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 № 230113
об оценке справедливой стоимости земельного участка, 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:	**20 января 2023 г.**
Дата составления отчета:	**20 января 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

Директору

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 №4 от 11.01.2023 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше: благоустройство и озеленение придомовых территорий: обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха: размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома), общая площадь 68 499 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9664 (далее – Объект) 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 20.01.2023 г. Датой составления Отчета является 20.01.2023 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 20.01.2023 г. справедливая стоимость Объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, на 20.01.2023 г., составляет (НДС не облагается):

34 800 000,00 руб. (Тридцать четыре миллиона восемьсот 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: 20.01.2023 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 (20.01.2023 г.) прошло не более 6 месяцев.

20 января 2023 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений» Г. Р. Григорян

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
1.1. Задание на оценку 6
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения 8
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения 8
1.4. Заявление о соответствии 9
1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 10
1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках 10
1.6.1. Сведения о Заказчике 10
1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора 11
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор 12
1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками 12
1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах) 12
1.7. Основные факты и выводы 12
1.7.1. Основание для проведения оценки 12
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 12
1.7.3. Вид стоимости 13
1.7.4. Цель оценки 13
1.7.5. Дата осмотра объектов оценки 13
1.7.6. Дата оценки 13
1.7.7. Дата составления отчета 13
1.7.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 13
1.7.9. Итоговая величина стоимости объектов оценки 13
1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 15
2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки 15
2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 15
2.3. Общие сведения об объекте оценки 15
2.4. Местоположение объекта 15
2.5. Количественные и качественные характеристики объектов 17
2.6. Сведения об имущественных правах на объект оценки 18
2.7. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки 18
2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки 18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 19
3.1. Анализ макроэкономического развития России 19
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 27
3.3. Краткое описание Оренбургской области 29
3.4. Обзор рынка земельных участков г. Оренбург 31
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ 32
4.1. Анализ наиболее эффективного использования 32
4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода 35
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода 35
4.2.2. Применимость доходного подхода и выбор метода 35
4.2.3. Описание этапов оценки 36
4.2.4. Основные допущения, принятые при применении доходного подхода 36

4.2.5. Определение основных параметров оцениваемых участков ... *36*
4.2.6. Затраты на строительство жилых домов ... *36*
4.2.7. Прогноз затрат на строительство коммуникаций и благоустройство земельного участка ... *37*
4.2.8. Прогнозирование доходов от использования земельных участков ... *37*
4.2.9. Издержки, связанные с реализацией площадей ... *37*
4.2.10. Расчет величины налога на землю ... *38*
4.2.11. Определение ставки дисконтирования ... *38*
4.2.12. Расчет справедливой стоимости земельных участков ... *40*
4.2.13. Итоги применения доходного подхода ... *41*
4.3. Определение стоимости Объектов 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 Объектов 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 ... 63
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 69

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку № 4

г. Оренбург

11.01.2023 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: Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше: благоустройство и озеленение придомовых территорий: обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха: размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома), общая площадь 68 499 кв.м. Местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Кадастровый номер: 56:44:0238001:9664
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки входит в состав активов ЗПИФ недвижимости «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: 20.01.2023 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	20.01.2023 г.
Срок проведения оценки	Не позднее 20.01.2023 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 допущения	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 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 25 000,00 руб. (Двадцать 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	Фамилия, имя, отчество оценщика: Солодкий Илья Валерьевич СНИЛС: 17996709056, ИНН: 773392530260 Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик: Ассоциация «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», ИНН: 9701159733, ОГРН: 1207700240813. Включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009837 от 11.04.2016 г.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку	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 Фамилия, имя, отчество оценщика: Бурдюгов Вячеслав Владимирович СНИЛС: 11416594237, ИНН: 773700145593 Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик: Ассоциация «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813 Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г. Страхование деятельности: Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" Номер договора о страховании: 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-000564 Дата заключения договора страхования: 10.12.2021 Дата начала действия договора страхования: 01.01.2022 Дата окончания действия договора страхования: 30.06.2023

От имени Заказчика:

Жуков В.В.

МП

От имени Исполнителя:

Григорян Г.Р.

МП

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., срок действия полиса: с 28.06.2022 г. по 27.06.2023 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001-PIL-581329/2022, от 04.04.2022 г., 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-581312/2022, от 04.04.2022 г., срок действия полиса: с 15.04.2022 г. по 14.04.2023 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник информации: данные Оценщиков

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

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

Табл. 4. Сведения о разграничении полномочий

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

Источник информации: данные Оценщиков

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

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

1.7.1. Основание для проведения оценки

Оценка Объектов была проведена на основании Договора об оценке № ОЦ2112-04 от 09.12.2021 г. и Задания на оценку №4 от 11.01.2023 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем отчете проведена оценка земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше: благоустройство и озеленение придомовых территорий: обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха: размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома), общая площадь 68 499 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9664 (далее – «Объект»).

Подробное описание Объекта 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 объектов оценки

Дата осмотра объектов оценки – 20.01.2023 г.

1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 20.01.2023 г.

1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 20.01.2023 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 20.01.2023 г. (НДС не облагается):

34 829 987,58 руб. (Тридцать четыре миллиона восемьсот двадцать девять тысяч девятьсот восемьдесят семь рублей 58 копеек).

Затратный подход

Не применялся.

Сравнительный подход

Не применялся.

1.7.9. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Справедливая стоимость Объекта оценки, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 20.01.2023 г., составляет (НДС не облагается):

34 800 000,00 руб. (Тридцать четыре миллиона восемьсот 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 объектов оценки

2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки

При оценке была использована информация, полученная из следующих источников:

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

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

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

- копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН);
- копия пояснительной записки № 01/08-65/1 от 20.01.2023 г.

Копии основных документов представлены в Приложении 2.

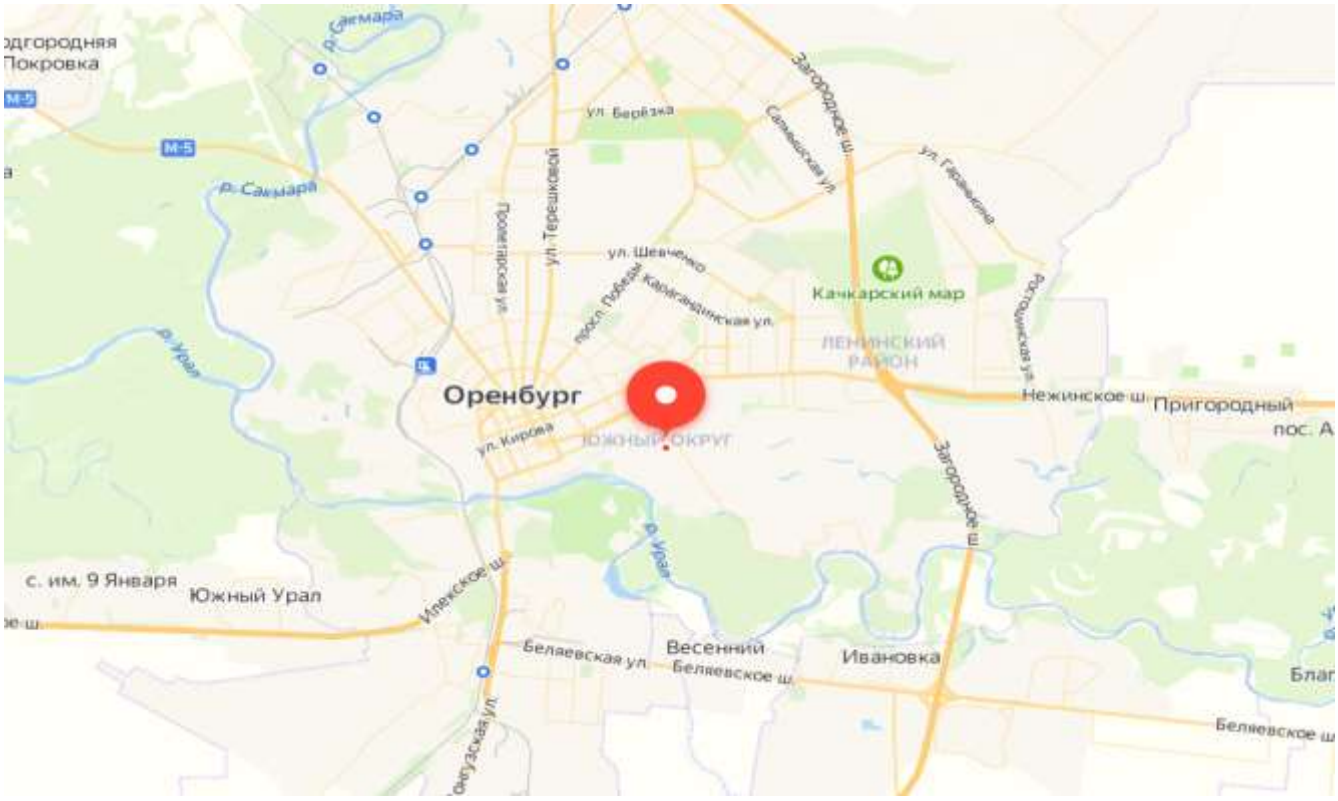
2.3. Общие сведения об объекте оценки

Объектом оценки является земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше: благоустройство и озеленение придомовых территорий: обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха: размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома), общая площадь 68 499 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001, кадастровый номер: 56:44:0238001:9664

2.4. Местоположение объекта

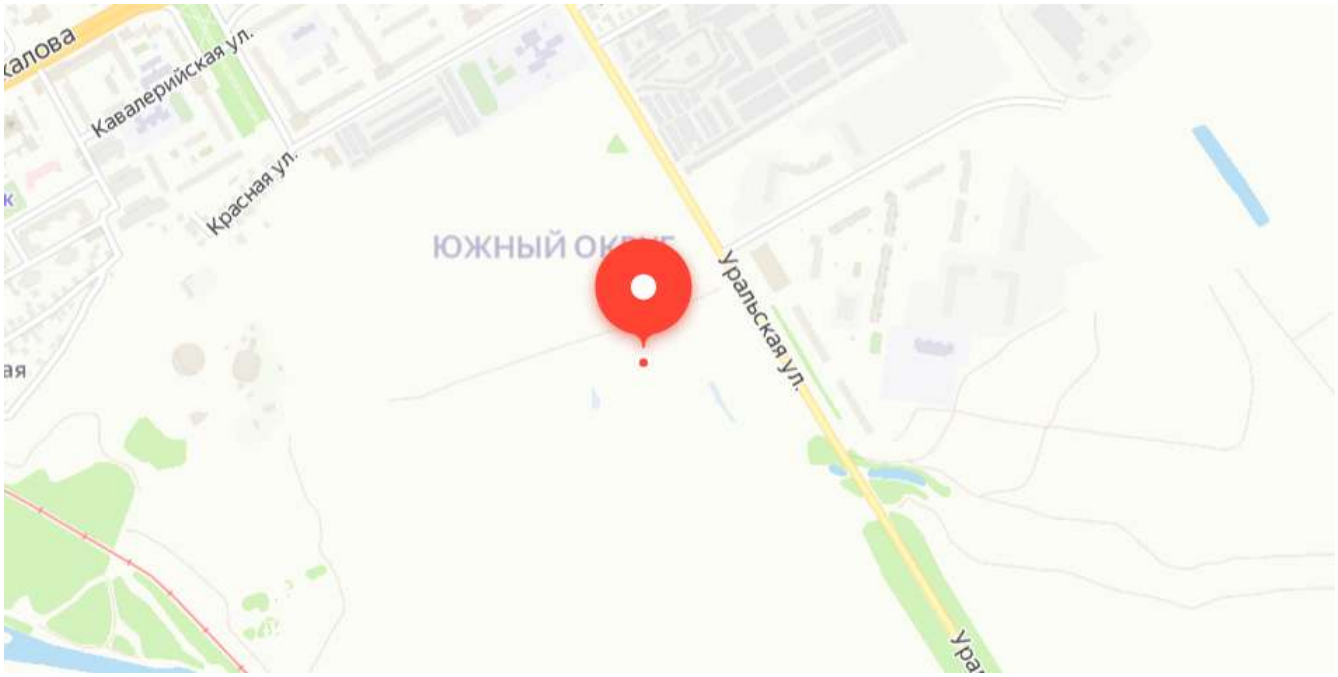
Местоположение объекта оценки показано на картах с последовательным приближением и детализаций окружения.

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 объектов

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

Фотографии объектов 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	68 499
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше: благоустройство и озеленение придомовых территорий: обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха: размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома)
Кадастровый номер	56:44:0238001:9664
Кадастровая стоимость, руб.	171 950 330,64

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 земельного участка отсутствуют.

2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки используется в инвестиционных целях.

3. Анализ рынка объектов оценки

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

3.1. Анализ макроэкономического развития России

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

Опережающие индикаторы системных, финансовых и макроэкономических рисков

Вероятность реализации различных видов системных рисков:

- возникновения экономической рецессии - высокая;
- возникновения системного банковского кризиса - средняя (риск реализовался);
- 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

В соответствии с используемым нами определением, системным банковским кризисом называется ситуация, при которой выполняется, по крайней мере, одно из следующих условий: 1) доля проблемных активов в общих активах банковского сектора превышает 10%; 2) периодически наблюдаются эпизоды «банковской паники» или массового принудительного «замораживания» клиентских средств; 3) проводится вынужденная реорганизация/национализация значительной части (более 10%) банков или масштабная (в объеме более 2% ВВП) рекапитализация банков государством и/или компаниями.

Произошедший в сентябре эпизод массового вывода средств из банков частными вкладчиками стал уже вторым по счету в текущем году (первый произошел в феврале). Это позволяет говорить о выполнении одного из критериев банковского кризиса (критерий 2).

Кроме того, принимая во внимание новую информацию об объемах реструктуризации банковских ссуд, а также более раннюю (апрель) информацию об объемах «замораживания» зарубежных активов российских банков, можно предположить, что выполнен и критерий 1 - доля проблемных активов превысила 10%.

Следует отметить, что благодаря доминированию в банковской системе крупных государственных банков, которые могут рассчитывать на всестороннюю поддержку своего основного собственника, кризисные процессы не получают существенного развития. Можно сказать, что кризис протекает в слабой и, в основном, латентной форме.

Сводный опережающий индикатор (СОИ) возникновения системного банковского кризиса ещё в мае 2021 г. указывал на высокую вероятность возникновения такого события в течение последующего скользящего года, т.е. до апреля 2022 г. включительно. И хотя этот сигнал впоследствии практически подтвердился, тем не менее, это скорее следует рассматривать, как случайное совпадение.

В текущем году СОИ системного банковского кризиса прогнозировал среднюю вероятность возникновения такого события. Последняя оценка, сделанная по данным доступным в ноябре 2022 г., лишь подтверждает этот вывод. К концу года значение СОИ повысится до 0.097, вплотную приближаясь к критическому порогу высоких рисков (0.098) -но всё-таки не превосходя этот порог.

На повышение вероятности возникновения банковского кризиса, если исходить из динамики входящих в состав СОИ частных опережающих индикаторов, в этом году работают:

- снижение ВВП, что является фундаментальным фактором, который ограничивает доходы клиентов и заёмщиков банков. Последнее отражается на спросе экономических агентов на банковские услуги, а также на возможностях обслуживания ими своего долга;
- приостановка снижения уровня безработицы, произошедшая уже в середине года. Замедление процесса создания рабочих мест, наряду с другими факторами, может сказаться на готовности розничных заемщиков обслуживать свой долг;
- «переукрепление» рубля, ограничивающее прибыль и выручку компаний, конкурирующих с импортными производителями или ориентированных на экспорт своей продукции. Это может негативно повлиять и на их способности формировать сбережения и на качество обслуживания долга;
- отставание динамики абсолютно ликвидных рублевых активов банков от динамики их совокупных активов. Это отставание отчасти вызвано оттоком средств вкладчиков в наличный оборот. При прочих равных условиях, оно уменьшит возможности банков справляться с новыми возможными колебаниями средств на счетах клиентов и вкладчиков.

Значения сводного опережающего индикатора (СОИ) продолжения банковского кризиса до недавнего времени оставались относительно стабильными, однако к концу 2022 г. они должны вырасти. В конце года, исходя из последнего прогноза, значение СОИ вырастет до 0.13 - по сравнению с 0.09 на конец III кв. и на начало текущего года. При этом критический порог СОИ продолжения банковского кризиса находится существенно выше -на уровне 0.19.

Поскольку значение СОИ не превосходит своего критического порога, это означает, что вероятность превращения банковского кризиса в затяжной (продолжающийся более 1 года) оценивается как низкая.

Индикатор входа в рецессию

По нашей обновленной оценке с учетом доступной к настоящему времени статистики, сводный опережающий индикатор (СОИ) входа российской экономики в рецессию увеличился более существенно, чем ожидалось ранее в соответствии с нашим прогнозом. Его значение выросло с 0.05 до 0.366 за III кв. 2022 г. и оказалось в зоне высокой вероятности реализации события (превысив порог, равный 0.18). Это означает, что по итогам III кв. 2022 г. российская экономика могла с очень высокой вероятностью войти в стадию рецессии, которую мы определяем как сокращение физического объема ВВП за скользящий год.

Однако, реализация события, на предсказание которого ориентирован СОИ входа в рецессию, так и не произошла в Ш кв. 2022 г., несмотря на то, что отрицательные темпы прироста ВВП в реальном выражении относительно аналогичного периода предшествующего года продолжали фиксироваться. Так, во II кв. 2022 г. они составили -4.1%, а в III кв. 2022 г. —4.0% (в соответствии с оценкой Росстата). При этом темп прироста ВВП за полный скользящий год (октябрь 2021 г. - сентябрь 2022 г.) к аналогичному периоду предшествующего года по-прежнему составлял положительную величину (+0.1%).

Очень высокая вероятность реализации входа российской экономики в рецессию сохраняется в IV кв. 2022 г. Ожидается, что в этот период значение СОИ «взлетит» до 0.94. Все это означает, что вход в рецессию неминуем, однако он «переносится» на IV кв. 2022 г.

Ключевые факторы, которые, как ожидается, могут привести к заметному росту значения СОИ:

- снижение отношения сальдо счета текущих операций к ВВП за скользящие двенадцать месяцев за счет постепенного восстановления объемов импорта и снижения экспорта вследствие действия санкционных ограничений;
- прогнозируемое снижение индикатора уверенности бизнеса (OECD BCI) за скользящий год;
- рост сводного опережающего индикатора (СОИ) системного кризиса банковского сектора, сигнализирующий о постепенном повышении вероятности реализации такого события;
- инерционное влияние снижения темпов роста ВВП за предшествующие периоды.

Значение сводного опережающего индикатора (СОИ) выхода экономики из рецессии сохранялось на нулевой отметке в соответствии с нашими оценками на конец III кв. 2022 г. Мы ожидаем, что в IV кв. 2022 г. значение СОИ входа в рецессию возрастет до 0.12, однако продолжит оставаться существенно ниже порогового уровня (0.35).

Этому, с высокой вероятностью, будет, прежде всего, способствовать снижение соотношения сальдо счета текущих операций к ВВП за скользящие двенадцать месяцев, а также повышение вероятности реализации банковского кризиса (рост значения соответствующего СОИ) и прогнозируемое снижение индикатора бизнес-уверенности (OECD BCI).

Однако на текущий момент преждевременно говорить о том, что приближающаяся рецессия окажется затяжной. Для того, чтобы сигнал СОИ был квалифицирован как сигнал о затяжной рецессии, необходимо, чтобы значения СОИ сохранялись на отметках ниже порогового уровня как минимум на протяжении четырех кварталов подряд (т.е. вплоть до конца I кв. 2023 г.).

Индикаторы системных кредитных рисков

По данным по состоянию на конец III квартала 2022 г., значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных кредитных рисков оставалось в зоне средней вероятности реализации (0.94 при пороговом уровне 0.50). На возможность ухудшения качества кредитного портфеля указывали следующие частные индикаторы: охлаждение кредитного рынка (т.е. снижение реальных темпов прироста кредитования по сравнению с ранее достигнутым пиковым значением за скользящий год); снижение мировых цен на нефть относительно предшествующего квартала; сжатие сальдо счета текущих операций к ВВП относительно среднего значения за скользящий год.

В условиях временной приостановки Банком России публикации статистических данных о доле проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле банковского сектора, её можно оценить только косвенно, исходя из динамики просроченной ссудной задолженности. На 01.10.2022 эта доля оценивалась равной 6.2%, что на 1.6 п.п. ниже значения аналогичного периода прошлого года. Следовательно, 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 - пока не было зафиксировано. Ожидается, что идентифицируемое событие реализуется не ранее конца I - начала II кв. 2023 г.

При этом, важно отметить, что фактическое ухудшение качества кредитного портфеля в предсказанных СОИ масштабах все же могло произойти, однако не было отражено в статистике проблемных и безнадежных ссуд. Дело в том, что начиная с марта 2022 г., когда были введены первые пакеты антироссийских санкций, Банк России предоставляет возможность заемщикам реструктуризировать кредиты, не ухудшая оценки качества долга. Так, по данным Банка России, величина реструктурированных за период с марта по сентябрь 2022 г. ссуд составила около 10 трлн руб., или 14% от объема совокупного кредитного портфеля банков. Основной объем реструктуризаций пришелся на крупные компании (8.4 трлн руб.). С учетом этой статистики действительная доля проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле банков к началу октября 2022 г. потенциально может быть существенно выше 6.2%.

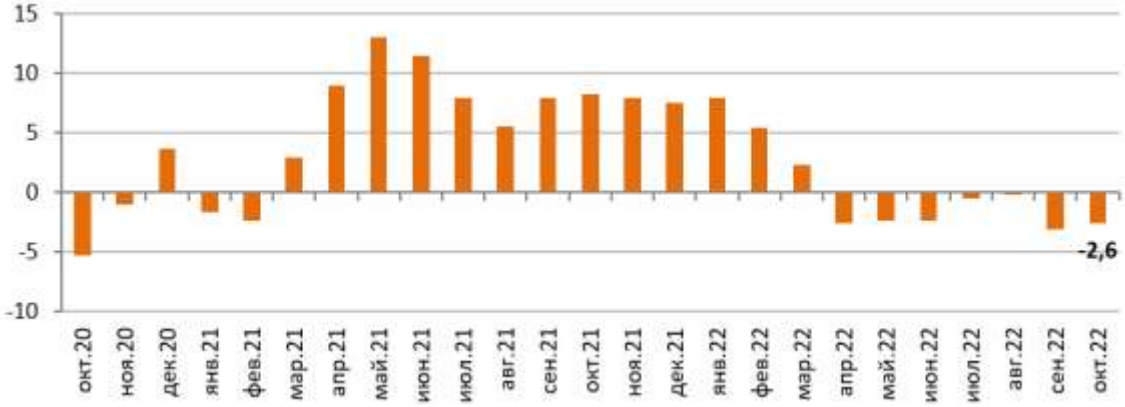
Источник информации: Центр макроэкономического анализа и среднесрочного прогнозирования, http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analitics/SOI/SOI_nov_2022.pdf

Основные макроэкономические параметры

Минэкономразвития оценило снижение ВВП России в октябре в 4,4% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4,5% в сентябре. В целом за январь-октябрь, по оценкам ведомства, снижение ВВП составило 2,1%. В докладе министерства отмечается, что динамика ВВП близка к прогнозной траектории МЭР, которая подразумевает снижение на 2,9% по итогам 2022 года. При этом ведомство отмечает, что поддержку экономике оказывают строительный сектор и агропромышленный комплекс, которые показывают устойчивый рост к прошлому году. Также МЭР отметило существенное замедление в обрабатывающей промышленности, прежде всего, благодаря росту в отраслях, ориентированных на внутренний спрос.

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

Рис. 4. Динамика промпроизводства, % год к году



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr_2022/

По данным Росстата, в октябре 2022 года снижение промышленного производства замедлилось до 2,6% (г/г) после падения на 3,1% месяцем ранее. При этом по итогам десяти месяцев 2022 года промпроизводство практически не изменилось (+0,1%).

Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что в сегменте «Добыча полезных ископаемых» снижение ускорилось с 1,8% в сентябре до 2,7% в октябре. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» замедлилось до 2,4% после 4% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска, напротив, ускорилось до 2,4% после 1,5% в сентябре. При этом падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 7,4% после 7,5% месяцем ранее.

Табл. 7. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль 2022	+0,9	-1,1	-0,5	-14,9
Август 2022	+1,0	-0,8	+1,6	-9,0
Сентябрь 2022	-1,8	-4,0	-1,5	-7,5
Октябрь 2022	-2,7	-2,4	-2,4	-7,4
Январь-октябрь 2022	**+1,4**	**-0,7**	**+0,0**	**-5,7**

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr_2022/

Таким образом, замедлению спада совокупного индекса промышленного производства в октябре способствовало, в основном, улучшение динамики выпуска в «Обрабатывающих производствах», что согласуется с комментариями Минэкономразвития. 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-октябрь 2022	Октябрь 2022 / Октябрь 2021	Январь-октябрь 2022 / Январь-октябрь 2021
Добыча угля, млн тонн	352	+0,8%	-1,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	443	-1,3%	+2,4%
Природный газ, млрд куб. м	474	-20,3%	-13,0%
Сжиженный природный газ, млрд куб. м	26,9	+1,2%	+10,6%
Мясо скота, млн тонн	2,8	+6,0%	+7,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,1	+3,0%	+3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,5	+3,5%	-6,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	150,0	+2,5%	-5,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,5	> в 2,2 раза	+43,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,7	+5,4%	+7,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	22,7	+0,1%	+4,1%
Цемент, млн тонн	53,4	-4,7%	+4,5%
Бетон товарный, млн куб. м	46,1	+2,7%	+9,6%
Прокат готовый, млн тонн	51,1	-16,0%	-6,1%
Трубы стальные, млн тонн	10,6	+18,8%	+17,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	386,0	-63,9%	-65,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	114,0	-39,8%	-22,8%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr_2022/

В добывающем сегменте динамика оказалась разнонаправленной. Отметим падение добычи природного газа на 20,3% в октябре (при этом по итогам десяти месяцев снижение добычи составляет 13%). Добыча угля показала в октябре слабое увеличение на 0,8%, при этом с начала года отмечается снижение добычи на 1,3%. В то же время добыча нефти сократилась на 1,3%, а по итогам десяти месяцев все еще показывает увеличение (+2,4%). Что касается СПГ, то его добыча в октябре увеличилась на 1,2%, а по итогам января-октября рост составил 10,6%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство мяса скота в октябре выросло на 6% (с начала года рост выпуска составляет 7,1%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился всего на 3% (за десять месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,2%). Выпуск рыбы в августе также показал умеренный рост (+3,5%), однако с начала года производство снизилось на 6%. Среди прочих вещей привлекает внимание скачок производства спецодежды в октябре в 2,2 раза (при этом с начала года рост на 43,6%). Это может быть косвенным свидетельством того, что Обрабатывающей промышленности оказывают поддержку военные расходы, в том числе расходы на оснащение мобилизованных граждан. Другим подтверждением этого является, в частности, значительный рост производства навигационных приборов и радиолокационной аппаратуры в октябре (+17% и +30% соответственно). Что касается стройматериалов, то динамика их производства оказалась преимущественно положительной. При этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска керамического кирпича (+5,4%), а рост с начала года составляет 7,7%. Однако негативную динамику производства показал цемент (-4,7% в октябре, при этом с начала года отмечается рост на 4,5%).

В тяжелой промышленности динамика выпуска была преимущественно отрицательной. Исключением выступило производство стальных труб, которое выросло в октябре на 18,8% (а с начала года показывает

рост на 17,3%). В остальном, производство готового проката упало в октябре на 16%. По итогам десяти месяцев 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 6,1%. В производстве легковых автомобилей ситуация с выпуском остается критической. При этом падение выпуска легковых авто составило 65,7% в октябре (-65,9% месяцем ранее), в то время как падение производства грузовых автомобилей составило 22,8% (-20,4% месяцем ранее). С начала года падение выпуска легковых авто показывает 65,9%, а падение производства грузовых авто – 20,4%. Такая динамика по-прежнему обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернах.

Переходя к финансовым показателям, отметим, что в конце ноября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-сентября 2022 года. Этот показатель составил 20,16 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 20,72 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий с начала года сократилась к аналогичному периоду предыдущего года на 2,7%. Кроме того, из предоставленных данных следует, что российские предприятия получили сальдированный убыток по итогам сентября (728,4 млрд руб.) впервые с марта 2021 года.

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже

Табл. 9. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

Вид продукции	Январь-сентябрь 2022	Январь-сентябрь 2022 / Январь-сентябрь 2021
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+540,1	+3,5%
Добыча полезных ископаемых	+4671,7	-4,1%
Обрабатывающие производства	+6787,3	+6,9%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.:	+858,7	+22,2%
производство, передача и распределение электроэнергии	+686,2	+5,2%
Водоснабжение	+45,6	-30,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4268,4	-3,2%
Строительство	+274,0	> в 2,1 раза
Транспортировка и хранение, в т. ч.:	+1290,6	+53,9%
ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+23,4	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-27,0	-
Информация и связь	+334,3	-23,9%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+48,1	+60,9%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr_2022/

В отчетном периоде подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали, как и прежде, положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказался лишь сальдированный убыток сектора Почтовая связь и курьерская деятельность, который составил 27,9 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде его увеличили. В Сельском хозяйстве за девять месяцев рост результата составил всего 3,5% (за январь-июль рост составлял 16,2% - значительное замедление здесь наблюдается уже четвертый месяц подряд). Добывающие предприятия сократили свой финансовый результат на 4,1% (при этом по итогам восьми месяцев наблюдался рост на 6,2%). Строительство, имеющее невысокую базу показателя, нарастило свой финансовый результат в 2,1 раза (по итогам восьми месяцев

рост составлял 4,2 раза). Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировал вид деятельности Транспортировка и хранение (+53,9%). Не лучшим образом обстоят дела в секторе Оптовой и розничной торговли – предприятия из этой сферы сократили сальдированную прибыль за девять месяцев на 3,2% после роста более, чем на 30% по итогам января-августа. Вероятно, ухудшение динамики объясняется тем, что в сентябре население скорректировало свои потребительские привычки на фоне усилившейся неопределенности относительно будущего. Помимо торговли, отразили снижение сальдированного финансового результата такие отрасли, как Информация и связь и Водоснабжение (-23,9% и -30,2% соответственно).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в ноябре традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

В своем обзоре из ключевых тенденций октября ЦБ отмечает активный рост корпоративного кредитования третий месяц подряд. Так, в октябре портфель вырос на 2,4% или 1,3 трлн руб. после 2,5% в сентябре и 2,4% в августе. С начала года рост составил 10,7% (+5,4 трлн руб.). По пояснениям Банка России, повышенный спрос на кредиты в том числе был обусловлен замещением внешних заимствований с учетом фактического закрытия для российских компаний западных рынков капитала. Потребность в ресурсах также связана с необходимостью трансформации и адаптации бизнеса, усложнением логистических цепочек, увеличением предоплаты по импортным контрактам. Кроме того, существенный вклад вносит кредитование жилищного строительства, которое растет значительно быстрее остальных корпоративных кредитов (рост в октябре составил около 200 млрд руб., +4,6%). Что же касается розничного кредитования, то по предварительным данным, его темпы роста замедлились как в сегменте необеспеченных потребительских кредитов (0,3% после 0,9% месяцем ранее), так и в сегменте ипотеки (1,8% после 2,3% в сентябре). Скорее всего, это было вызвано снижением спроса со стороны населения, а также ужесточением кредитной политики банков.

Со стороны привлечения средств отметим сокращение средств юридических лиц на 1,1% (-0,5 трлн руб.). Главным образом это произошло из-за выплат дивидендов и налогов компаниями из нефтегазовой отрасли. Что касается средств населения, то их отток в октябре замедлился до 0,3% (98 млрд руб. после оттока в размере 458 млрд руб. месяцем ранее). В частности, валютные остатки сократились на $3,7 млрд (211 млрд руб., или -6%), что связано как с конвертациями в рубли, так и с переводами за границу. Рублевые счета при этом выросли на 0,4% (+113 млрд руб.).

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что в течение ноября 2022 года темпы недельной инфляции постепенно ускорялись от 0,01% до 0,19%. За весь ноябрь цены увеличились на 0,37%. По итогам 11 месяцев цены выросли на 11,07%, а в годовом выражении рост цен замедлился до 12% после 12,6% месяцем ранее.

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

Месяц	2021	2022
Август	0,17%	-0,52%
Сентябрь	0,60%	0,05%
Октябрь	1,11%	0,18%
Ноябрь	0,96%	0,37%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr_2022/

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на увеличение средней цены на нефть по итогам октября по отношению к сентябрю, курс рубля за это время ослаб, при этом к концу месяца значение составило 61,5 руб. после 57,4 руб. месяцем ранее.

Табл. 11. Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август 2022	61,3	60,4	60,4
Сентябрь 2022	60,4	57,4	59,8
Октябрь 2022	57,4	61,5	61,1
Октябрь 2022	61,5	61,1	60,9

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr_2022/

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в ноябре традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-октября 2022 года.

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России вырос в 2,3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и составил $215,4 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграло положительное сальдо баланса товаров и услуг на фоне роста стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимостного объема импорта товаров. При этом совокупный дефицит прочих компонентов текущего счета также вырос, в том числе, за счет снижения полученных инвестиционных доходов и текущих трансфертов.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 декабря на годовом окне их объем снизился на 8,9% до $567,3 млрд.

Выводы:

- ВВП по итогам октября 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,4% после сокращения на 4,5% в сентябре. По итогам десяти месяцев 2022 года ВВП сократился на 2,1%;
- Промпроизводство в октябре 2022 года в годовом выражении сократилось на 2,6% после снижения на 3,1% в сентябре, при этом по итогам января-октября промпроизводство все еще показывает символическое увеличение на 0,1%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-сентябре 2022 года составил 20,2 трлн руб., снизившись на 2,7% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, при этом данные свидетельствуют о сальдированном убытке предприятий по итогам месяца впервые с марта 2021 года;
- На потребительском рынке в ноябре 2022 года цены выросли на 0,37% после увеличения цен на 0,18% в октябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция замедлилась до 12% после 12,6% по состоянию на 1 ноября. За 11 месяцев 2022 года инфляция составила 11,1%;
- Среднее значение курса доллара США в ноябре 2022 года сократилось до 60,9 руб. после 61,1 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара составил 61,1 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам десяти месяцев 2022 года выросло в 2,3 раза до $215,4 млрд;

- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 декабря на годовом окне сократился на 8,9% и составил $567,3 млрд.

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr_2022/

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,	Земли населенных пунктов

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится
	радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, 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.

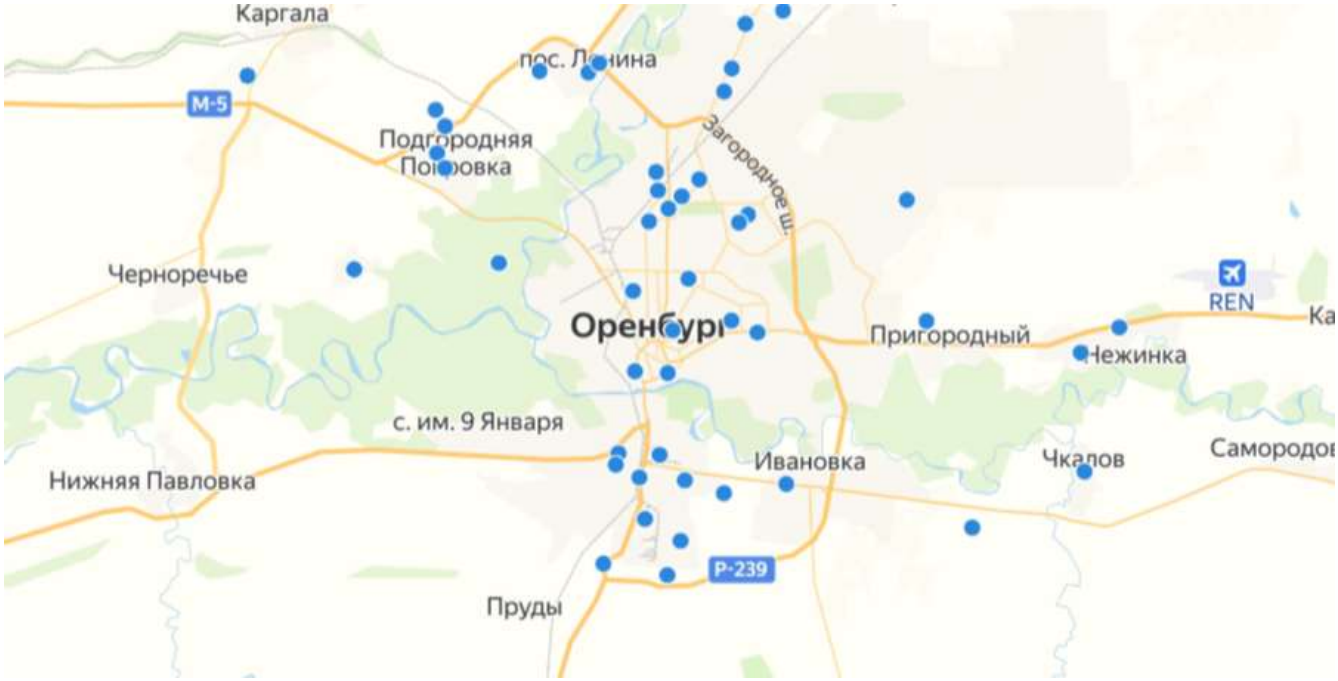
Закрытое административно-территориальное образование

- 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. 5. Карта предложений продажи земельных участков в г. Оренбург



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

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

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

4. Описание процесса оценки Объектов

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

Юридическая (законодательная) разрешенность

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

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

Физическая возможность

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

Экономическая целесообразность

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

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

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

2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

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

4. Выбор целевого рынка.

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

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

Максимальная эффективность (доходность)

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

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод по наиболее эффективному использованию

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

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

4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода

4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2. Применимость доходного подхода и выбор метода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «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 20.01.2023 г. и заканчивая 20.01.2025 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 61 205 кв.м. и 686 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-2020» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., «Квартиры», Нижний Новгород, 2022 г. (стр. 230, таб. 118), и составила 25,4%. Тогда, сумма затрат на строительство домов с учетом прибыли предпринимателя составит

Знс = 40000 руб. * (61 205 + 686) * (1 + 25,4%) = 2 475 640 000 * (1 + 21,0%) = 3 104 452 560 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 1 552 226 280 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 кадастровым номером 56:44:0238001:9664.

Табл. 13. Расходы на строительство коммуникаций на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0238001:9664

№ п/п	Наименование работ	Стоимость, руб.
1	Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения	20 860 436,00
2	Затраты на инженерную защиту территории	40 214 677,00
	Итого	**61 075 113,00**

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://rosrealt.ru/orenburg/cena, https://orenburg.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/ была выявлена средняя стоимость продаж квадратного метра жилой недвижимости, которая составила (61 266 + 59 000 + 51 870) / 3 = 57 379 руб./кв. м.

Стоимость квадратного метра нежилых помещений по данным источника https://56.imls.ru/PriceMap?KladerId=5600000100000&Name=г+Оренбург+ в среднем составляет 55 471 руб./кв. м.

Расчетная планируемая выручка от реализации проекта составляет 61 205 * 57 379 + 686 * 55 471 = 3 549 914 399 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 объектов оценки представлен в таблице ниже.

Табл. 14. Величина налогов для объектов оценки

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога	Налог год	Налог квартал
1	56:44:0238001:9664	171 950 330,64	0,30%	515 850,99	128 962,75

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 ***7,9753%.***

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 4 месяца (источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3013-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2023-goda), и безрисковой ставки составляющей 7,9753%.

Расчет надбавки за ликвидность выглядит следующим образом:

Надбавка за ликвидность = 4 × 7,9753% / 12 = 2,7%.

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	7,98%	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	2,7%	Анализ Оценщиков
Компенсация за управление инвестициями	5,0%	Анализ Оценщиков
Номинальная ставка дисконтирования	20,63%	Расчет Оценщиков
Инфляция	4,00%	https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Реальная ставка дисконтирования	**16,63%**	**Расчет Оценщиков**

Источник информации: расчет Оценщиков

Таким образом, в результате вышеприведенных расчетов, реальная ставка дисконтирования составила ***16,63%.***

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	-1 552 226 280,00	-221 746 611,43	-221 746 611,43	-221 746 611,43	-221 746 611,43	-221 746 611,43	-221 746 611,43	-221 746 611,43	0,00
Затраты на инженерную защиту территории, руб.	-40 214 677,00									
Затраты на обеспечение объектами инженерно-технического обеспечения, руб.	-20 860 436,00									
Доходы от продажи квартир, руб.	0,00	0,00	702 372 258,67	401 355 576,38	401 355 576,38	401 355 576,38	401 355 576,38	401 355 576,38	401 355 576,38	401 355 576,38
Доходы от продажи нежилых помещений свободного назначения, руб.	0,00	0,00	7 610 621,20	4 348 926,40	4 348 926,40	4 348 926,40	4 348 926,40	4 348 926,40	4 348 926,40	4 348 926,40
Потенциальный валовый доход, руб.	0,00	0,00	709 982 879,87	405 704 502,78	405 704 502,78	405 704 502,78	405 704 502,78	405 704 502,78	405 704 502,78	405 704 502,78
Действительный валовый доход, руб.	0,00	0,00	709 982 879,87	405 704 502,78	405 704 502,78	405 704 502,78	405 704 502,78	405 704 502,78	405 704 502,78	405 704 502,78
Операционные расходы, руб.	0,00	7 761 131,40	8 208 561,86	5 165 778,08	5 165 778,08	5 165 778,08	5 165 778,08	5 165 778,08	5 165 778,08	4 057 045,03
Страхование руб. 0,5% от затрат	0,00	7 761 131,40	1 108 733,06	1 108 733,06	1 108 733,06	1 108 733,06	1 108 733,06	1 108 733,06	1 108 733,06	0,00
Реклама (1% от двд)	0,00	0,00	7 099 828,80	4 057 045,03	4 057 045,03	4 057 045,03	4 057 045,03	4 057 045,03	4 057 045,03	4 057 045,03
Налог на зу, руб..	0,00	128 962,75	128 962,75	128 962,75	128 962,75	128 962,75	128 962,75	128 962,75	128 962,75	128 962,75
ЧОД	-61 075 113,00	-1 560 116 374,15	479 898 743,83	178 663 150,52	178 663 150,52	178 663 150,52	178 663 150,52	178 663 150,52	178 663 150,52	401 518 495,01
Ставка дисконтирования	16,63%	16,63%	16,63%	16,63%	16,63%	16,63%	16,63%	16,63%	16,63%	16,63%
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	0,9810	0,9439	0,9083	0,8740	0,8411	0,8093	0,7788	0,7494	0,7211	0,6939
Дисконтированный денежный поток	-59 911 646,77	-1 472 644 529,87	435 897 624,63	156 157 854,32	150 264 983,73	144 594 490,19	139 137 981,94	133 887 383,91	128 834 925,74	278 610 919,77
Итого, справедливая стоимость земельных участков, руб.	**34 829 987,58**									

Источник информации: расчет Оценщиков

4.2.13. Итоги применения доходного подхода

В результате применения доходного подхода, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 20.01.2023 г. составляет (НДС не облагается)

34 829 987,58 руб. (Тридцать четыре миллиона восемьсот двадцать девять тысяч девятьсот восемьдесят семь рублей 58 копеек).

4.3. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода

4.3.1. Методология расчета стоимости недвижимости с применением затратного подхода

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

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

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

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

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

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

$$\mathbf{С = СЗ \times (1 – СИ),}$$

где:

С – стоимость здания или сооружения;

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

СИ – общий накопленный (совокупный) износ.

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

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

В теории оценки выделяют три вида износа:

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

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

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

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

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

4.3.2. Применимость затратного подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «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 Объектов с применением сравнительного подхода

4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются:

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок:

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

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

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

где

C_0 – справедливая стоимость объекта оценки k – количество аналогов

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

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

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

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

где

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

$C_{ед}$ – стоимость единицы сравнения аналога

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

$П_{од}$ – величина относительной денежной поправки

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

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

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

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

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

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод распределения

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

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

4.4.2. Применимость сравнительного подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «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 земельных участков нецелесообразно.

4.5. Согласование результатов оценки

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «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 Объекта оценки, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 20.01.2023 г., составляет (НДС не облагается):

34 800 000,00 руб. (Тридцать четыре миллиона восемьсот тысяч рублей 00 копеек).

5. Заключение и выводы о стоимости

Справедливая стоимость Объекта оценки, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 20.01.2023 г., составляет (НДС не облагается):

34 800 000,00 руб. (Тридцать четыре миллиона восемьсот тысяч рублей 00 копеек).

Оценщик Бурдюгов В. В.

Оценщик Григорян Г. Р.

20 января 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, 2011 г., Лондон, Великобритания.

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

Копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Копия пояснительной записки № 01/08-65/1 от 20.01.2023 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

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 дисциплинарных взысканий: В течение 2 (двух) лет в отношении оценщика со стороны РОО в количестве 2 (двух) и более раз 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:
1. Жалоба от 22.05.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия;
2. Жалоба от 27.08.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о не применении меры дисциплинарного воздействия

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 января 2023 г.
Дата составления выписки 10 января 2023 г.

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

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 *

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.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

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

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 27 лет

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

Информация о наличии дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 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 _____ В.В. Зюриков

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

0000223 *

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 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 заключён трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	**10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей** по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	**5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.** Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2022 года.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ	Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «17» июня 2022 года. - Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. - Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять. - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, 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 (Полисе). Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляются 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	**001PIL-581312/2022**
Страховщик	**ПАО «Группа Ренессанс Страхование»** 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2021г. бессрочно
Страхователь	**ООО «Центр корпоративных решений»,** ИНН 9705008380 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом.1, комн. 5,9
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия Договора)	**с «15» апреля 2022 г. по «14» апреля 2023 г.** Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, 100.000.000,00 рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и 40.000.000,00 рублей по одному (каждому) страховому случаю; - после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Лимит ответственности Страховщика	**100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей** по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	**0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.**
Страховая премия, порядок оплаты	**35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей.** Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2022 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.

Ренессанс. СТРАХОВАНИЕ

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

Ренессанс. СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:	**ПАО «Группа Ренессанс Страхование»**, ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк», Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700 Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com
Страхователь:	**ООО «Центр корпоративных решений»,** ИНН 9705008380 КПП770501001, ОГРН 5147746403239. Место нахождения: 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом.I, комн. 5,9. р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва к/с 30101810200000000593, БИК 044525593 тел. +7 495 646-0462

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

М.П.

Страхователь: _____
(генеральный директор, на основании устава).
ФИО, должность, основание полномочий

М.П.

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

3

Приложение 2. Копии документов на объект оценки

номное учреждение
ренбургский областной
центр предоставления
ниципальных услуг»

о и скреплено печатью
листах)
сипова Е.А.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

05.09.2022г.	
Кадастровый номер:	56:44:0238001:9664

Номер кадастрового квартала:	56:44:0238001
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0238001
Площадь, м2:	68499 +/- 92
Кадастровая стоимость, руб:	171950330.64
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дмитриенко Николай Николаевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченноответственностью "АктивФинансМенеджмент" (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АФМ. Перспектива", 5612065074

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

05.09.2022г.	
Каластровый номер:	56:44:0238001:9664

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

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

05.09.2022г.

Кадастровый номер:	56:44:0238001:9664

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Государственное авт
Оренбургской области «
многофункциональный
государственных и м

Прошито, пронумерова

Специалист ГАУ МФЦ Мун

Раздел 3 Лист

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

Описание местоположения земельного участка

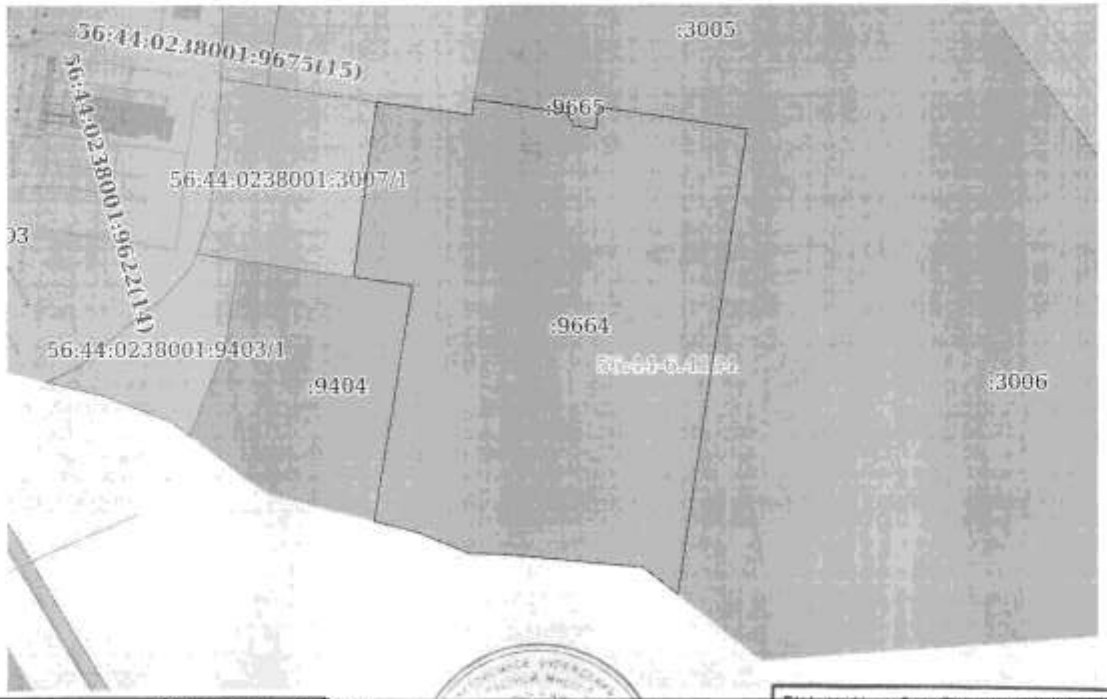
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

05.09.2022г.

Кадастровый номер:	56:44:0238001:9664

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000 Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности подпись

Сертификат:
645751274004338331092003281398393063 60

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

М.П.

ГАУ «МФЦ» г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, д. 1/2, т. 480-480
Документ распечатан из ФГИС ЕГРН
«06» 09 2022 г. в часов минут
Ведущий специалист

АктивФинансМенеджмент

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

«20» 01 2023 г.

Исх. № 01/08-65/1

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

Уважаемый Гарегин Рафаэлович!

Для целей оценки стоимости недвижимого имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «АФМ. Перспектива» сообщаем, что на участке 56:44:0238001:9664 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 – 3;
- этажность жилых домов – 17 эт. – 1 ед., 17/13 эт. – 1 ед., 10/13 эт. – 1 ед.
- 1 комнатные квартиры – 634 ед.;
- 2 комнатные квартиры – 370 ед.;
- 3 комнатные квартиры – 130 ед.;
- наличие отделки – черновая;
- нежилые помещения – 5 ед. общей площадью 686 кв.м.

Многоэтажные жилые дома общей площадью квартир 61 205 м2 и 686 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 22 860 436 руб.

Территория земельного участка в весенний паводковый период может затапливаться. Затраты на инженерную защиту территории составляют 40 214 677 руб.

Обременения земельного участка отсутствуют.

Коммуникации проходят по границе участка.

Директор ООО «АФМ» **В. В. Жуков**

Приложение 3. Фотографии объекта оценки

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

75 (Семьдесят пять) лист *ов*

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»

_____ Г.Р. Григорян

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