадастровыми номером 56:44:0238001:3006

№ п/п	Наименование работ	Стоимость, руб.
1	Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения	24 596 780,00
2	Затраты на инженерную защиту территории	43 269 700,00
	Итого	**67 866 480,00**

Источник информации: данные Заказчика

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

4.2.8. 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.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/ была выявлена средняя стоимость продаж квадратного метра жилой недвижимости, которая составила (62 559 + 51 870) / 2 = 57 214,50 руб./кв. м.

Стоимость квадратного метра нежилых помещений по данным источника https://56.imls.ru/pricemap?kladerid=5600000100000&name=г+оренбург+ в среднем составляет 54 362 руб./кв. м.

Расчетная планируемая выручка от реализации проекта составляет 65 853 * 57 214,50 + 738 * 54 362,00 = 3 807 865 625 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.

4.2.9. 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.

4.2.10. 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 объекта 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	211 069 078,69	0,30%	633 207,24	158 301,81

Источник информации: расчеты Оценщиков

4.2.11. 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 с 2-х летним сроком погашения, которое составило ***8,0269%.***

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.

Компенсацию за низкую ликвидность можно оценить, исходя из срока экспозиции квартир, которая в среднем составляет 3 месяца (источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3064-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2023-goda), и безрисковой ставки составляющей 8,0269%.

Расчет надбавки за ликвидность выглядит следующим образом:

Надбавка за ликвидность = 6 × 8,0269% / 12 = 4,0%.

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%***.

Премия за инвестиционный менеджмент

Величина инфляции для расчета реальной ставки дисконтирования принята на уровне ***4,0%***.

Расчет ставки дисконтирования

Табл. 15. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение	Источник
Безрисковая ставка	8,03%	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	4,0%	Анализ Оценщиков
Компенсация за управление инвестициями	5,0%	Анализ Оценщиков
Номинальная ставка дисконтирования	22,04%	Расчет Оценщиков

Показатель	Значение	Источник
Инфляция	4,00%	https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Реальная ставка дисконтирования	**18,04%**	**Расчет Оценщиков**

Источник информации: расчет Оценщиков

Таким образом, в результате вышеприведенных расчетов, реальная ставка дисконтирования составила ***18,04%.***

4.2.12. 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	-1 630 147 680,00	-232 878 240,00	-232 878 240,00	-232 878 240,00	-232 878 240,00	-232 878 240,00	-232 878 240,00	-232 878 240,00	0,00
Затраты на инженерную защиту территории, руб.	-43 269 700,00									
Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения, руб.	-24 596 780,00									
Доходы от продажи квартир, руб.	0,00	0,00	753 549 293,70	430 599 596,40	430 599 596,40	430 599 596,40	430 599 596,40	430 599 596,40	430 599 596,40	430 599 596,40
Доходы от продажи нежилых помещений свободного назначения, руб.	0,00	0,00	8 023 831,20	4 585 046,40	4 585 046,40	4 585 046,40	4 585 046,40	4 585 046,40	4 585 046,40	4 585 046,40
Потенциальный валовый доход, руб.	0,00	0,00	761 573 124,90	435 184 642,80	435 184 642,80	435 184 642,80	435 184 642,80	435 184 642,80	435 184 642,80	435 184 642,80
Действительный валовый доход, руб.	0,00	0,00	761 573 124,90	435 184 642,80	435 184 642,80	435 184 642,80	435 184 642,80	435 184 642,80	435 184 642,80	435 184 642,80
Операционные расходы, руб.	0,00	8 150 738,40	8 780 122,45	5 516 237,63	5 516 237,63	5 516 237,63	5 516 237,63	5 516 237,63	5 516 237,63	4 351 846,43
Страхование руб. 0,5% от затрат	0,00	8 150 738,40	1 164 391,20	1 164 391,20	1 164 391,20	1 164 391,20	1 164 391,20	1 164 391,20	1 164 391,20	0,00
Реклама (1% от двд)	0,00	0,00	7 615 731,25	4 351 846,43	4 351 846,43	4 351 846,43	4 351 846,43	4 351 846,43	4 351 846,43	4 351 846,43
Налог на зу, руб..	0,00	158 301,81	158 301,81	158 301,81	158 301,81	158 301,81	158 301,81	158 301,81	158 301,81	158 301,81
ЧОД	-67 866 480,00	-1 638 456 720,21	519 756 460,64	196 631 863,36	196 631 863,36	196 631 863,36	196 631 863,36	196 631 863,36	196 631 863,36	430 674 494,56
Ставка дисконтирования	18,04%	18,04%	18,04%	18,04%	18,04%	18,04%	18,04%	18,04%	18,04%	18,04%
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	0,9795	0,9397	0,9015	0,8649	0,8298	0,7961	0,7637	0,7327	0,7030	0,6744
Дисконтированный денежный поток	-66 473 954,17	-1 539 655 439,93	468 576 863,51	170 069 806,39	163 162 216,03	156 535 185,78	150 177 320,37	144 077 687,32	138 225 798,24	290 453 585,77
Итого, справедливая стоимость земельных участков, руб.	**75 149 069,31**									

Источник информации: расчет Оценщиков

4.2.13. Итоги применения доходного подхода

В результате применения доходного подхода, справедливая стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, по состоянию на 15.05.2023 г. составляет (НДС не облагается)

75 149 069,31 руб. (Семьдесят пять миллионов сто сорок девять тысяч шестьдесят девять рублей 31 копейка).

4.3. Определение стоимости Объекта 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 25), рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки. - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке:
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Для оценки земельных участков затратный подход не применим.

4.4. Определение стоимости Объекта 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 5), рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени):
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены 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 Объекта оценки 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (пункт 14), результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Таким образом, с учетом округления до трех значащих цифр, справедливая стоимость земельного участка, расположенного 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 15.05.2023 г., составляет (НДС не облагается):

75 100 000,00 руб. (Семьдесят пять миллионов сто тысяч рублей 00 копеек).

5. Заключение и выводы о стоимости

Справедливая стоимость земельного участка, расположенного 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 15.05.2023 г., составляет (НДС не облагается):

75 100 000,00 руб. (Семьдесят пять миллионов сто тысяч рублей 00 копеек).

Оценщик Бурдюгов В. В.

Оценщик Григорян Г. Р.

15 мая 2023 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 «Структура федеральных стандартов оценки н основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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, 2017 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.

Копия свидетельства о государственной регистрации права.

Копия пояснительной записки № 01/08-541 от 04.05.2023 г.

Копия пояснительной записки № 01/08-542 от 04.05.2023 г.

Копия пояснительной записки № 01/08-543 от 04.05.2023 г.

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

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович
(Ф.И.О. оценщика)

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: 16 лет

Общий стаж: 27 лет

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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С 31.03.2021 по 31.03.2023 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.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2023 г.
Дата составления выписки 31 марта 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____ В.В. Зюриков
(подпись)

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018475-1 «29» января 2021 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 2021 г. № 186

Директор А.С. Бункин

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018474-2 «29» января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

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.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., «Б», ТЗ № 671

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018473-3 «29» января 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Григоряну Гарегину Рафаэловичу

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.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., «Бг. 13 № 677»

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 наступившим 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 выполнить; - 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. N 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/Г25 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 II

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

(ФИО заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(ФИО заявителя)

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: 16 лет

Общий стаж: 27 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:

1. Диплом №НП 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 10.01.2023 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 поступивших 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 10 января 2023 г.

Дата составления выписки 10 января 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра (подпись) 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.

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. 12I. 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 21.2. 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 21.04.2022г.) М.П.	_____ /_____/ подпись

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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

Номер Договора	**001 PIL-637686/2023**
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, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.
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 2023 г. по «14» апреля 2024 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 2023 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.

Андеррайтер
Баранова Е. И.

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.

Андеррайтер
Баранова Е.И.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-637686/2023 2

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 31 марта 2023 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.
119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.
р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593, тел.: +495 646-0462

Андеррайтер
Баранова Е.И.

Страховщик:
(Баранова Е.И., на основании доверенности №2022/76 от 05.03.2022г.)
М.П.

Страхователь:
(Генеральный директор, на основании Устава).
ФИО, должность, основание полномочий
М.П.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-637686/2023

3

Приложение 2. Копии документов на объект оценки

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

«04» 05 2013 г.
Исх. № 01/08-541

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 участке 56:44:0238001:3006 предполагается строительство многоэтажных жилых домов.

Многоэтажные жилые дома общей площадью квартир 65 853 м2 и 738 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 24 596 780 руб.

Территория земельных участков в весенний паводковый период может затапливаться. Затраты на инженерную защиту территории составляют 43 269 700 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

«04» 05 2023 г.

Исх. № 01/08 – 542

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 участке 56:44:0238001:3006 коммуникации проходят по границе участка.

Директор ООО «АФМ» **В.В. Жуков**

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

«04» 05 2013 г.
Исх. № 01/08 - 543

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 участке 56:44:0238001:3006 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 – 4;
- этажность жилых домов – 17 эт. – 1 ед., 17/13 эт. – 2 ед., 10/13 эт. – 1 ед.
- 1 комнатные квартиры – 682 ед.;
- 2 комнатные квартиры – 398 ед.;
- 3 комнатные квартиры – 139 ед.;
- наличие отделки – черновая;
- нежилые помещения – 5 ед. общей площадью 738 кв.м.

Директор ООО «АФМ» **В.В. Жуков**

Приложение 3. Фотографии объектов оценки

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

76 (Семьдесят шесть) лист *ов*

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»

_____ Г.Р. Григорян

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 5147746403239 * МОСКВА * «Центр корпоративных решений»