



ООО «Авантаж»

Компания
экспертиз и оценки

Наш адрес

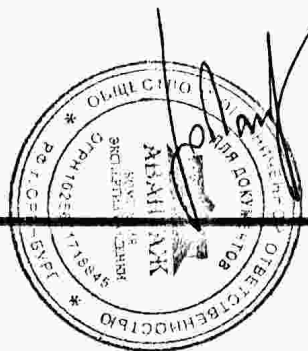
460021, г. Оренбург,
ул. Туркестанская, д.161,
Бизнес Центр,
сектор G, офис 5

Наши контакты

+7 (3532) 42-10-02
+7 (3532) 42-10-04
avantag02@yandex.ru
www.135fz.ru

Дата оценки:
01 июля 2021 г.

Дата составления отчета:
01 июля 2021 г.



«Утверждаю»
Директор
ООО «Авантаж»

Ю.А. Панова

ОТЧЕТ

№ 21/06-35

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ)
ОЦЕНКИ**

ИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО УЧАСТИЯ ИНВЕСТОРА-ЗАСТРОЙЩИКА В ИНВЕСТИЦИОННОМ ДОГОВОРЕ О РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА, НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: РФ, ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛ., Г. ОРЕНБУРГ, УЛ. САЛМЫШСКАЯ, РАСПОЛОЖЕН В СЕВЕРНОЙ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 56:44:0202001, С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:44:0202001:8837, ПЛОЩАДЬЮ 7327 КВ.М.

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»
(АО "СЗ "УКС")

Оренбург
2021

Содержание

1. Общие сведения.....	3
1.1 Основные факты и выводы	3
1.2 Задание на проведение оценки	4
1.3 Сведения о Заказчике оценки	5
1.4 Сведения об Исполнителе, Оценщиках и прочих специалистах Исполнителя, принимавших участие в проведении оценки	5
1.5 Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, допущения	7
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.7 Вид определяемой стоимости	8
1.8 Этапы проведения оценки.....	8
2 Описание объекта (объектов) оценки	11
2.1 Описание местоположения и окружения объекта (объектов) оценки	11
2.2 Описание объекта (объектов) оценки.....	13
2.3 Анализ ликвидности объекта (объектов) оценки	15
3 Анализ наиболее эффективного использования объекта (объектов) оценки	15
4 Анализ рынка объекта (объектов) оценки	17
4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	17
4.2 Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области за 1 квартал 2021 года.....	17
4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты).....	21
4.4 Анализ рынка инвестиций.....	21
4.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	30
4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:	30
5 Описание процесса оценки объекта (объектов) оценки	35
5.1 Основные понятия оценки	35
5.2 Подходы к оценке	37
5.3 Обоснование выбора подходов и методов для определения рыночной стоимости объекта (объектов) оценки	39
5.4 Определение рыночной стоимости объекта (объектов) оценки.....	39
5.4.1 Оценка стоимости объекта (объектов) оценки в рамках Доходного подхода	39
5.5 Согласование результатов и определение рыночной стоимости	63
6 Сертификат качества оценки	64
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ (ОЦЕНЩИКАМИ), И УЧИТЫВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В ОТЧЕТЕ	78
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ИСПОЛНИТЕЛЯ ООО «АВАНТАЖ».....	98

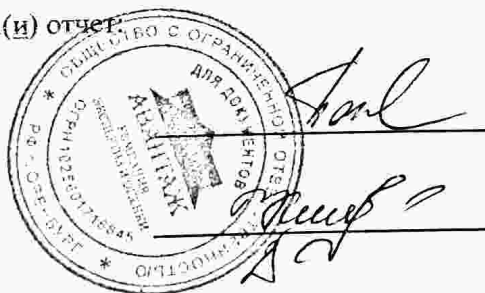
1. Общие сведения
1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки	Объект (объекты) оценки	Имущественное право участия Инвестора-Застройщика в инвестиционном договоре о реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома, на земельном участке по адресу: РФ, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001, с кадастровым номером 56:44:0202001:8837, площадью 7327 кв.м.		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки		Задание на оценку. Договор на проведение оценки № 21/06-35 от 23.06.2021 г.		
Даты	Оценки		Составления отчета	
	01.07.2021 г.		01.07.2021 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:				
Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	
	Не использовался	Не использовался	28 565 226	
Итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки:				
Объект оценки	Рыночная стоимость, рублей			
	28 565 000			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения		Определение первоначальной цены торгов		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Результаты оценки не могут быть использованы в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку		
Период времени, в течение которого итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки признается достоверной и является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки		В течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации		

Оценку выполнил(и) и подготовил(и) отчет:

Оценщик

Оценщик



А.Е. Пономарева

Е.С. Куликова

1.2 Задание на проведение оценки

Объект (объекты) оценки	Имущественное право участия Инвестора-Застройщика в инвестиционном договоре о реализации инвестиционного проекта по строительству многоэтажного жилого дома, на земельном участке по адресу: РФ, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001, с кадастровым номером 56:44:0202001:8837, площадью 7327 кв.м.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Имущественное право участия Инвестора-Застройщика в инвестиционном договоре о реализации инвестиционного проекта по строительству многоэтажного жилого дома, на земельном участке по адресу: РФ, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001, с кадастровым номером 56:44:0202001:8837, площадью 7327 кв.м.
Характеристики объекта (объектов) оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Прочие характеристики объекта (объектов) оценки и его (их) оцениваемых частей содержатся в документах, представленных заказчиком (Приложение №2 к договору на проведение оценки, Приложение № 1 настоящего отчета об оценке)
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта (объектов) оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта (объектов) оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение первоначальной цены торгов Результаты оценки не могут быть использованы в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.
Вид стоимости	Рыночная
Определение границ интервала стоимости	не требуется
Дата оценки	01 июля 2021 г.
Применяемые стандарты оценки ¹	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Оценщиков.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Объектом оценки является имущественное право участия Инвестора-Застройщика в инвестиционном договоре о реализации инвестиционного проекта по строительству многоэтажного жилого дома, на земельном участке по адресу: РФ, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001, с кадастровым номером 56:44:0202001:8837,

¹ в редакции, действующей на дату составления отчета

Допущения, на которых основана оценка	площадью 7327 кв.м. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения изложены в п. 1.5. настоящего отчета
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Определение границ интервала стоимости	Не требуется

1.3 Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» (АО "СЗ "УКС")
ОГРН и дата присвоения	1125658039077 от 15.11.2012 г
Адрес	460060, Оренбургская обл, г. Оренбург, ул. Салмышская, дом № 43, корпус 2, офис 1

1.4 Сведения об Исполнителе, Оценщиках и прочих специалистах Исполнителя, принимавших участие в проведении оценки

Сведения об Исполнителе - юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АВАНТАЖ»
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1025601718845 от 06.11.2002 г.
Место нахождения	460021 г. Оренбург, ул. Туркестанская, д.161, Бизнес Центр, сектор G, оф. 5; тел/факс: +7 (3532) 42-10-02; +7 (9619) 42-10-04
Сведения о членстве	Член Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО» свидетельство № 879 от 17.04.06 г.
Сведения о страховании ответственности	ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №5991R/776/00034/20, страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 20.07.2020, срок действия полиса: с 27.07.2020 по 26.07.2021г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил(и) трудовой договор, и оценщика (оценщиков)	В отношении объекта (объектов) оценки Оценщик (Оценщики) не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик (Оценщики) не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а также юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика (Оценщиков). Оценщик (Оценщики) не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, работником юридического лица – заказчика. Оценщик (Оценщики) не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. При проведении оценки объекта (объектов) оценки не допускалось вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика (Оценщиков) и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе не ограничивался круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки. Юридическое лицо, с которым у Оценщика (Оценщиков) заключен трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Сведения об Оценщиках и прочих специалистах Исполнителя, принимавших участие в проведении оценки

ФИО	Пономарева Анна Евгеньевна
Информация о членстве в	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АВАНТАЖ»
Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО», свидетельство № 879 от 17.04.2006 г.
Тел: (3532) 42-10-02; 42-10-04

СРОО	оценщиков, дата вступления 02.07.2014, номер в реестре СРО 3726
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 000018 от 18.12.2013 г. выдан ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	по направлению «Оценка недвижимости» № 020902-1 от 11 июня 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 12.03.2013 г.
Сведения о страховании гр. Ответственности	Полис ОАО «АльфаСтрахование» № 5991R/776/0000010/21 от 16.01.2021 г. страховая сумма: 3 000000 (Три миллиона) рублей, действителен по 24.01.2022 г.
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Трудовой договор: № 11 от 12.03.2013
Занимаемая должность	Оценщик
Контактная информация Оценщика	Контактный номер телефона: (3532) 42-10-02; Почтовый адрес: 460021 г. Оренбург, ул. Туркестанская, д.161, Бизнес Центр, сектор G, оф. 5; Адрес электронной почты: avantag.expert@yandex.ru

ФИО	Куликова Евгения Сергеевна
Информация о членстве в СРОО	Член СРО "СОЮЗ" (с 22.06.2020 г. Саморегулируемая организация Союз Оценщиков "СИБИРЬ" переименовано в Ассоциацию Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ" (СРО "СОЮЗ")), включен (а) в реестр оценщиков за регистрационным № 1290 от 26.05.2017г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	По направлению «Оценка недвижимости» №020899-1 от 11 июня 2021 г. по направлению «Оценка бизнеса» № 020901-3 от 11 июня 2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 01525 от 11.03.2016 г. выдан ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гр. ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика с ОАО «АльфаСтрахование» № 5991R/776/0000025/21, страховая сумма: 3 000 000 рублей, дата выдачи: 05.04.2021, срок действия: с 12.04.2021 по 11.04.2022 гг.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 31.05.2013 г.
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Трудовой договор №24 от 10.08.2017 г.
Занимаемая должность	Оценщик
Контактная информация Оценщика	Контактный номер телефона: (3532) 42-10-02; Почтовый адрес: 460021 г. Оренбург, ул. Туркестанская, д.161, Бизнес Центр, сектор G, оф. 5; Адрес электронной почты: avantag.expert@yandex.ru

К проведению оценки и подготовке настоящего отчета об оценке иные организации и специалисты (эксперты) не привлекались.

1.5 Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, допущения

Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки нижеследующие допущения являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект (объекты) оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект (объекты) оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта (объектов). Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (объектов) (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта (объектов), которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре.
5. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических, социальных, правовых и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на экономическую ситуацию в стране, соответственно, величину стоимости объекта (объектов) оценки.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта (объектов) оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта (объектов) оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом (объектами) оценки.
11. Все расчеты проведены оценщиком с применением программы Excel, в связи с чем, отдельные показатели отражены по тексту отчета в округленной форме за счет уменьшения разрядности, т.е. отображения менее точных значений путем уменьшения числа знаков после запятой.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности²

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

Федеральные стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299.

² в редакции, действующей на дату составления отчета

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Оценщика (Оценщиков):

Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утверждены Решением Совета Ассоциации «СМАО»³;

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации СРО «СОЮЗ», утверждены Советом Партнерства СРО «СОЮЗ»⁴.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями, указанных стандартов.

1.7 Вид определяемой стоимости

Термин стоимость отражает взаимодействие понятий цены, затрат и себестоимости. В рыночных условиях стоимость обычно подразумевает будущие выгоды, которые будут получены от собственности в будущем. Поскольку размер будущих выгод от собственности со временем меняется – оценка стоимости представляет ее величину на конкретную дату.

Оценка стоимости собственности – это оценка и физического объекта (объектов) и конкретных имущественных прав.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта (объектов) оценки понимается:

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект (объекты) оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта (объектов) на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте (объектах) оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

1.8 Этапы проведения оценки

Оценка — это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект (объекты). По сути - это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

³ В действующей редакции

⁴<https://srosoyuz.ru/01.01.04.01.06/327>

Процесс оценки стоимости объекта (объектов) оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта (объектов).

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Постановка задания на оценку. Идентификация оцениваемого объекта (объектов). Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и пределов применения результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщиком проведен анализ достаточности и достоверности информации, с использованием доступных ему для этого средств и методов.

Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

Использованная Оценщиком информация является достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта (объектов) оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки.

Использованная информация является достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Описание используемой информации при проведении оценки соответствует требованиям раздела IV ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».

Данный этап подразумевает под собой следующую последовательность действий:

- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

На данном этапе оценщиком анализируется местоположение, состав и техническое состояние оцениваемого имущества, и другие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Оценщик определяет, описывает и анализирует рынок в тех его сегментах, к которому относится фактическое использование объекта оценки и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости, а именно: историю, текущую конъюнктуру, соотношение спроса и предложения, динамику и перспективы развития, финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования, типичные покупатели, их мотивация, стандартные условия сделок.

Оценщиком должен быть обеспечен учет совокупности необходимых для получения достоверного результата ценообразующих факторов, в том числе местоположения объекта оценки, среднерыночного периода экспозиции объекта оценки на открытом рынке, и т.д.

Объем исследований определяет Оценщик исходя из принципа достаточности.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком⁵.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных

⁵ п. 11 ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости и сертификация оценки.

5. Составление и передача заказчику отчета об оценке. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», Федеральным стандартом оценки № 3, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор⁶.

Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

2 Описание объекта (объектов) оценки

2.1 Описание местоположения и окружения объекта (объектов) оценки

Объектом (объектами) оценки является имущественное право участия Инвестора-Застройщика в инвестиционном договоре о реализации инвестиционного проекта по строительству многоэтажного жилого дома, на земельном участке по адресу: РФ, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001, с кадастровым номером 56:44:0202001:8837, площадью 7327 кв.м.

Участок расположен в 17 микрорайоне г. Оренбурга. Территория микрорайона №17 "Сиреневый квартал" занимает площадь в 26,7 га и находится в северо-восточной части Оренбурга и ограничена с юго-востока Инверторной улицей, с юго-запада — Салмышской улицей, с северо-запада — Северным проездом.

Застройка района представляет собой четыре жилые группы, разделённые пешеходными зелёными зонами. Композиционным и функциональным центром всего района является 2-4 этажное здание средней школы рассчитанной на 1 700 учащихся, общественный центр и физкультурно-оздоровительный комплекс, включающий в себя стадион с легкоатлетической беговой дорожкой и площадки для спортивных игр.

Расчётная численность населения микрорайона №17 — 11 450 человек, которые должны проживать в 3 910 квартирах общей площадью более 226 000 м². Застройка представлена 12-17-этажными кирпичными и монолитно-кирпичными жилыми домами, учреждениями и предприятиями обслуживания микрорайона. В первых этажах жилых домов, расположенных длинными сторонами вдоль красных линий микрорайона, размещаются офисы и помещения повседневного обслуживания. Два 17-этажных жилых дома башенного типа, расположенные вдоль Салмышской улицы, являются композиционным центром микрорайона и включают в себя торгово-общественный комплекс. На оси этого комплекса в центре застройки размещаются: общеобразовательная школа, два детских сада по 280 мест, а также физкультурно-оздоровительный комплекс. В подземном пространстве под дворами каждой из групп застройки располагаются автомобильные паркинги общей вместимостью 1200 машиномест.

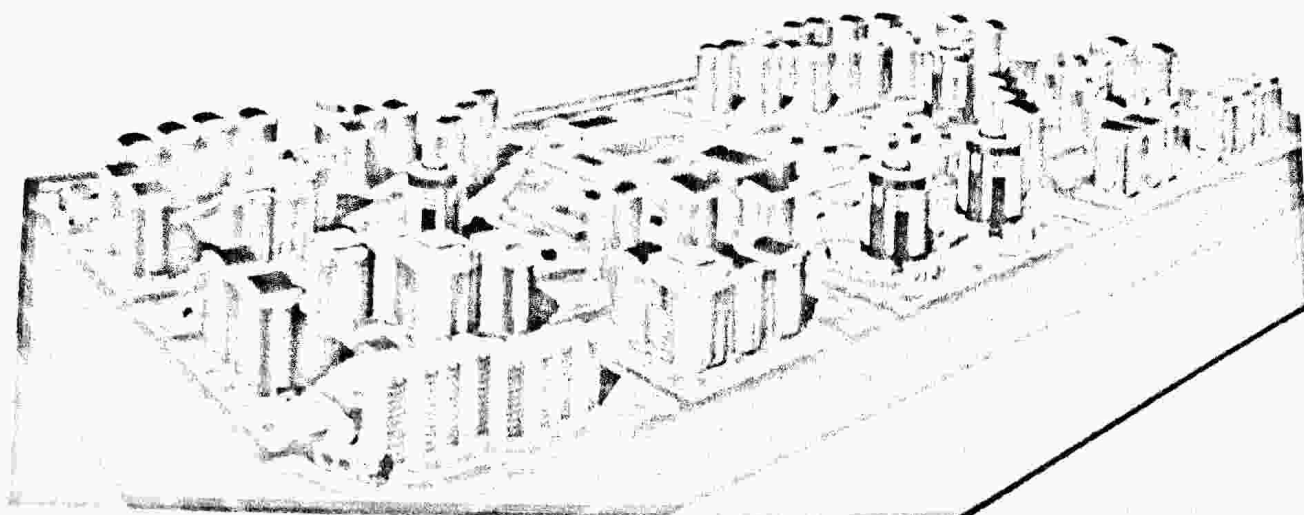
С северо-восточной стороны района будет проходить улица с бульваром отделяющая перспективную застройку микрорайона № 16 СВЖР. Удобная связь с другими районами Оренбурга и центром города осуществляется по ул. Салмышская, ул. Автомобилистов, ул. Транспортной, Загородному шоссе.

В шаговой доступности расположена остановка общественного транспорта, транспортное сообщение позволяет без пересадки добраться в любой район города. В непосредственной близости расположен действующий ТК «Гранд» более 3 000 м², включающий в себя продовольственный магазин, ресторан, кафе, отделы товаров народного потребления и бытового обслуживания.⁷

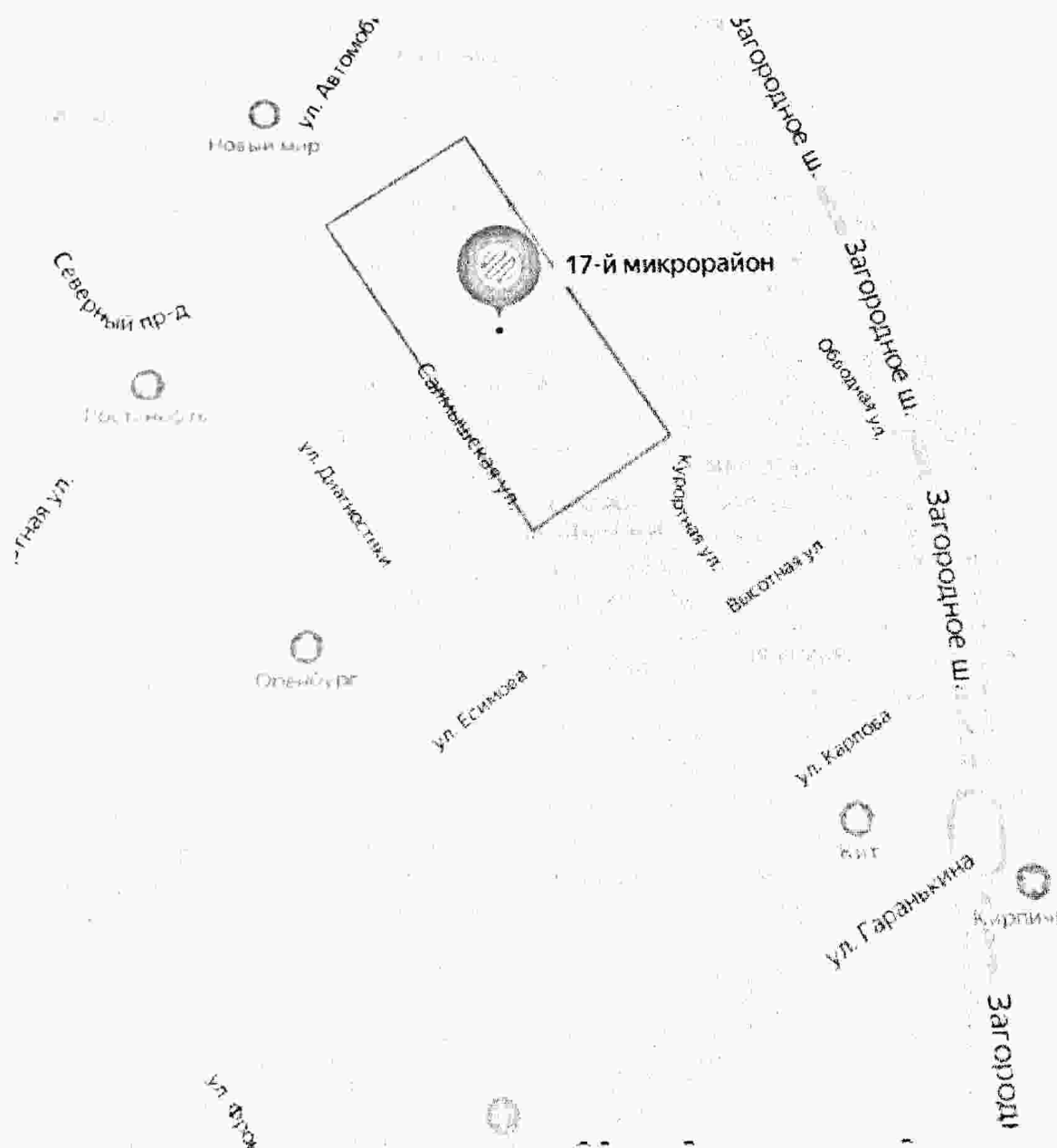
Жилой дом планируется к строительству уже в развитом районе города, с хорошей инфраструктурой. Рядом много социально-бытовых объектов, такие как: школа №86, детский садик №17, медицинский центр «Кристалл». Поблизости много сетевых продуктовых магазинов «Магнит» и «Пятерочка», а так же аптек, парикмахерских, салонов красоты и т.д. Неподалеку должны построить дворец водных видов спорта на проезде Северный. В 5 минутной езды располагаются современные торговые центры: «Новый мир» и «Кит». По ул. Транспортная достаточно автомастерских для технического обслуживания машин будущих жильцов. Недавно сделали современную дорогу по ул. Поляничко. По проезду Северный можно с легкостью выехать на объездную дорогу — Загородное шоссе, а по нему уже добраться в 24 микрорайон Оренбурга. По обновленной ул. Гаранькина через ул. Монтажных можно доехать до центра города за 15 минут если на дороге не будет пробок. Рядом с предполагаемым домом расположены остановки общественного транспорта с большим количеством автобусных маршрутов, с помощью которых можно доехать в любую часть Оренбурга. Негативным моментом в характеристике местоположения планируемого к строительству жилого дома является отсутствие по близости гаражных кооперативов, а прилегающие дворы не располагают большим количеством парковок.⁸

⁷ <https://www.skyscrapercity.com/threads/%D0%9E%D0%A0%D0%95%D0%9D%D0%91%D0%A3%D0%A0%D0%93-%D0%9C%D0%BA%D1%80-%E2%84%9617-%D0%B8%D1%80%D0%BDe%D0%B2%D1%8B%D0%B9-%D0%BA%D0%B2a%D1%80%D1%82a%D0%BB-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B8%D1%82%D1%81%D1%8F.1597347/#:~:text=%D0%A2%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F%20%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BD%D0%B0%20%E2%84%9617%20%D0%A1%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D1%8B%D0%B9%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%22.%D1%81%20%D1%81%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BE%2D%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D0%B0%D0%B4%D0%B0%20%D0%E2%80%94%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%BC%D0%BE%D0%BC%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%B7%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%B7%D0%B4%D0%BE%D0%BC>

⁸ <http://56stroyka.ru/zhiloy-dom-6-v-17-mikrorayone>



Проект микрорайона № 17



Расположение 17 микрорайона на административной карте Северо-восточного жилого района г. Оренбурга⁹

Характеристика местоположения планируемого к строительству жилого дома № 5

Транспортная доступность объекта (объектов)	организован свободный подъезд, качество дорожного пути хорошее, асфальт, транспортная доступность высокая.
Состояние прилегающей территории	Хорошее. Территория не огорожена. Подъезд на территорию возможен как легковому, так и грузовому автотранспорту без ограничений. Территория не охраняется.
Характеристика типовой зоны города расположения объекта оценки	Спальный микрорайон современной высотной застройки

Точное местонахождение планируемого к строительству жилого дома № 5 в масштабе квартала указано на карте:



2.2 Описание объекта (объектов) оценки

Описание объекта (объектов) недвижимости составлено согласно данным копий документов, предоставленных заказчиком, а именно:

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
		№	дата
1	Проект инвестиционного Договора о реализации инвестиционного проекта на строительство многоквартирного жилого дома	б/н	б/д
2	Письмо	335	05.05.2021
3	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 6/л-215 юр от 21.11.2006 г.	б/н	28.10.2020
4	Письмо	335/1	05.05.2021
5	Архитектурный проект, выполненный ООО «СтройСервис»	001.18/12.02.18-AP	12.02.2018

Подробное описание основных качественных и количественных характеристик объекта (объектов) оценки:

Объект (объекты) оценки	Имущественное право участия Инвестора-Застройщика в инвестиционном договоре о реализации инвестиционного проекта по строительству многоэтажного жилого дома, на земельном участке по адресу: РФ, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001, с кадастровым номером 56:44:0202001:8837, площадью 7327 кв.м.
Характеристики земельного участка, на котором планируется строительство жилого дома № 5	

⁹<https://maps.yandex.ru>

Местоположение	Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, улица Салмышская, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001
Кадастровый номер	56.44.0202001:8837
Объем имущественных прав	Государственная собственность
Ограничение прав и обременение	Аренда в пользу АО «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	строительство многоквартирных жилых домов (код 2.6 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 1 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"»)
Фактическое использование объекта оценки на дату оценки	Участок не застроен
Доступные городские инженерные сети ¹⁰	электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Возможность подключения	высокая
Площадь, кв.м.	7 327
Величина арендной платы за 2020 г	75 259,29 руб за год
Рельеф	рельеф относительно ровный, имеет естественный постоянный уклон
Территориальные границы земельного участка ¹¹	
Характеристики планируемого к строительству жилого дома № 5	
Этажность	15
Высота этажа ¹² , м	2,7
Наличие подвала	имеется
Общая площадь, кв.м.	13 857,30
площадь квартир ¹³ , кв.м.	12 890,10
Общая площадь квартир, кв.м. ¹⁴	13 508,90
площадь встроенных офисных помещений 1 этажа, кв.м.	967,2
в т.ч. площадь встроенных офисных помещений 1 этажа, которые Инвестор-Застройщик обязан передать Владельцу участка ¹⁵ , кв.м.	150

¹⁰ Принято согласно уровню развития инженерной инфраструктуры в районе расположения объекта¹¹ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>¹² По аналогии с соседним жилым домом № 6 (<http://56stroyka.ru/zhiloy-dom-6-v-17-mikrorayone/>)¹³ Без учета площади балконов и лоджий¹⁴ С учетом площади балконов и лоджий¹⁵ П. 3.2.3 проекта Инвестиционного договора о реализации инвестиционного проекта на строительство многоквартирного жилого дома

	Количество, шт.	Площадь, кв.м.
Всего квартир, в т.ч. по типам:	182	12 890,10
1 ком	24	
2 ком	102	1072,4
3 ком	56	6514,5
Конструктивные элементы	Описание конструктивных элементов	
фундаменты, подземная часть	монолитный железобетонный	
каркас	монолитные железобетонные колонны и ригели	
стены наружные, возможна отделка	кирпич; наружная отделка: облицовка лицевым кирпичом	
стены внутренние, перегородки, сантехкабины	кирпичные из многопустотного кирпича; перегородки из кирпичные из многопустотного кирпича	
перекрытия и покрытие	монолитные железобетонные	
кровли	утеплитель / три слоя рулонное покрытие "Филизол"	
лестницы, балконы, лоджии	лестницы - железобетонные монолитные	
проемы	окна - с двухкамерными стеклопакетами; двери - щитовые глухие, облицованные бумажно-слоистым пластиком; двери незадымляемых лоджий - армированное стекло (окраска эмалями)	
полы	керамическая плитка / линолеум / паркет	
внутренняя отделка	Без отделки	
прочие конструкции	В соответствии с нормативами строительства	
особостроительные работы, лифты		
отопление, вентиляция и кондиционирование		
водоснабжение и канализация		
Электроснабжение и освещение		
слаботочные системы		
прочие системы и спец оборудование		

2.3 Анализ ликвидности объекта (объектов) оценки

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

Объектом оценки является имущественное право участия Инвестора-Застройщика в инвестиционном договоре о реализации инвестиционного проекта по строительству многоэтажного жилого дома, на земельном участке по адресу: РФ, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001, с кадастровым номером 56:44:0202001:8837, площадью 7327 кв.м., ликвидность данного объекта, учитывая отсутствие рынка инвестиционных проектов в нашем регионе, отсутствует.

3 Анализ наиболее эффективного использования объекта (объектов) оценки

Наиболее эффективное использование недвижимости отражает основное допущение в отношении поведения рынка недвижимости. Подобный анализ играет существенную роль при определении стоимости недвижимости, поскольку он определяет место объекта на рынке с позиции вариантов использования земельного участка на конкретную дату. Таким образом, рыночная стоимость или цена, которую покупатель готов заплатить, а продавец готов принять за недвижимость, базируется на представлении оценщика о наиболее эффективном использовании земельного участка или зданий. Несмотря на то, что свободные и застроенные земельные участки имеют тенденцию к наиболее эффективному использованию, заключение оценщика о наиболее эффективном использовании недвижимости может не совпадать с текущим использованием. Поскольку вариант использования земли может быть ограничен существующими строениями, наиболее эффективное использование определяют и для земельного участка как условно свободного, и для недвижимости в целом. Сформулированный вариант наиболее эффективного использования недвижимости базируется на комплексном анализе рыночных условий и тенденций.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем улучшений с эффективной отдачей.

Данное понятие подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет посылку для дальнейшей стоимости оценки объекта.

Таким образом, для определения наиболее эффективного использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов наиболее эффективного использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов наиболее эффективного использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение наиболее эффективного использования, которое физически осуществимо и легально, и также является разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение наиболее эффективного использования, которое из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Имущественное право участия Инвестора-Застройщика в инвестиционном договоре о реализации инвестиционного проекта по строительству многоэтажного жилого дома, на земельном участке по адресу: РФ, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001, с кадастровым номером 56:44:0202001:8837, площадью 7327 кв.м.

4 Анализ рынка объекта (объектов) оценки

4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития Российской Федерации¹⁶:

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти. На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню). Инвестиции в основной капитал Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19). В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

4.2 Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области за 1 квартал 2021 года¹⁷

Оренбургская область располагает ценным человеческим капиталом. В области проживают 2,1 млн. человек. Население области в среднем моложе, чем в большинстве регионов Поволжья и Урала.

¹⁶ <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>

¹⁷ <https://orenburg-gov.ru/activity/1652/>

Область многонациональна и неконфликтна, накоплен позитивный исторический опыт толерантности сосуществования разных культурно-религиозных групп населения.

Выгодное геополитическое положение Оренбургской области предопределяет ее естественные конкурентные преимущества для активного вовлечения в интеграционные процессы межрегионального и международного сотрудничества, а также развития транспортной инфраструктуры. Учитывая приграничное положение и большой экономический потенциал, город Орск может играть в этих процессах ключевую роль.

Область обладает мощнейшим природно-ресурсным потенциалом (нефть, газ, электроэнергия, руды металлов, уголь, земли сельскохозяйственного использования), развитым и диверсифицированным хозяйственным комплексом. - В Оренбургской области производится около 1,7% всей промышленной продукции России и более 7% промышленной продукции Приволжского федерального округа. Область занимает второе место в округе по показателю ВРП на душу населения. Уровень рождаемости в области (13,8 в 2011 г.) превышает аналогичный показатель по России (12,6) и округу (12,4).

Оренбургская область уступает по уровню социально-экономического развития соседним регионам (Республикам Башкортостан и Татарстан, Самарской и Челябинской области), проигрывая по уровню развития инфраструктуры, состоянию рынка труда, привлечению капиталов. При сохранении инерционного характера развития области это приведет к усилению оттока населения, дефициту трудовых ресурсов и увеличению разрыва в уровнях развития с соседними регионами. Все это достаточно болезненно скажется и на развитии города Орска.

Руководство области придает большое значение управлению развитием на основе принципов стратегического планирования. В этих целях была разработана и принята Стратегия развития Оренбургской области до 2020 г. и на период до 2030 г. В качестве цели развития области определено повышение качества жизни населения на основе развития многоукладной экономики, сочетающей модернизацию традиционных отраслей специализации с формированием отдельных сегментов постиндустриальной экономики и активным трансграничным сотрудничеством. Ключевой задачей органов власти и местного самоуправления является создание в тесном сотрудничестве с предпринимательскими кругами прозрачной системы институтов социального партнерства, обеспечение условий для конструктивного диалога социальных, профессиональных и этнических групп, формирование активных субъектов развития области.

Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области за январь – апрель 2021 года¹⁸:

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Январь-апрель 2021 г. в % к соответствующему периоду 2020 г.	Январь-март 2021 г. в % к соответствующему периоду 2020 г.
----------	------------	----------------------	--	--

Промышленность

1.	Индекс промышленного производства	%	97,8	96,6
	в т.ч. по видам деятельности:			
1.1	Добыча полезных ископаемых, из них	%	95,6	94,8
	добыча сырой нефти и природного газа	%	96,1	95,2
	добыча прочих полезных ископаемых	%	112,1	106,2
1.2	Обрабатывающие производства, из них:	%	98,7	95,6
	производство пищевых продуктов	%	101,2	102,9
	производство напитков	%	117,4	117,9
	производство текстильных изделий	%	102,3	84,6
	производство одежды	%	123,2	118,8
	производство кожи и изделий из кожи	%	139,0	105,8
	обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели	%	104,3	103,7
	деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	38,8	28,4
	производство кокса и нефтепродуктов	%	90,8	90,6
	производство химических веществ и химических		108,3	106,2

¹⁸ <https://orenburg-gov.ru/activity/1652/>

	продуктов			
	производство резиновых и пластмассовых изделий	%	125,5	116,4
	производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	86,8	77,5
	производство металлургическое	%	91,5	89,4
	производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	106,0	91,2
	производство электрического оборудования	%	127,0	116,0
	производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	112,6	109,7
1.3	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	118,9	121,1
1.4	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	140,0	118,3

№ п/п	Показатели	Единица измерения	январь-апрель 2021 г.	в % к соответствующему периоду 2020 года	январь-март 2021 г. в % к соответствующему периоду 2020 года
1.	Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по видам экономической деятельности (в действующих ценах):				
	добыча полезных ископаемых	млн. руб.	221 078,7	150,9	120,5
	обрабатывающие производства	млн. руб.	129 612,2	128,3	121,1
	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	26 234,9	112,2	114,3
	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	7 168,8	145,6	120,5

Транспорт

1.	Перевозки грузов автомобильным транспортом крупных и средних предприятий	тыс. тн	2686,2	117,7	123,2
2.	Грузооборот автомобильного транспорта крупных и средних предприятий	млн. т-км	335,3	112,4	112,1
3.	Пассажирооборот организаций транспорта общего пользования и ИП	млн. пасс.км	397,7	92,1	76,8
4.	Перевозки пассажиров автобусами организаций всех видов деятельности и ИП	млн. чел.	37,5	89,4	75,3

Строительство, инвестиции

1.	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	18 123,9	115,1	89,0
2.	Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	163,8	94,6	69,1

Сельское хозяйство

1.	Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий	млн. руб.	7228,0	98,8	99,2
2.	Производство продукции в хозяйствах всех категорий области				
	скот и птица на убой в живом весе	тыс. тонн	47,9	96,0	96,8
	молоко	тыс. тонн	176,6	100,2	100,5
	яйца	млн. шт.	313,6	103,5	103,5
3.	Поголовье скота в хозяйствах всех категорий области:				
	крупный рогатый скот	тыс. гол.	581,7	101,8	101,5

ОТЧЕТ № 21/06-35
Об оценке рыночной стоимости

№ п/п	Показатели	Единица измерения	январь-апрель 2021 г.	в % к соответствующему периоду 2020 года	январь-март 2021 г. в % к соответствующему периоду 2020 года
	в т.ч. коровы	тыс. гол.	242,1	100,3	100,2
	свиньи	тыс. гол.	281,7	99,0	99,1
	овцы и козы	тыс. гол.	334,9	100,0	100,1
Социальная сфера					
1.	Количество официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	тыс. чел.	23,9	в 1,1 р.	в 1,8 р.
2.	Уровень официально зарегистрированной безработицы (на 1 мая 2021 года)	%	х	2,57	2,73
3.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	115 091,3	103,5	99,0
4.	Объем платных услуг	млн. руб.	30 709,1	107,3	98,6
5.	Оборот общественного питания	млн. руб.	4 843,0	97,0	86,6
6.	Среднемесячная начисленная заработная плата по полному кругу предприятий за январь-март 2021 года	руб.	35 477,4	106,3	105,0
7.	Среднедушевые денежные доходы населения за январь-март 2021 года (оценка)	руб.	23 163,0	100,9	х
8.	Реальные располагаемые денежные доходы населения за январь-март 2021 года (оценка)	%	х	94,0	х
9.	Просроченная задолженность по заработной плате	млн. руб.	6,06	94,0	94,0

* январь-февраль 2021 г. к январю-февралю 2020 г.

Цены			
№ п/п	Показатели	Апрель 2021 года в % к декабрю 2020 года	Апрель 2021 года в % к марту 2021 года
1.	Индекс потребительских цен	102,8	100,9
2.	Индекс цен производителей промышленных товаров	135,4	112,2
3.	Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	113,4	103,5
Увеличились цены на:			
	мясо и птицу	8,3	1,1
	рыбопродукты	4,5	0,8
	масло сливочное	2,9	1,6
	масло подсолнечное	0,7	2,9
	яйца	21,7	8,3
	молоко и молочную продукцию	2,7	0,4
	сахар-песок	1,0	1,2
	консервы овощные	7,6	0,2
	муку	2,4	-
	кондитерские изделия	2,9	1,0
	хлеб и хлебобулочные изделия	3,7	2,0
	крупы и бобовые	3,4	2,2
	макаронные изделия	2,2	-
	плодовоовощную продукцию, включая картофель	11,0	1,2
Снизилась цены на:			
	макаронные изделия	-	0,5

Экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки¹⁹.

По данным Оренбургского областного центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды экологическая обстановка в городе Оренбург и Оренбургской области характеризовалась как «относительно спокойная».

Уровень загрязнения атмосферы «повышенный», но не превысил средние значения по России. Гамма-фон наблюдался в пределах «естественного», радиоактивного загрязнения не отмечено. Основными источниками загрязнения атмосферы являлись автомобильный и железнодорожный транспорт, предприятия топливно-энергетического комплекса и машиностроения.

4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты).

Объектом (объектами) оценки является имущественное право участия Инвестора-Застройщика в инвестиционном договоре о реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома, на земельном участке по адресу: РФ, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001, с кадастровым номером 56:44:0202001:8837, площадью 7327 кв.м.

Согласно представленным документам, жилой дом должен располагаться на земельном участке, кадастровый номер 56:44:0202001:8837. Разрешенное использование земельного участка: строительство многоквартирных жилых домов (код 2.6 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 1 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург").

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также учитывая предполагаемое использование результатов оценки, сегмент рынка объекта (объектов) оценки определен как: инвестиции в многоквартирное жилое строительство в г. Оренбурге.

4.4 Анализ рынка инвестиций

Одной из важнейших задач Минэкономразвития России является содействие привлечению инвестиций в Российскую экономику.

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» разработан и реализуется План действий по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 процентов их доли в валовом внутреннем продукте, а также по созданию условий для их привлечения. Актуальность задачи обусловлена необходимостью технологической модернизации производств, разработки инновационной и конкурентоспособной на мировом рынке продукции, увеличения несырьевого неэнергетического экспорта. Привлечение инвестиций также направлено на получение новых технологий и результатов НИОКР (участие в совместных НИОКР, получение прав на ключевые результаты интеллектуальной деятельности и создание собственных результатов интеллектуальной деятельности), получение доступа на зарубежные рынки, создание новых высокотехнологичных рабочих мест и повышение квалификации персонала. Результатом реализации задачи привлечения инвестиций является создание и модернизация отечественных производств, встроенных в цепочки добавленной стоимости на мировом рынке и имеющих научно-технический задел для проведения НИОКР.

Особое внимание уделяется созданию прозрачных условий для бизнеса (в части создания условий для честной конкуренции, прав собственности, стабильности финансово-банковской системы, отсутствия административных барьеров, справедливого антимонопольного регулирования), проводится работа по созданию и поддержанию положительного имиджа Российской Федерации (в том числе в сфере промышленности и инфраструктуры), популяризации информации как о российских перспективных инвестиционных проектах, так и о реализуемых на территории Российской Федерации мерах, направленных на стимулирование реализации инвестиционных проектов по созданию новых высокотехнологических производств конкурентоспособной на мировых рынках продукции²⁰.

Для решения соответствующей задачи как на федеральном, так и на региональном уровнях реализуются меры, направленные на совершенствование законодательства в части упрощения условий ведения бизнеса, сокращения административных барьеров, обеспечения необходимого качества правоприменительной практики.

¹⁹ http://bank.orenipk.ru/Text/t15_6.htm
²⁰ https://www.economy.gov.ru/material/directions/investicionnaya_deyatelnost/

С этой целью было создано множество коммерческих площадок по информированию потенциальных инвесторов об имеющихся проектах. Однако информация носит закрытый характер и в свободном доступе отсутствует.

Одним из векторов инвестирования является жилое строительство.

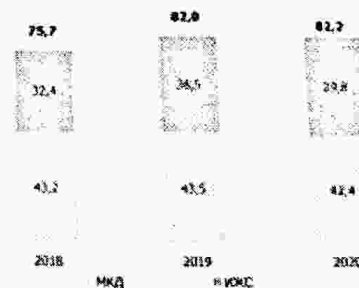
Пандемия коронавирусной инфекции оказала существенное негативное влияние на мировую экономику. В условиях кризиса экономика России оказалась более устойчивой, продемонстрировав менее глубокий спад по сравнению с другими странами. В целях поддержки населения и бизнеса Правительство России приняло меры фискального стимулирования и оказания помощи наиболее пострадавшим секторам экономики. Банк России перешел к стимулирующей денежно-кредитной политике. Тем не менее, не удалось избежать сокращения экономики, доходов населения и роста безработицы. В результате введения карантинных ограничений в апреле-мае произошло значительное сокращение продаж жилья. В 44 регионах действовали ограничения на строительные работы, а в двух – Москве и Московской области – строительство было остановлено полностью практически на месяц. В этих условиях существовала реальная угроза банкротства множества застройщиков и появления новых обманутых дольщиков. По поручению Президента Российской Федерации был принят комплекс мер поддержки строительной отрасли. Смягчение денежно-кредитной политики Банка России, а также реализация государственных программ стимулирования ипотеки – в первую очередь, программы льготной ипотеки по ставке не выше 6,5% – обусловили снижение ставок ипотечного рынка. Сложившиеся на рынке благоприятные условия для приобретения жилья не только привели к реализации спроса, отложенного из-за весеннего локдауна, но и подтолкнули к покупке граждан, планировавших приобрести жилье позже. Уже в июне спрос на ипотеку и жилье вернулся к докризисным уровням, а в июле – превысил его. В результате в 2020 г. выдан рекордный объем ипотеки за всю историю наблюдений. Ипотека стала одним из самых быстрорастущих сегментов банковского рынка. Портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) превысил 10 трлн рублей. Несмотря на высокие темпы роста и негативное влияние пандемии, ипотека оставалась самым качественным сегментом кредитования физлиц. Банки придерживались консервативного подхода при выборе заемщиков. Доля кредитов с низким первоначальным взносом оставалась незначительной. В 2020 г. в России размещен рекордный объем ипотечных облигаций.

Положительное влияние на строительную отрасль оказал переход на проектное финансирование долевого строительства. Уже спустя два года после реформы, на конец 2020 г. объем жилья, строящегося с использованием счетов эскроу, превысил половину долевого жилищного строительства. Благодаря новой схеме финансирования застройщики не зависели напрямую от продаж квартир в своих объектах, поэтому были обеспечены стабильным финансированием даже в период весеннего спада продаж. Переход на проектное финансирование стал важной системной мерой развития жилищной сферы России, стимулирующей предложение на рынке и одновременно с этим защищающей граждан от некачественных проектов жилищного строительства. Рост ипотеки и успех реформы проектного финансирования поддерживали сферу жилищного строительства. После снижения в апреле-мае продажи жилья вернулись на докризисный уровень, а с июля превысили его. В рамках реализации льготной программы в отрасль привлечен значительный объем средств. Как отражение общей положительной динамики на рынке жилищного строительства, ввод жилья также приблизился к значениям 2019 г., а запуск новых проектов девелоперами перешел к устойчивому росту.²¹

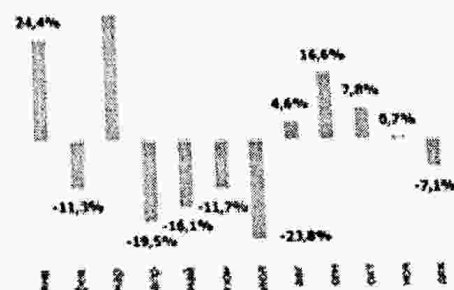
Многоквартирное жилищное строительство в Российской Федерации²².

Рост ипотечного кредитования и успешный переход на проектное финансирование поддерживали сегмент строительства МКД. В результате после снятия ограничений на строительные работы, действовавшие в ряде регионов, объем ввода МКД почти сравнялся с 2019 г. В 2020 г. введено 1121,6 тыс. квартир общей площадью 82,2 млн кв. метров,

Динамика ввода жилья в 2020 г., млн кв. м



Динамика ввода МКД в 2020 году*



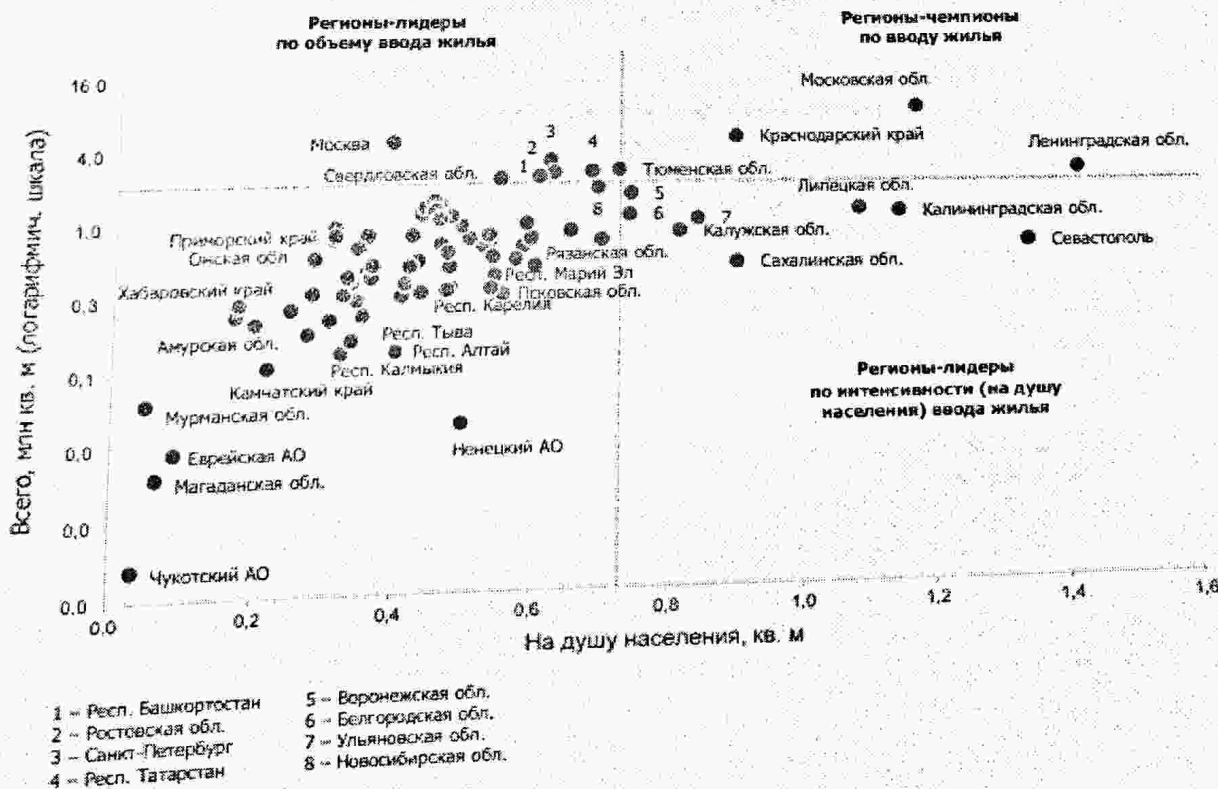
ИСТОЧНИК: FOREST.

²¹ <https://xn--dlaqf.xn--plai/analytics/>

²² <https://xn--dlaqf.xn--plai/analytics/>

что сопоставимо с уровнем 2019 г. (82,0 млн кв. метров) (рис. 38). Объем ввода жилья в многоквартирных домах (далее – МКД) по итогам 2020 г. составил 42,4 млн кв. м – на 1,16 млн кв. м (2,7%) ниже уровня 2019 г. Данное отставание обусловлено в основном снижением ввода жилья в МКД в апреле-мае 2020 г. из-за введения карантинных мер (рис. 39). Ограничения на строительные работы действовали в 44 регионах, а в Москве и Московской области строительство было полностью остановлено практически на месяц. Кроме того, в связи с закрытием границ на строительных площадках ощущалась нехватка рабочей силы. В результате сроки ввода в эксплуатацию отдельных объектов были перенесены, хотя в целом по стране это не носило массового характера. Стабилизации ситуации в жилищном строительстве способствовало повышение доступности рыночных ипотечных кредитов, а также реализация комплекса мер поддержки строительной отрасли, принятых по поручению Президента Российской Федерации, среди которых наиболее действенной стала «Программа 6,5%». Благодаря этой программе уже в июне спрос на ипотеку и жилье вернулся к докризисному уровню, а в июле – превысил его, что удержало строительную отрасль от падения и позволило предотвратить массовые банкротства застройщиков и возникновение новых обманутых дольщиков в проектах, реализуемых без использования счетов эскроу с прямым привлечением средств дольщиков. В целях реализации проектов в сфере строительства жилья для поддержки застройщиков, имевших на 01.05.2020 непогашенные кредиты, была запущена программа субсидирования ставок до уровня не выше ключевой ставки до конца 2021 г. (ПП РФ №629 от 30.04.2020). Условием предоставления субсидии являлось обязательство застройщика по сохранению штатной численности занятых и соблюдению графиков ввода объектов в 2020-2021 годах. Этот механизм оказался особенно актуален для региональных застройщиков, имеющих низкую рентабельность проектов.

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы ввода жилья осуществлялись в Московской области (где введено 11,0% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом), Краснодарском крае (6,2%) и Москве (6,1%) (рис. 40). Рост объемов ввода жилья в II полугодии в Московской области позволил компенсировать весенний провал объема строительных работ из-за введенных ограничений, тогда как в Москве объемы ввода жилья в 2020 г. снизились на 3,8%. Значительный объем ввода жилья также продемонстрировали Санкт-Петербург (4,1%) и Тюменская область (3,3%). Пять крупнейших регионов суммарно обеспечили 31% от общего объема введенного жилья. В расчете на душу населения наиболее интенсивно жилье вводилось в Ленинградской области (1,41 кв. м/чел.), Севастополе (1,34 кв. м/чел.), Московской области (1,17 кв. м/чел.), Калининградской области (1,15 кв. м/чел.) и Липецкой области (1,09 кв. м/чел.). В среднем на каждого жителя России в 2020 г. построено 0,56 кв. м жилья. Среди крупнейших регионов по показателю ввода жилья в расчете на душу населения Московская и Ленинградская области и Краснодарский край лидируют как по абсолютному, так и относительному показателю ввода жилья.



Источники: Росстат, расчеты ЦМАКП.

Проектное финансирование. Переход на проектное финансирование жилищного строительства обеспечил стабильный денежный поток для застройщиков и защитил средства дольщиков. По новым правилам к концу 2020 г. строилось более половины МКД. С момента перехода отрасли жилищного строительства на новую модель финансирования – с привлечением застройщиками банковских кредитов вместо прямого использования средств дольщиков – прошло полтора года. По данным системы наш.дом.рф, по состоянию на 01.01.2021 уже более половины всего объема жилищного строительства – 52%, 48,5 млн кв. м – реализовывалось с использованием проектного финансирования и счетов эскроу. За год доля выросла примерно вдвое: на 01.01.2020 она составляла 24,5% (рис. 49). Переход на новую схему финансирования жилищного строительства происходит равномерно по регионам и по группам застройщиков. По результатам проведенного анализа не выявлено зависимости между численностью населения населенного пункта и уровнем проникновения счетов эскроу – в городах-миллионниках, крупных, средних и малых городах и иных населенных пунктах уровень сопоставим и составляет 45-54%. Также не выявлено зависимости между доступностью проектного финансирования с использованием счетов эскроу и размером (площадью строящегося жилья) группы компаний застройщика. Уровень проникновения в сегменте крупных, средних и малых девелоперов составляет 49-57%. Исключение составляют системообразующие застройщики, для проектов которых предусмотрен минимальный уровень строительной готовности 6% при получении заключений о соответствии. Значимый итог реформы долевого строительства – существенное упрощение для застройщиков запуска новых проектов. Впервые в истории они получили возможность софинансировать приобретение участков за счет банковских средств. Как результат, сократились сроки строительства, повысилась финансовая устойчивость проектов. Риски для дольщиков сведены к минимуму даже на начальной стадии строительства, а значит, девелопер имеет возможность не снижать цены на стадии котлована себе в убыток – лишь бы привлечь средства граждан. По данным Банка России, на 01.01.2021 общая сумма заключенных кредитных договоров по проектному финансированию составила 2,7 трлн руб., фактическая задолженность застройщиков составила 1 трлн рублей. При этом средства на счетах эскроу практически достигли 1,3 трлн руб. – более 100% размера задолженности застройщиков (рис. 50). Превышение средств на счетах эскроу над остатком ссудной задолженности сформировалось в IV квартале 2020 г., когда в условиях высокого спроса на жилье приток средств от продажи квартир заметно опережал выборку кредитов со стороны застройщиков.

По каждому конкретному договору ставка зависит от соотношения объема накопленных на счетах эскроу средств и текущего уровня задолженности, а также от участия застройщика в программах субсидирования ставок по кредитам на строительство жилья и программах поддержки застройщиков – субъектов малого и среднего предпринимательства. Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки в 2020 году 32 С учетом высокой наполненности счетов эскроу в конце 2020 г. ставки по кредитам застройщикам в среднем по федеральным округам составляли 1,6-4,4% (табл. 5), что заметно ниже среднего уровня ставок по другим кредитам банков сроком свыше одного года (6,8%).

Табл. 5. Информация о проектном финансировании по регионам на 01.01.2021

Федеральный округ	Кол-во действующих кредитных договоров	Сумма действующих кредитных договоров млрд руб.	Кол-во счетов эскроу тыс.	Остатки средств на счетах эскроу млрд руб.	Средняя ставка по кредитным договорам %	Кол-во «раскрытых» счетов эскроу	Сумма средств, перечисленных с «раскрытых» счетов эскроу млн руб.
Центральный	656	1 601,2	106,8	667,1	4,37	9 308	23 516
Дальневосточный	126	78,1	7,8	30,4	3,61	745	3 437
Приволжский	495	245,9	63,0	160,0	2,52	14 331	36 687
Северо-западный	214	267,6	31,3	102,5	4,37	3 127	7 399
Северо-Кавказский	25	8,9	4,8	8,5	1,64	987	2 268
Сибирский	244	182,3	23,4	58,5	3,32	4 198	11 109
Уральский	235	166,5	33,1	92,2	2,96	7 147	19 837
Южный	248	173,6	34,5	73,9	2,74	8 531	21 098

Источник: Банк России.

Банки, кредитующие застройщиков. По данным Банка России на 01.01.2021, привлекать средства граждан – участников жилищного строительства на счета эскроу имеют право 96 кредитных организаций. Вместе с тем 57 из них в настоящий момент не рассматривает кредитование застройщиков и открытие счетов эскроу в качестве возможного направления своей деятельности¹. Фактически, по

данным наш.дом.рф, проектное финансирование на 01.01.2021 предоставляли 30 банков (рис. 52). Основные банки, предоставляющие проектное финансирование, – это крупные банки с государственным участием, включая Сбербанк, Банк ДОМ.РФ, и Банк ВТБ (табл. 6). На частные банки и банки с иностранным капиталом приходится около 5% суммарной площади проектов жилищного строительства с использованием счетов эскроу.

Табл. 6. Топ-10 банков по проектному финансированию

Наименование банка	Дома шт.	Разрешение на строительство шт.	Площадь жилая тыс. кв. м	Застройщики (юр. лица) шт.	Регионы шт.
Все банки, в т.ч.:	4 493	3 230	48 473	1 873	75
ПАО СБЕРБАНК	2 812	2 071	28 713	1 202	73
АО «БАНК ДОМ.РФ»	434	311	5 163	210	36
БАНК ВТБ (ПАО)	456	299	5 587	191	47
ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»	195	152	1 956	72	31
АО «АЛЬФА-БАНК»	101	76	1 207	55	21
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	110	66	1 683	21	14
ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»	78	56	826	35	18
БАНК ГПБ (АО)	104	51	1 361	30	17
РНКБ БАНК (ПАО)	49	37	362	18	2
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»	32	24	441	13	3

Источник: наш.дом.рф

¹ По информации банков, реализуемые ими бизнес-модели не предполагают открытие и ведение расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, либо соответствующие решения банками в настоящее время не приняты, либо осуществляются подготовительные мероприятия для начала проведения указанных операций.

Российские банки способны полностью покрыть растущие потребности застройщиков в проектном финансировании на горизонте до 2025 г., показало совместное исследование ДОМ.РФ и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП). Во всех сценариях прогноза на 2021-2025 гг. совокупный потенциал банковской системы по проектному финансированию превышает потребности застройщиков в 2-4 раза. В частности, базовый сценарий предполагает потребности застройщиков в 2025 г. в 6,5 трлн руб. при потенциале банковской системы в 17,4 трлн руб. (рис. 54). Крупнейшие игроки рынка – Сбербанк, Банк ДОМ.РФ и ВТБ – способны обеспечить всю потребность строительной отрасли в финансовых ресурсах. При этом потенциал негосударственных банков ограничен и составляет 10-15% (поровну для частных и иностранных банков). Расширить потенциал проектного финансирования со стороны негосударственных банков можно за счет структурных мер по развитию рынка, а также благодаря смягчению макропруденциального регулирования. К структурным мерам относится формирование ликвидного, доступного рынка инфраструктурных облигаций, способное увеличить потенциал негосударственного сектора на 136 млрд руб. в год.

Рынок первичного жилья. После снижения в апреле-мае продажи жилья вернулись на докризисный уровень, а с июля превысили его. В условиях введения карантинных ограничений продажи жилья на первичном рынке в II квартале сократились на 23,9% по сравнению с II кварталом 2019 г., на вторичном рынке – на 36% (рис. 55). В связи с введением режима самоизоляции, ограничений в работе организаций, обеспечивающих проведение сделок (МФЦ, отделения Росреестра и банков, нотариальные конторы) часть сделок была отложена до периода стабилизации эпидемиологической ситуации. Многие покупатели заняли выжидательную позицию в условиях роста неопределенности. Благодаря снижению рыночных процентных ставок, реализации комплекса мер государственной поддержки, среди которых наиболее действенной стала программа льготной ипотеки на жилье в новостройках, постепенному снятию ограничений, рынок жилья начал восстанавливаться. В условиях рекордно низких процентных ставок на рынке сложились благоприятные условия для покупки жилья. Доля сделок с привлечением ипотечных кредитов на первичном рынке возросла с 53,5% в 2019 г. до 66,0% в 2020 г. На вторичном рынке доля сделок с ипотекой увеличилась с 35,2% в 2019 г. до 40,9% в 2020 г. (рис. 56). В II полугодии общее количество сделок на рынке жилья выросло на 29,0% к соответствующему периоду 2019 г., в том числе на первичном рынке – на 63,6%, на вторичном рынке – на 21,1%. В целом по итогам 2020 г. на

первичном рынке зафиксирован рост количества сделок на 15,5%, на вторичном – на 1,8% в годовом сопоставлении (рис. 55). Таким образом, рынок жилой недвижимости оказался одним из немногих секторов экономики, показавших рост во время кризиса. Высокий спрос на жилье в России обусловлен низкими показателями средней обеспеченности населения жильем. Около 40% населения, по данным совместного исследования ВЦИОМ и ДОМ.РФ, проведенного в июне-июле 2018 г., нуждается в улучшении жилищных условий.

Из 94 млн кв. м жилья, строящегося в России по состоянию на 01.01.2021, общая площадь жилья в проектах в фазе активных продаж составила 69,8 млн кв. м. Из них 41 млн кв. м жилья продано по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ), 28,7 млн кв. м – общая площадь непроданных квартир в проектах, предлагавшихся на продажу. Объем привлеченных средств дольщиков составил 3,8 трлн рублей. По состоянию на 01.01.2021 продано 66% строящегося жилья с заявленным сроком ввода в 2021 г. В некоторых крупнейших регионах этот показатель достигает 79%. Доля проданного жилья в строящихся многоквартирных домах с запланированным сроком ввода в 2022 г. составляет 32%.

Жилищное строительство Оренбургской области.

Строительная отрасль области – важнейшее стратегическое направление социально-экономического развития страны и области. Здесь трудится более 43 тыс. человек – около 7 % всех занятых в экономике Оренбургской области. Она объединяет более 2 тысяч подрядных строительных, монтажных, ремонтно-строительных организаций и предприятий стройиндустрии, индивидуальных предпринимателей, занимающихся ремонтно-строительными услугами.

В Оренбургской области в 2019 году возвели 993,5 тыс. кв. метров жилья. В результате годовой план оказался перевыполнен. Целевой показатель, установленный Минстроем РФ в рамках федерального проекта «Жилье» нацпроекта «Жилье и городская среда», составлял 991 тыс. квадратных метров, по данным областного министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства. Из 993,5 тыс. квадратных метров жилых новостроек, население построило за счет собственных и привлеченных средств 450,8 тыс. квадратных метров (45%). Объем многоквартирного жилья составил 542,7 тыс. кв. метров (55%).

Лидирует по строительству жилья Оренбург — 486,3 тыс. квадратных метров, что составило почти половину от общего объема новостроек в регионе.

По данным Росстата по федеральному проекту «Жилье» введено в эксплуатацию 56,9 тыс. кв. метров жилья (110,7% от годового плана – 51,4 тыс. кв. метров). Объем многоквартирного жилья, находящегося в стадии строительства, – 1,2625 млн. кв. метров (105,2% от плана – 1,200 млн. кв. метров). Площадь участков, вовлеченных в оборот в целях жилищного строительства, – 410 га (100% от прогноза). На реализацию проекта в 2019 году запланированы средства консолидированного бюджета в объеме 528,93 млн. рублей, из них профинансировано 522,2 млн. рублей, из которых: 254,6 млн. рублей – на проектирование и строительство объектов инженерной инфраструктуры государственной и муниципальной собственности; 267,6 млн. рублей – на реконструкцию двух автомобильных дорог в рамках федерального проекта «Жилье». Дороги введены в эксплуатацию в 2019 году (3,7 км). Получателями областных средств и участниками проекта стали ГБУ «УКС Оренбургской области», ГУП «ОКЭС» и 13 муниципалитетов. Построено более 78 км инженерных сетей в 8 муниципальных образованиях, в том числе к земельным участкам, предоставляемым многодетным семьям, разработано 14 проектов по строительству объектов инженерной инфраструктуры²³.

Оренбургская область продолжает оставаться одним из лидеров среди субъектов ПФО с самыми низкими ценами 1 кв. метра в новостройках – 37,7 тыс. рублей за 1 кв. м.

В области принята региональная программа развития арендного жилья, жилищный фонд коммерческого использования области включает 143 квартиры (около 9 тыс. кв. м.). Стоимость аренды такого жилья на 35-45 % ниже рыночной²⁴.

По данным Росстата в 2020 году организациями всех форм собственности построено 967,2 тыс. кв. метров общей площади жилых домов (без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства – 965,8 тыс. кв. метров), что составило 97,4% к 2019 году. В 24 территориях области ввод жилья превысил уровень 2019 года. Индивидуальными застройщиками с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, введено 526,8 тыс. кв. метров (без учета – 525,5 тыс. кв. метров) или 116,9% к 2019 году.²⁵

²³ <http://minstroyoren.orb.ru/trades/zhile/>

²⁴ <https://orenburg-gov.ru/activity/1652/>

²⁵ <https://orenstat.gks.ru/news/document/113457>

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, по состоянию на 01.07.2021 г., показатели по Оренбургской области следующие²⁶:
Основные показатели жилищного строительства

Оренбургская область	Июнь 2021	ОБРОС ЗНАЧЕНИЙ
Ввод жилья в эксплуатацию, тыс. м²	42	342
Средств эскроу	32	7
Средств эскроу	17	6
Средств эскроу	1	1
Средств эскроу	0	0
Регионы, тыс. м²	Населённые пункты, тыс. м²	
Оренбургская область	Оренбург	305
	Пригородный	18
	Воскресный	2

По сравнению с прошлым годом, темпы ввода жилья в регионе выросли²⁷.



МИНИСТРОЙ
РОССИИ

СЕРВИС АНАЛИТИКА ИНФОРМАЦИЯ МЕДИА О РИСКЕ

Ввод жилья в эксплуатацию

Российская Федерация	Май	2021
Фактический объем ввода жилья за 2020 год	82 185 тыс. м²	
С января по май	28 781 тыс. м²	
В том числе:		
В многоквартирных домах	12 496 тыс. м²	
В индивидуальных жилых домах	16 285 тыс. м²	
Фактический объем ввода жилья за 2020 год	82 185 тыс. м²	
В том числе:		
В многоквартирных домах	42 383 тыс. м²	
В индивидуальных жилых домах	39 802 тыс. м²	

По данным Минстроя РФ в Оренбургской области, по состоянию на 01.07.2021 г., из 20 застройщиков – 17 имеют право привлекать средства дольщиков в рамках №214-ФЗ с использованием счетов эскроу²⁸.

На Оренбургском рынке, проекты строительства жилья в разрезе трех основных девелоперов и их доля на рынке по площади на 01.07.2021 г. сложились следующим образом²⁹:

²⁶ https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

²⁷ https://наш.дом.рф/аналитика/ввод_жилья

²⁸ https://наш.дом.рф/аналитика/долевое_строительство

²⁹ https://наш.дом.рф/аналитика/жилищное_строительство

Оценочная дата

Регион

30 июня 2021

Оренбургская область

X

Проекты строительства жилья

№	Девелопер	Площадь, тыс. м ²	РНС, шт.	Дома, шт.	Квартиры, шт.	Доля рынка по площади, %
ИТОГО		342	32	42	6 888	100
1	Лист	95	5	6	1 751	27,68
2	Уральский строительный комплекс-2	90	5	14	1 942	26,36
3	УПСЖ ЖИЛСТРОЙ	48	3	3	1 127	13,92

По данным единого ресурса застройщиков, в г. Оренбурге и Оренбургском районе рейтинг новостроек составили³⁰:

ЖК	Адрес строительства	Срок сдачи	Этажей	Цена квартир	Площадь квартир	Застройщик
ЖК Барселона Оценка ЕРЗ: № 1 ТОП ЖК Квартир в продаже: 1	г.н. Оренбургский, пос. Пригородный, пр-кт Звездный	от III кв. 2021	4	от 2,2 млнР от 42 920 Р/м ²	от 43,3 м ²	ИСК М-ЛЕВЕЛ №1673 в РФ
ЖК Белый остров Оценка ЕРЗ: № 2 ТОП ЖК Квартир в продаже: 27	г.н. Оренбургский, пос. Пригородный, ул. Центральная	от III кв. 2021	4	от 1,5 млнР от 51 935 Р/м ²	от 29,4 м ²	Корпорация РОСТА н/р №2059 в РФ ИК Базис Групп н/р в РФ
ЖК Новая высота Оценка ЕРЗ: № 3 ТОП ЖК Квартир в продаже: 1	г. Оренбург, ул. Поляничко	от III кв. 2021	26	от 2,5 млнР от 59 024 Р/м ²	от 42,0 м ²	ГК ЛИСТ №207 в РФ
ЖК Жилой район Grand Park Оценка ЕРЗ: № 4 ТОП ЖК Квартир в продаже: 58	г. Оренбург, ш. Загородное	от IV кв. 2021	3-7	от 1,6 млнР от 46 023 Р/м ²	от 33,7 м ²	СЗ Южуралсервис н/р №1057 в РФ СК Результат №1376 в РФ
ЖК Дом по ул. Полевая Оценка ЕРЗ: № 5 ТОП ЖК Квартир в продаже: 6	г.н. Оренбургский, пос. Пригородный, ул. Полевая	Сдан	4	от 4,0 млнР от 47 361 Р/м ²	от 79,2 м ²	СК Результат №1376 в РФ
ЖК Новый мир Оценка ЕРЗ: № 6 ТОП ЖК Квартир в продаже: 48	г. Оренбург, ул. Автомобилистов	от IV кв. 2023	19	от 1,1 млнР от 44 000 Р/м ²	от 24,2 м ²	УСК-2 №190 в РФ
ЖК Анкерель (в 16-м микрорайоне) Оценка ЕРЗ: № 6 ТОП ЖК Квартир в продаже: 60	г. Оренбург, ул. Поляничко	от IV кв. 2021	12-19	от 1,3 млнР от 45 000 Р/м ²	от 24,5 м ²	ГК ЛИСТ №207 в РФ
ЖК Ботанический сад Оценка ЕРЗ: № 8 ТОП ЖК Квартир в продаже: 195	г. Оренбург, ул. Терешковой	от III кв. 2021	19	от 1,6 млнР от 42 000 Р/м ²	от 35,4 м ²	УСК-2 №190 в РФ
ЖК География Оценка ЕРЗ: № 9 ТОП ЖК Квартир в продаже: 16	г.н. Оренбургский, пос. Весенний, ул. Центральная	от III кв. 2021	4	от 1,6 млнР от 42 000 Р/м ²	от 38,0 м ²	Специализированный застройщик Жилстройсиги н/р №2040 в РФ
ЖК Славянка Оценка ЕРЗ: № 10 ТОП ЖК Квартир в продаже: 6	г. Бузулук, ул. Никольская	Сдан	5	от 2,1 млнР от 43 558 Р/м ²	от 49,0 м ²	ГК Эволюция н/р № в РФ

По данным строительных компаний г. Оренбурга, доходность их бизнеса 10-12%, а с учетом того, что теперь они будут вынуждены брать кредиты в банках, примерно, под такой же процент, то доходность их бизнеса будет равняться нулю. Строители уверены, что это приведет к тому, что выжить на рынке строительства смогут только те компании, у которых есть полный цикл – от производства основных строительных материалов до полного комплекта необходимой крупной техники. Таких компаний в Оренбургской области три, и все они находятся в Оренбурге. А это значит, что произойдет снижение темпов строительства жилья. строители уже сейчас прогнозируют рост стоимости

³⁰ <https://erzrf.ru/top-novostroek/orenburgskaya-oblast?regionKey=143929001®ion=orenburgskaya-oblast&datePublication=210401>

недвижимости из-за падения темпов строительства. Рост начнется в 2020 году и продолжится до 2022 года. За этот период цены на жилье, как первичное, так и вторичное могут вырасти до 30%, и это без учета инфляции³¹.

Как отмечалось выше, для потенциальных инвесторов создано множество инвестиционных площадок, где они могут выбрать инвестиционный проект, но информация носит закрытый характер и не публикуется.

Таким образом, указать интервал значений цен и привести перечень фактических данных о ценах предложений или сделок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому он может быть отнесен не представляется возможным.

Из имеющейся в свободном доступе информации, найден 1 объект с указанием стоимости, но без указания характеристик объектов строительства³²:

prof.erzrf.ru/investing/



О проекте ТОП застройщиков ТОП жилых комплексов Реестр новостроек Новости Опросы

Магазин инвестпроектов



Вид карточки	Регион	Дата размещения	Объем инвестиций
Тип сделки	Тема проекта	Населенный пункт	
Аукцион	Проведение аукциона на право заключения договора по развитию застроенной территории	Оренбургская область	Оренбург
		18.09.2020	6 906 000

Сегмент рынка купли-продажи квартир на первичном рынке и офисных помещений на первых этажах многоквартирных жилых домов в г. Оренбурге

Объектом оценки является участие инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома с офисными помещениями на 1 этаже. Таким образом, для определения целесообразности инвестирования в строительство приведен анализ рынка купли-продажи квартир на первичном рынке и офисных помещений на первых этажах многоквартирных жилых домов в г. Оренбурге.

По состоянию на дату оценки, в спальных микрорайонах современной многоэтажной застройки г. Оренбурга ведется активное строительство в следующих комплексах: ЖК «15Б микрорайон», ЖК «Оренбуржье», ЖК «Дубки», ЖК «Акварель», ЖК «Уютный квартал», ЖК «Березки», ЖК «мкр. Маршала Рокоссовского», ЖК «Времена года», ЖК «Европейский-2», ЖК «Ласточкино гнездо».

Согласно проведенному анализу цен на квартиры, в данных жилых комплексах был определен следующий диапазон:

Количество комнат	Диапазон	
	Минимальная стоимость, руб./кв.м	Максимальная стоимость, руб./кв.м
Студии	29 600	52 500
1	30 300	48 800
2	32 000	58 900
3	38 200	70 000

По данным порталов по продаже недвижимости (авито, домофонд, циан) цены на квартиры (без отделки) в строящихся многоквартирных домах в Северо-восточного района города варьируются от 52 000 руб/кв.м. до 57 000 руб/кв.м.³³ Диапазон цен по офисным помещениям (без отделки) составил от 59 000 руб/кв.м. до 71 000 руб/кв.м.³⁴

На основе данных проектных деклараций, размещенных застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, в Приволжском федеральном округе стоимость 1 кв. м повысится на 3,7% в Республике Татарстан — до 55 914 руб., в Пензенской и Самарской областях цена метра составит соответственно 39 167 руб. и 39 058 руб. На 3,53% подорожает жилье в Республике

³¹ <https://www.ural56.ru/news/625956/>

³² <https://profi.erzrf.ru/investing/>

³³ <https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/prodam/novostroyka-ASgBAQICAUSSA8YQAUdMBxSOUg?s=1>; <https://www.domofond.ru/prodazha-kvartiry-orenburg-c98?ApartmentSaleType=New>; <https://orenburg.cian.ru/novostroyki/>

³⁴ <https://orenburg.cian.ru/>; https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/ofis-ASgBAQICAUSwCNJWAUCGCRSKXQ

Башкортостан — до 48 687 руб. Незначительно увеличится стоимость жилья в Чувашской Республике — на 1,09%, Оренбургской области — на 1,52% и Ульяновской области — на 1,39%.³⁵

4.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Со второй половины 2020 г. на развитие отрасли жилищного строительства и ситуацию на рынке жилья оказывают влияние три ключевых фактора.

Первый фактор – повышенный спрос на жилье. Общее снижение рыночных ставок в условиях смягчения денежно-кредитной политики Банка России, действие ряда льготных ипотечных программ, в первую очередь «Программы 6,5%», а также заинтересованность банков в увеличении портфеля высоконадежных кредитных продуктов привели к масштабному наращиванию ипотечного кредитования. Так, в июле-декабре 2020 г. в среднем ежемесячно выдавалось более 180 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 470 млрд руб., тогда как в те же месяцы 2019 г. – около 115 тыс. ипотечных кредитов общим объемом до 265 млрд руб. ежемесячно. Увеличение доступности кредита как источника финансирования расходов на недвижимость в значительной мере поддержало спрос на жилье. Кроме того, в условиях повышенной волатильности курса рубля и снижения ставок по депозитам в 2020 г. увеличилась привлекательность жилья как средства сбережения, что стало дополнительным фактором роста спроса на него.

Второй фактор – ограниченное предложение жилья. По данным Росстата, ввод жилья в России за 2020 г. составил 82,2 млн кв. м, что близко к уровню 2019 года. При этом, несмотря на поддержку со стороны спроса, сохранился тренд на снижение объемов текущего строительства многоквартирного жилья, наблюдающийся с середины 2019 года. Это связано с постепенным завершением строительства домов, начатого накануне перехода отрасли на проектное финансирование, увеличением издержек застройщиков, а также продолжением адаптации компаний отрасли к новым условиям ведения бизнеса.

Третий фактор – рост издержек застройщиков, связанный с увеличением цен на стройматериалы и дефицитом рабочей силы вследствие ограничений на въезд работников из-за рубежа, введенных для сдерживания пандемии COVID-19. Так, в IV квартале 2020 г. значительно выросли цены на металлопрокат для строительства, что в первую очередь связано с ростом спроса на металлы на зарубежных сырьевых рынках. Вклад в рост издержек вносили также произошедшее ослабление рубля и в целом повышение волатильности на мировых товарных рынках.

В результате во второй половине 2020 г. продолжилось ускорение роста цен на жилье. Оно происходило как на первичном, так и на вторичном рынке и было характерно для большинства регионов. При этом темпы роста цен на жилье во втором полугодии 2020 г. оставались заметно выше темпов роста потребительских цен. Существенное повышение стоимости жилья может в значительной степени нивелировать положительный эффект от снижения ипотечных ставок.

В ближайшей перспективе ситуация в жилищном строительстве будет во многом зависеть от скорости восстановительных процессов в экономике, решений Правительства Российской Федерации в отношении мер поддержки строительной отрасли и ее способности обеспечить необходимые объемы и темпы ввода жилья в эксплуатацию³⁶.

4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости³⁷:

На изменение цен предложений по продаже или аренде объектов недвижимости, кроме общих рыночных факторов, таких как соотношение спроса и предложения (торг), влияют и их индивидуальные характеристики.

Условия продажи (торг). Фактически рассчитать скидку на торг с наибольшей степенью достоверности не представляется возможным, так как в большинстве случаев сумму сделки участники не называют. На основании проведенных исследований Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на рынке. Ликвидность, в свою очередь, зависит от типа объекта. Диапазон скидки на торг при активном рынке составляет:

Для помещений свободного назначения, расположенных на первом этаже многоквартирного жилого дома от 5,9% до 15,6%;

³⁵ <https://erzrf.ru/news/srednyaya-rynochnaya-stoimost-1-kv-m-zhilya-na-ii-kvartal-2021-goda-smena-liderov-v-regionakh-s-samym-deshevym-zhilyem>
³⁶ http://www.cbr.ru/Content/Document/File/120055/analytic_note_20210407_ddkp.pdf; <https://www.kommersant.ru/conference/791>

³⁷ Справочник оценщика недвижимости-2019. Под ред. Л.А. Лейфера. Квартиры. Нижний Новгород 2019 г.; Справочник оценщика недвижимости-2020. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 г.

Для квартир, расположенных в современных многоквартирных домах от 4,9% до 11,5%.

Местоположение. Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости, так же, как и не застроенного земельного участка является его местоположение. Данное понятие включает в себя достаточно широкий спектр критериев оценки. Учет основных критериев при определении стоимости объекта оценки по отдельности позволяет наиболее корректно провести расчеты.

Наиболее типичные критерии оценки местоположения: типовая зона города; удаленность от «красной» линии.

1. Район города (типовая зона). При отличии местоположения объектов недвижимости, расположенных в одном населенном пункте, в качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, может использоваться совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории – типовых зон города.

Как показал экспертный опрос, проведенный по различным городам России Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, соотношения цен между объектами недвижимости, находящимися в рамках каждой из типовых зон, несмотря на существенное различие по среднему уровню цен городов, примерно одинаковые. Это дает основание создать единый пакет коэффициентов (мультипликаторов), который может быть использован в качестве корректирующих коэффициентов в рамках сравнительного подхода.

Градации районов населенного пункта и зависимость стоимости объектов от данного ценообразующего фактора проанализирована на основании результатов проведенных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки в отношении объектов соответствующего разрешенного использования. Краткая характеристика типовых зон в пределах города представлена ниже³⁸:

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Культурный и исторический центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	1
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	2
Крупные	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры	3

³⁸ Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Н.Новгород 2020 г.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
автотрассы города	административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автотрассе в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автотрассе зданий/строений.	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	4
Спальные микрорайоны высотной застройки	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	5
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	6

Диапазон изменения цен для офисных помещений может составлять от 7% до 44%; для квартир от 6% до 40%.

Этаж расположения. Расположение квартиры на первом и последнем этажах снижают ее стоимость. Степень влияния расположения квартиры на крайних этажах, находится в диапазоне от 5% до 15%.

Материал стен дома. При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта, как материал стен дома. Так, дом, имеющий кирпичные стены, стоит дороже, чем блочный или панельный. Диапазон значений изменения стоимости 1 кв.м. общей площади объекта в зависимости от материала стен составляет от 4% до 8%.

Общая площадь. Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м (меньшие расхождения ничтожны). По данным проведенных исследований Приволжским центром финансового консалтинга и оценки интервал изменения стоимости объекта в зависимости от диапазона общей площади объекта составляет от 3% до 31%.

Количество комнат. Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат, чаще всего используется деление на одно-, двух-, трех- и многокомнатные (более трех комнат) квартиры. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера. В соответствии с исследованиями, проведенными Приволжским центром финансового консалтинга и оценки выявлена зависимость цены квартиры от количества комнат, которая отражена в таблице 66. По данным проведенных исследований Приволжским центром финансового консалтинга и оценки интервал изменения стоимости объекта в зависимости от диапазона общей площади объекта составляет от 3% до 11%.

Класс качества/состояние отделки. Ремонт и качество отделки влияют на стоимость жилого помещения самым непосредственным образом. Корректировка на класс качества отделки рассчитывается по аналогии со схожим объектом. Существуют различные уровни отделки (виды ремонта) жилой недвижимости. Проведённый анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что названия уровней отделки разнообразны, однако, по содержанию можно выделить основные:

- Без отделки - Отсутствуют межкомнатные двери; стены, пол и потолок не подвергались отделочным работам.
- Капитальный – входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проёмов.
- Под чистовую отделку – конструктивные элементы подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка. Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов.
- Косметический – самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу можно отнести шпаклёвку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
- Современный – основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых помещений. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ обычно входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.
- Комфортный – представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учётом особенностей конкретного помещения.
- Элитный – подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить всё с нуля.

Согласно проведенным исследования Приволжским центром финансового консалтинга и оценки диапазон значений составляет для квартир:

Таблица 107

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-8 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитальный ремонт	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Для офисных помещений:

Матрицы коэффициентов

Таблица 148

цены сделок-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитальный ремонт	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Интервал вышеприведенных значений ценообразующих факторов справедлив и для рынка недвижимости Оренбурга и Оренбургской области.

В ходе исследований проводился сбор информации из открытых источников, необходимой для проведения анализа. В качестве источников были использованы вышеуказанные периодические печатные СМИ и каталоги недвижимости, интернет ресурсы, рекламные материалы объектов недвижимости, данные ведущих агентств недвижимости (см. таблицу) аналитические статьи и обзоры о рынке недвижимости, статистические данные.

Наименование агентства	Адрес	Телефон
АН «Ассистент»	462421, Оренбургская область, г. Орск, ул. Комарова д.1.	/3537/281048, 9058991517, 311517. E-mail: vildan@assistent56.ru.
ООО «Первое городское бюро недвижимости»	г. Оренбург, Чкалова 59/1	72-99-17, 76-62-09 факс e-mail: lgbn@mail.ru
ООО «ИРК Милана»	г. Оренбург, ул. Джангильдина, д. 3	Тел.: (3532) 470947 Адрес: E-mail: milanapr@mail.ru

5 Описание процесса оценки объекта (объектов) оценки

5.1 Основные понятия оценки

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Вещное право – право, дающее юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом.

Право собственности – право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.).

Сервитут – ограниченное вещное право на недвижимое имущество, не соединенное с владением им, заключающееся в праве одного лица пользоваться полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственником земельного участка и лицом, требующим сервитута, или решением суда.

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект (объекты) недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата за земельный участок – периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключаемым между арендодателем и арендатором.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта (объектов) аренды (например, за квадратный метр, за объект (объекты)).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект (объекты) аренды – объект (объекты) имущества, арендная плата за который определяется.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Категории земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Земли населённых пунктов – территории в пределах черты поселений (городской черты), используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений.

Земельный кадастр (государственный) – систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в РФ, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Кадастровая оценка земли – это массовая оценка, которая представляет собой совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков в границах административно-территориального образования по оценочным зонам (кластерам).

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Разрешенное использование – эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов. Разрешенное использование земель устанавливается градостроительным регламентом.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Недвижимость – это земельный участок и физические, осязаемые и не подлежащие перемещению объекты (строения), прочно связанные с землей.

Недвижимое имущество подразумевает комплекс прав и выгод, неразрывно связанных с собственностью на вещественную недвижимость. Право собственности — это права пользования, продажи, сдачи в аренду, владения, дарения, а также любая комбинация этих прав, включая отказ от них. Комплекс прав представляет совокупность отдельных и конкретных имущественных прав.

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

Затраты – денежное выражение цены ресурсов, которые предполагается использовать в определенных целях.

Себестоимость – связана с этапом создания продукта, к которому она имеет отношение, включает прямые и косвенные затраты.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме³⁹.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций⁴⁰.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки⁴¹.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки

³⁹ ст. 4 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

⁴⁰ п. 7 ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

⁴¹ п. 8 ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

5.2 Подходы к оценке

Подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком⁴².

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке. Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

⁴² п. 11 ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования⁴³.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости⁴⁴.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

⁴³ п. 22 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

⁴⁴ п. 23 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

В основе затратного подхода лежит **принцип замещения**, который гласит, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, которые определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
3. определение прибыли предпринимателя на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
4. определение износа и устареваний, как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства⁴⁵.

5.3 Обоснование выбора подходов и методов для определения рыночной стоимости объекта (объектов) оценки

При определении наиболее вероятной стоимости объекта оценки, как правило, используются классические подходы к оценке - затратный, сравнительный и доходный. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода в рамках подхода рыночной информации. Выбор методов в рамках каждого из подходов осуществляется с учетом специфики объекта.

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

Затратный подход для оценки рыночной стоимости инвестирования не применяется. При этом, элементы затратного подхода используются в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от использования и реализации объекта оценки. Принимая во внимание тот факт, что объектом оценки является право участвовать в инвестировании строительства многоквартирного жилого дома (проект), что применение методов доходного подхода для определения наиболее вероятной стоимости объекта оценки является более корректным по сравнению с методами затратного и сравнительного подходов, т.к. учитывает особенности рынка строительства и реализации жилья. Определение стоимости проекта во многом зависит от его перспектив и изменений на рынке, т.к. процесс строительства и реализации длительный. Именно данные аспекты позволяют учесть метод дисконтирования денежных потоков.

Следовательно, определение рыночной стоимости объекта (объектов) оценки в рамках настоящего отчета проводится с применением в рамках доходного подхода – метода дисконтирования денежных потоков.

5.4 Определение рыночной стоимости объекта (объектов) оценки

5.4.1 Оценка стоимости объекта (объектов) оценки в рамках Доходного подхода

Доходный подход рассматривает оценку объекта с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Методы доходного подхода основаны на определении текущей стоимости будущих доходов.

⁴⁵ п. 24 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.⁴⁶

Предполагается, что потенциальный инвестор не заплатит за проект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от реализации этого проекта, а собственник не продаст проект по цене, которая ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов. Денежные потоки - это серия ожидаемых периодических поступлений денежных средств от деятельности в рамках проекта, а не единовременное поступление всей суммы.

Основные этапы оценки методом дисконтированных денежных потоков следующие⁴⁷:

1. выбор модели денежного потока;
2. определение длительности прогнозного периода;
3. прогноз и анализ расходов и доходов;
4. определение ставки дисконтирования;
5. расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

1. Выбор модели денежного потока зависит от источника финансирования проекта. Принимая во внимание специфику объекта оценки – инвестирование в строительство многоквартирного жилого дома, а также действующее законодательство, источником финансирования, выступает кредитование с применением эскроу счетов.

С 1 июля 2019 года, согласно поправкам, внесенным в Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", застройщики перешли на новый вид финансирования строительства – проектное финансирование с использованием эскроу счетов, т.е. теперь предпринимателям нельзя заключать договоры о долевом участии граждан в строительстве жилья⁴⁸.

Эскроу-счет - механизм, позволяющий размещать средства дольщиков на специальном счете в банке, на котором денежные средства будут храниться до завершения строительства объекта. Застройщики, использующие эскроу-счета для оплаты по договорам долевого участия, получают кредит банка, достаточный для завершения строительства, и будут освобождены от уплаты взносов в компенсационный фонд. К таким застройщикам предъявляются упрощенные требования, которые отражены в №214-ФЗ⁴⁹.

Общие условия кредитования банками с использованием эскроу счетов следующие⁵⁰:

- Заемные средства $\leq 85\%$ от общей суммы затрат на строительство;
- Доля собственных средств $\geq 15\%$ от общей суммы затрат на строительство;
- Продажи депонируются на счетах эскроу;
- Процентная ставка: средневзвешенная, зависит от остатков на счетах эскроу;
- Частичная или полная отсрочка по оплате процентов на период строительства;
- Списание средств со счета эскроу в погашение кредита после передачи построенного объекта дольщику

Типовая схема финансирования затрат, связанных со строительством объекта, выглядит следующим образом:

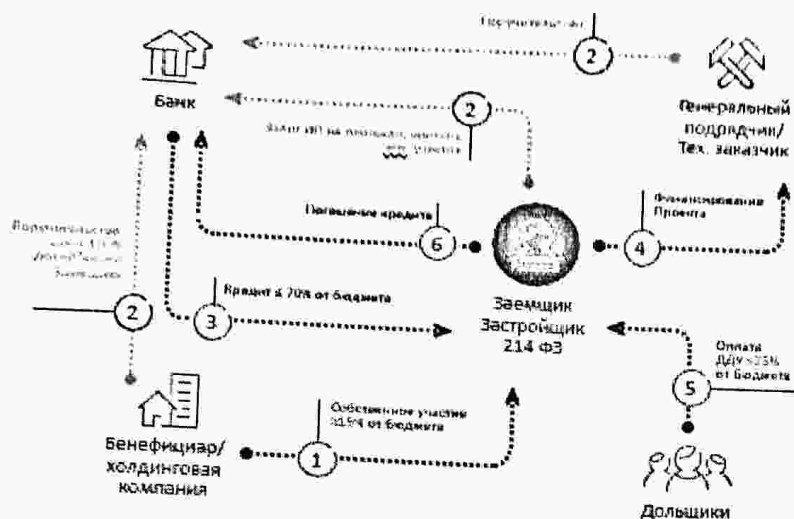
⁴⁶ п. 23г ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

⁴⁷ <http://terrafaq.ru/nedvizhimost/invest/metod-diskontirovaniya-denezhnyx-potokov.html>

⁴⁸ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/7e20edcc51ba599c70fb328204e3ac1226e7d912/

⁴⁹ <https://www.interfax.ru/russia/667266>

⁵⁰ <https://www.open.ru/corp/developers>



2. Определение прогнозного периода. Длительность прогнозного периода напрямую связана с продолжительностью строительства дома и реализации квартир. Согласно МДС 12-43.2008 «Нормирование продолжительности строительства зданий и сооружений»⁵¹, общая продолжительность строительства, состоящая из продолжительности подготовительного периода, времени устройства подземной части, возведения надземной части и выполнения отделочных работ. Определяется продолжительность строительства жилых зданий с устройством фундаментов и технического подполья, с выполнением работ по устройству инженерных коммуникаций внутри здания и до первых колодцев квартальных коммуникаций, работ по благоустройству территории внутри ограждения строящегося здания.

В рамках настоящего отчета период строительства рассчитан с учетом рекомендаций МДС 12-43.2008 «Нормирование продолжительности строительства зданий и сооружений». Согласно нижеследующей таблице для 12-ти этажных жилых кирпичных домов, общей площадью 12 000 кв.м.⁵² продолжительность строительства составляет:

Этаж-ность жилого здания	Характеристика жилого здания	Продолжительность строительства, месяцев				
		Общая	в том числе			
			Подготовительный период	Подземная часть	Надземная часть	Отделочные работы
12	Общая площадь, 4000 м ²					
	Крупнопанельное, крупноблочное	7	1	1	3,5	1,5
	Монолитное	9	1	1	5,5	1,5
	Кирпичное	9,5	1	1,5	5	2
	Общая площадь, 8000 м ²					
	Крупнопанельное, крупноблочное	8	1	1,5	4	1,5
	Монолитное	10	1	1	6,5	1,5
	Кирпичное	10,5	1	1,5	6	2
	Общая площадь, 12000 м ²					
	Крупнопанельное, крупноблочное	9,5	1	1,5	5,5	1,5
	Монолитное	13	1	1	9	2
	Кирпичное	13,5	1	2	8,5	2

Продолжительность строительства объектов, характеристика которых (мощность, объем, площадь, количество мест и т.п.) отличается от приведенных в таблицах, определяется способами интерполяции и экстраполяции. Интерполяция применяется, если значение характеристики объекта находится внутри значений, приведенных в таблице. Экстраполяция применяется, если значение характеристики объекта находится вне значений, приведенных в таблице. Значение характеристики при экстраполяции не должно быть больше удвоенного максимального или половины минимального значений, приведенных в таблице. На каждый процент изменения характеристики строящегося объекта продолжительность строительства изменяется на 0,3 %. «Общая площадь» жилого здания соответствует

⁵¹ <http://www.gostrf.com/normadata/1/4293834/4293834534.pdf>

⁵² <http://www.gostrf.com/normadata/1/4293834/4293834534.pdf>

«Общей площади квартир»⁵³.

Для корректности определения срока строительства указанный период необходимо скорректировать с учетом общей площади жилого дома.

Общая площадь квартир предполагаемого к строительству дома составляет 13 508,9 кв.м., таким образом, экстраполируя сроки строительства в соответствии с вышеизложенным, табличный срок 13,5 мес. увеличится на: $(13\,508,9 - 12\,000) \cdot 100 / 12\,000 = 13\% \cdot 0,3 = 0,5$ мес. и составит 14 мес.

Согласно п.11 СНиП 1.04.03-85* Часть II к продолжительности строительства жилого здания на каждые 100 м² встроенных помещений прибавляется 0,5 мес. Таким образом, срок строительства увеличится на: $967,2 \text{ кв.м.} / 100 \cdot 0,5 = 5$ мес.

Следовательно, общий срок строительства составит 19 месяцев или 6 кварталов.

3. Прогноз и анализ расходов и доходов.

Расчет денежного потока для каждого прогнозного периода может проводиться двумя методами - косвенным и прямым. Косвенный метод анализирует движение денежных средств по направлениям деятельности. Прямой метод основан на анализе движения денежных средств по статьям прихода и расхода. В настоящем отчете использован прямой метод.

Расходы на реализацию проекта в рамках настоящего отчета определены как:

- арендная плата за земельный участок, кадастровый номер 56:44:0202001:8837 на период строительства;
- затраты на строительство жилого дома;
- управленческие расходы, связанные с реализацией квартир и коммерческих помещений;
- погашение займа на строительство и начисленных процентов.

Величина арендной платы за земельный участок, согласно Дополнительному соглашению от 28.10.2020 г. к договору аренды земельного участка № 6/л-215юр от 21.11.2016 г. за 2020 год составила: 75259,29 рублей. В соответствии с условиями договора, величина арендной платы индексируется на уровень инфляции, таким образом, на 2021 г. с учетом уровня инфляции, величина арендной платы составит: $75\,259,29 \text{ руб.} \cdot 1,0375^{54} = 78\,081,51 \text{ руб.}$ Соответственно на 2022 г.: $78\,081,51 \text{ руб.} \cdot 1,04^{55} = 81\,204,77 \text{ руб.}$

Затраты на строительство жилого дома определены Оценщиком в соответствии с рекомендациями сборника укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые дома» серии «Справочник оценщика» ООО «Ко-инвест». Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 8135.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г. Пересчет в текущие цены производится с применением индексов КО-Инвест.

Стоимостные показатели зданий учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ, включая монтаж внутренних инженерных систем от /до точек ввода/ выпуска, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования (в соответствии с данными в показателях). В справочнике учтен полный комплекс работ, необходимых для осуществления строительства объекта или видов работ в нормальных условиях, не осложненных внешними факторами.⁵⁶

Принимая во внимание характеристики жилого дома, строительство которого планируется инвестировать, Оценщиком подобран наиболее близкий аналог из сборника⁵⁷:

⁵³ <https://pprexpert.ru/o-kompanii/stati/raschet-prodolzhitelnosti-stroitelstva>

⁵⁴ <https://www.rbc.ru/economics/18/08/2020/5f3b3ed39a794798b16b7a36>

⁵⁵ <https://www.rbc.ru/economics/18/08/2020/5f3b3ed39a794798b16b7a36>

⁵⁶ стр. 13 сборника укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые дома» в уровне цен 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области, серия «Справочник оценщика» ООО «Ко-инвест», 2016 г.

⁵⁷ сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые дома» в уровне цен 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области, серия «Справочник оценщика» ООО «Ко-инвест», 2016 г.

ЖИЛОЙ ДОМ № 5 со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже (по данным Заказчика)												Этажность: 15 • Высота, м: 4,2				
ОПИСАНИЕ:																
Количество этажей: 15 Количество квартир всего: 182 в том числе по типам 1к. шт. — 19 2к. шт. — 76 3к. шт. — 72 от 4к. шт. — 15 Высота этажа, м: 4,2 Средняя общая площадь, м²: 79,7 Площадь встроенных помещений, м²: 233,06																
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный КАРКАС — Монолитные железобетонные колонны и ригели Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КЛАСС ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ												ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
												76492	14502	Premium	руб. на 1 м²	924,2
ФУНДАМЕНТЫ И ДРУГИЕ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ТИП (СИСТЕМА) САНТЕХ. РАБОТЫ	ПЕРЕГОРОДКИ ПЕРИМЕТРА КВАРТИРЫ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ ЛЕСТНИЧНЫЕ ПОДЪЕЗДЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	ПЛОЩАДЬ НА ЧЕЛОВЕКА	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПЛОЩАДЬ НА ЧЕЛОВЕКА	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
5574,4 11,10%	2772,2 5,56%	8118,0 16,29%	4833,7 9,70%	6684,0 13,41%	1078,4 2,16%	521,0 1,05%	4236,1 8,50%	3051,2 6,12%	4305,5 8,64%	559,4 1,12%	49826,4 100,00%	1816,3 3,65%	2315,6 4,65%	2231,1 4,48%	49826,4 100,00%	

На различия между аналогом из сборника и жилым домом, введены следующие корректировки: на отсутствие внутренней отделки; на материал проемов; на высоту этажа.

Конструктивные элементы	Жилой дом № 5 со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже (по данным Заказчика)	Аналог из сборника (таблица гл.ЖЗ.02.002.0796)
фундаменты, подземная часть	монолитный железобетонный	монолитный железобетонный
каркас	монолитные железобетонные колонны и ригели	монолитные железобетонные колонны и ригели
стены наружные, возможна отделка	кирпич; наружная отделка: облицовка лицевым кирпичом	кирпич; наружная отделка: облицовка лицевым кирпичом
стены внутренние, перегородки, сантехкабины	кирпичные из многопустотного кирпича; перегородки из кирпичные из многопустотного кирпича	кирпичные из многопустотного кирпича; перегородки из кирпичные из многопустотного кирпича
перекрытия и покрытие	монолитные железобетонные	монолитные железобетонные
кровли	утеплитель / три слоя рулонное покрытие "Филизол"	утеплитель / три слоя рулонное покрытие "Филизол"
лестницы, балконы, лоджии	лестницы - железобетонные монолитные	лестницы - железобетонные монолитные
проемы	окна - с двухкамерными стеклопакетами; двери - щитовые глухие, облицованные бумажно-слоистым пластиком; двери незадымляемых лоджий - армированное стекло (окраска эмалями)	окна - деревянные теплозащитные спаренные с двухкамерными стеклопакетами; двери - щитовые сплошные / шпон ценных пород дерева; двери незадымляемых лоджий - армированное стекло / окраска эмалями
полы	керамическая плитка / линолеум / паркет	керамическая плитка / линолеум / паркет
внутренняя отделка	Отсутствует	Подвесные потолки / улучшенная поливинилацетатная окраска / масляная окраска / двухслойные обои / моющиеся обои / керамическая плитка
прочие конструкции	В соответствии с конструктивной системой КС-1 и классом качества	В соответствии с конструктивной системой КС-1 и классом качества
особостроительные работы, лифты		
отопление, вентиляция и кондиционирование		
водоснабжение и канализация		
Электроснабжение и освещение		
слаботочные системы		

Согласно рекомендациям сборника, корректировка на различие в материалах проемов определена на основании соотношения коэффициентов из приложения к вышеуказанному сборнику Стоимостные коэффициенты по элементам зданий.

Оконные проемы:

№ п/п	Характеристика конструкций	Стоимостные коэффициенты при заполнении проемов		
		в каменных стенах	в деревян- ных рублен. стенах	в деревян- ных каркас- ных стенах
	Блоками со стеклопакетами (для любых видов стен, графы 3, 4, 5)			
9	Из алюминиевых многокамерных профилей		1,28	
10	Из ПВХ профилей		0,67	
11	Из деревянного клееного бруса тип «Евростандарт» (из сосны)		1,01	
12	Из деревянного клееного бруса тип «Евростандарт» (из твердолиственных пород)		2,07	

Соответственно корректировка составит: $0,67/1,01 = 0,66$.

Дверные проемы:

№ п/п	Характеристика конструкций	Стоимостные коэффициенты при заполнении проемов					
		в каменных стенах		в деревянных рублен. стенах		в деревянных нерублен. стенах и перегородках	
		блоками глухими	блоками остеклен- ными	блоками глухими	блоками остеклен- ными	блоками глухими	блоками остеклен- ными
1	окрашенными	1	1,20	1,75	1,80	1,18	1,28
2	облицованными бумажно- слоистым пластиком	1,54	1,88	1,95	2,11	1,59	1,92
3	облицованными пленкой ПВХ	1,13	1,26	1,79	1,85	1,24	1,37
4	облицованными строганым шпоном	1,65	1,92	2,06	2,18	1,78	2,04
5	с лицевым покрытием из пресо- ванных панелей, окрашенными	2,06	2,47	2,20	2,40	2,11	2,50
6	из массива древесины	5,12	4,40	3,68	3,34	5,12	4,43

Соответственно корректировка составит: $1,54/1,65 = 0,93$.

В целом, для конструктивного элемента «проемы» корректировка определена кумулятивно и составит: $0,66 * 0,93 = 0,61$.

Таким образом, в соответствии с рекомендациями сборника, удельный показатель стоимости строительства за 1 кв.м. с учетом корректировок конструктивных элементов составит:

Конструктивный элемент	Удельный показатель стоимости аналога, руб./кв.м.	Коэффициент корректировки	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м.
фундаменты, подземная часть	5574,4		5574,4
каркас	2772,2		2772,2
стены наружные, возможна отделка	8118		8118
стены внутренние, перегородки, сантехкабины	4833,7		4833,7
перекрытия и покрытие	6684		6684
кровли	1078,4		1078,4
лестницы, балконы, лоджии	521		521
проемы	4236,1	0,61	2584,02
полы	3051,2		3051,2
внутренняя отделка	4305,5	0	0,00
прочие конструкции	559,4		559,4
особостроительные работы, лифты	735,7		735,7
отопление, вентиляция и кондиционирование	993,8		993,8
водоснабжение и канализация	1816,3		1816,3
электроснабжения и освещение	2315,6		2315,6
слаботочные системы	2231,1		2231,1
Итого	49 826		43 869

Корректировка на различие в высоте этажа для жилых зданий (руб/кв.м. на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = K_h \times C_{общ.}$$

Собщ – удельный справочный показатель стоимости здания;

Kh – корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания по таблице⁵⁸:

корректирующий коэффициент	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,052
----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

корректирующий коэффициент	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,130	1,143
----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

корректирующий коэффициент	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208
----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Высота этажа аналога, согласно вышеприведенной таблице составляет 4,2 м., в свою очередь высота жилого дома № 5 принята в размере 2,7 м как типичная высота расположенных рядом домов⁵⁹. Таким образом, корректировка на этаж составит: $1/1,195 = 0,84$.

Следовательно, удельный показатель стоимости для условий строительства в Московской области по состоянию на 01.01.2016 г. составит: $43\ 869 \times 0,84 = 36\ 850$ руб/кв.м.

Для перевода в текущий уровень цен для условий строительства в Оренбургской области использованы данные Международных информационно-аналитических бюллетеней «Индексы цен в строительстве»:

Индекс для зданий КС-1	Значение			Источник
И _{01.01.2021}	8,343			Международный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 114
И _{01.01.2000}	17,49			Международный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 30
И _{01.01.2016}	133,131			Международный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 94
И _{01.01.2021} / И _{01.01.2016}	$8,343 \times 17,49 / 133,131 = 1,096$			
Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным элементам зданий для Оренбургской области Ир _{01.01.2021}	0,796			Международный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 114
Индекс СМР по Оренбургской области / Ир _{01.07.2021} / Ир _{01.10.2020}	4кв	2кв	Среднее значение	Письмо Минстроя России от 12.11.2020 № 45484-ИФ09 Индексы Минстроя РФ на 2 кв 2021 г от 14.05.2021 N19563-ИФ-09
	15,87	18,94	19,3%	
	4,83	5,2	7,7%	
	6,09	6,52	7,1%	
	Среднее значение		11,4% или 1,114	

С учетом вышеизложенных коэффициентов, удельная стоимость строительства для Оренбургской области на 01.07.2021 г. (без НДС) составит:
 $36850 \text{ руб/кв.м.} \times 1,096 \times 0,796 \times 1,114 = 35814 \text{ руб/кв.м.}$

Для корректности расчетов, по аналогии с составлением сметного расчета стоимости строительства, полученный удельный показатель стоимости строительства увеличен на величину НДС

⁵⁸ стр. 24 сборника укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые дома» в уровне цен 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области. серия «Справочник оценщика» ООО «Ко-инвест», 2016 г.

⁵⁹ <http://56stroyka.ru/zhiloy-dom-6-v-17-mikrorayone/>

20%, и составит 35814 руб/кв.м. * 1,2 = 42977 руб/кв.м.

Таким образом, затраты на строительство многоквартирного жилого дома № 5 с встроенными коммерческими помещениями на 1 этаже по состоянию на дату оценки составляет: 42977 руб/кв.м. * 13857,3 кв.м. = 595 545 182 руб.

Управленческие расходы, связанные с реализацией квартир и коммерческих помещений.

Расходы по реализации квартир и коммерческих помещений, в рамках настоящего отчета, по существу составляют комиссию риэлтеров. Согласно проведенным исследованиям портала «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» размер комиссии варьируется от 2% до 6%⁶⁰ от стоимости объектов реализации в зависимости от сложности оформления прав на объект. К расчету принято минимальное значение – 2%, т.к. объекты, предполагаемые к реализации, ничем не обременены и сегмент рынка достаточно активный. Данные расходы распределены пропорционально времени реализации проекта.

Погашение займа на строительство и начисленных процентов.

Как было отмечено выше, реализация проекта проводится в соответствии с Российским законодательством с применением механизма эскроу счетов.

Общие условия кредитования банками с использованием эскроу счетов следующие :

- Заемные средства ≤ 85% от общей суммы затрат на строительство;
- Доля собственных средств ≥ 15% от общей суммы затрат на строительство;
- Продажи депонируются на счетах эскроу;
- Процентная ставка: средневзвешенная, зависит от остатков на счетах эскроу;
- Частичная или полная отсрочка по оплате процентов на период строительства;
- Списание средств со счета эскроу в погашение кредита после передачи построенного объекта

дольщику

ФИНАНСИРОВАНИЕ С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕХАНИЗМА СЧЕТОВ ЭСКРОУ

Особенности

- LTC < 85% (стандарт < 70%);
- использование средневзвешенной ставки (стандарт фиксированная);
- возможность полной или частичной отсрочки уплаты процентов по кредиту;

- погашение кредита только после ввода Объекта в эксплуатацию при раскрытии средств со счета эскроу (отсутствие досрочного погашения кредита при продаже площадей, оформленных в обеспечение по Проекту)
- залог 100% имущественных прав

Бюджет

■ Кредит
■ Собственные средства



Ставка:

Ставка определяется исходя из объема покрытия кредитной задолженности средствами на счетах эскроу.

Доля кредита покрытая средствами на эскроу счетах × Специальная ставка + Доля кредита не покрытая средствами на эскроу счетах × Ставка

Для расчетов в рамках настоящего отчета, ставка заемных средств для доли кредита, не покрытого средствами на эскроу счетах, определена в размере 12%⁶¹ на основании анализа публикаций по теме финансирования специализированных застройщиков в Российской Федерации, т.к. официальной информации от банков в свободном доступе не найдено.

Специальная ставка, для доли кредита, покрытой средствами на эскроу счетах, определена на уровне ключевой ставки ЦБ РФ по состоянию на 01.07.2021 г. в размере 5,5%⁶²

Следовательно, проценты по предоставленному займу за период реализации проекта составят:

⁶⁰ <https://www.irn.ru/articles/39858.html>

⁶¹ <https://rg.ru/2020/05/07/kakim-zastrojshchikam-pomogut-igotnye-kredity.html>

⁶² https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=28.06.2021&UniDbQuery.To=28.06.2021

	Количество месяцев	Доля займа, не покрытая средствами эскроу-счетов для ставки 12,00%	Пополнение счетов эскроу, руб. (реализация квартир)	Доля займа, покрытая средствами эскроу-счетов для ставки 5,50%	Сумма начисленных процентов, руб
01.07.2021	1	506 213 403		-	4 992 790
01.08.2021	2	506 213 403			4 992 790
01.09.2021	3	506 213 403			4 992 790
01.10.2021	4	506 213 403			4 992 790
01.11.2021	5	506 213 403	-	-	4 992 790
01.12.2021	6	506 213 403			4 992 790
01.01.2022	7	506 213 403			4 992 790
01.02.2022	8	470 122 408	36 090 995	36 090 995	4 799 975
01.03.2022	9	470 122 408			4 799 975
01.04.2022	10	470 122 408			4 799 975
01.05.2022	11	433 838 063	36 284 345	72 375 340	4 606 127
01.06.2022	12	433 838 063			4 606 127
01.07.2022	13	433 838 063			4 606 127
01.08.2022	14	397 360 368	36 477 695	108 853 035	4 411 246
01.09.2022	15	397 360 368			4 411 246
01.10.2022	16	397 360 368			4 411 246
01.11.2022	17	324 018 278	73 342 090	182 195 125	4 019 419
01.12.2022	18	324 018 278			4 019 419
01.01.2023	19	324 018 278			4 019 419
01.02.2023	20	176 560 698	147 457 580	329 652 705	3 231 631
01.03.2023	21	176 560 698			3 231 631
Итого					93 161 934

Согласно типовым условиям финансирования проектов с использованием механизма эскроу счетов, погашение кредита и процентов проводится после ввода объекта в эксплуатацию одномоментно.

Для построения денежного потока затраты на строительство пропорционально принятым нормам задела по месяцам строительства⁶³, управленческие расходы пропорционально выручке по реализации помещений⁶⁴, проценты по кредиту и погашение основного долга проведено в I квартал после сдачи дома в эксплуатацию. Таким образом, расходы по реализации проекта составят:

Показатель	Прогнозный период								Итого
	3 квартал 2021	4 квартал 2021	1 квартал 2022	2 квартал 2022	3 квартал 2022	4 квартал 2022	1 квартал 2023	2 квартал 2023	3 квартал 2023
Итого Расходы	59 574 038	119 850 376	119 854 243	119 858 891	90 818 920	62 523 971	32 762 180	612 658 120	1 497 778
Аренда земельного участка	19 520	19 520	19 520	20 301	20 301	20 301	20 301		
Затраты на строительство	59 554 518	119 109 036	119 109 036	119 109 036	89 331 777	59 554 518	29 777 259		
Коммерческие расходы		721 820	725 687	729 554	1 466 842	2 949 152	2 964 620	13 282 783	1 497 778
Проценты по кредитам, займам								93 161 934	
Погашение тела кредита								506 213 403	
									595 684 946
									139 764
									595 545 182
									24 338 236
									93 161 934
									506 213 403

Стоимость аренды земельного участка рассчитана до даты ввода жилого дома в эксплуатацию. Так как согласно ч. 8.1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» права застройщика на земельный участок прекращаются с момента передачи всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме, построенном на данном земельном участке. В силу ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором он возведен, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. При возникновении же права собственности на объект долевого строительства, как гласит ч. 5 ст. 16 Закона № 214-ФЗ, у участника долевой собственности одновременно возникает права собственности на общее имущество в многоквартирном доме. А государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, что предусмотрено также п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

⁶³ <http://sniprf.ru/tazdel-1/1-04-03-85-part02-01#p00H01>

⁶⁴ Расчет выручки по реализации помещений приведен ниже

Доходная часть.

Для построения денежного потока, в соответствии с особенностями финансирования с применением механизма счетов эскроу, в доходной части величина полученных заемных средств для строительства принята на уровне 85% от общей стоимости затрат пропорционально принятым срокам строительства. При этом, для упрощения расчетов, доля собственных средств в построении денежного потока в размере 15% от общей стоимости затрат на строительство не учтена, т.к. участвует и в доходной и в расходной части проекта.

Прогноз выручки от реализации квартир на различных этапах строительства рассчитан методом корректировок (сравнения продаж) на основе цен предложений по квартирам в сопоставимых строящихся домах по местоположению и основным характеристикам жилого дома. Объем реализации распределен в соответствии с этапами строительства.

Определение стоимости типовых квартир и офисных помещений в строящемся жилом доме для реализации в настоящем отчете осуществляется методом сравнительного подхода – методом корректировок, т.к. сегмент рынка купли-продажи типовых квартир и офисных помещений в строящихся многоквартирных жилых домах достаточно активен, и, в распоряжении оценщика имеется достаточное количество доступной и достоверной информации о ценах предложений сопоставимых объектов.

В основе метода сравнения лежит формула:

$$C_o = C_{c1} \times K_{y/v} + C_{c2} \times K_{y/v} + \dots + C_{cn} \times K_{y/v},$$

где: C_o – стоимость объекта, руб.;
 C_c – скорректированная стоимость аналога, руб.;
 $K_{y/v\ 1-n}$ – коэффициенты удельного веса аналога.

При реализации корректировок был проведен анализ данных рынка жилой недвижимости. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять предложение о покупке объекта, проанализирует текущие предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Основными критериями формирования выборки являлись: местоположение и транспортная доступность, количество комнат, уровень внутренней отделки.

Ни один из выбранных для сравнения объектов не будет практически соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат некоторые общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. Наиболее распространенная из них - цена за единицу общей площади, то есть за 1м². Чтобы привести объекты сравнения к оцениваемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки единицы их цены по каждой позиции элементов сравнения.

Определение стоимости с использованием метода корректировок осуществляется в три этапа:

Первый этап - формирование перечня объектов-аналогов по основному принципу – принадлежность к одному сегменту рынка (т.е. сходство функционального назначения).

Второй этап – определение и применение корректировок к перечню аналогов и выведение расчетной стоимости.

Третий этап – применение расчетной стоимости к определению искомой стоимости объекта оценки. Формирование перечня объектов-аналогов осуществляется путем анализа недавних продаж со схожими объектами, или изучение рынка предложения по ним. Источником, как правило, выступают данные периодической печати, СМИ, Интернет.

Определение стоимости 1 кв.м. типовой 1 -комнатной квартиры в строящемся жилом многоквартирном доме.

Описание аналогов:

Характеристики	Единица измерения	Типовая 1-ком квартира	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
описание		Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
сегмент рынка		1-к квартиры	1-к квартиры	1-к квартиры	1-к квартиры

Характеристики	Единица измерения	Типовая 1-ком квартира	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
местоположение		г. Оренбург, ул. Салмышская	г. Оренбург, ул. Высотная, 1/1	г. Оренбург, ул. Высотная, 1/1	г. Оренбург, ул. Высотная, 1/1
Типовая зона города		Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
этаж расположения		Не учитывается	5	15	15
этажность дома		15	17	17	17
общая площадь	кв.м	типовая	37,50	41,7	42,86
Состояние внутренней отделки		Без отделки	чистовая	чистовая	чистовая
инженерное обеспечение		электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
цена предложения	руб.		2 352 000	2 618 400	2 578 875
	руб./кв.м		62 720	62 791	60 170
Источник информации			https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-orenburg-3475227447	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-orenburg-3422649926	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-orenburg-3571823350

Корректировка цен объектов-аналогов

Корректировки		Типовая 1-ком квартира	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
тип цены			Предложение	Предложение	Предложение
на торг	доли		0,977	0,977	0,977
	руб./кв.м.		-1 443	-1 444	-1 383
скорректированная стоимость	руб./кв.м.		61 277	61 347	58 731
Состояние отделки	-	Без отделки	чистовая	чистовая	чистовая
на состояние внутренней отделки	доли		0,92	0,92	0,92
	руб./кв.м.		-4 789	-4 789	-4 789
скорректированная стоимость	руб./кв.м.		56 488	56 558	56 942
абсолютная величина валовой корректировки	доли		0,103	0,103	0,103
вес аналога с учетом количества и общей суммы корректировок	доли		0,667	0,667	0,667
удельный вес аналога	доли		0,333	0,333	0,333
Расчетная стоимость	руб./кв.м.	56 663			

Выбор единицы сравнения.

Чтобы сравнить объекты, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.⁶⁵

Для расчета стоимости недвижимого имущества методом сравнения продаж выбрана единица сравнения – цена за 1 м². Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка (цены предложения жилой недвижимости в м²);
- Данная единица сравнения является общей для объектов;
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора. Таким образом, в качестве единицы сравнения выбрана величина цены предложения за 1 м² общей площади объекта недвижимости.

Объяснение корректировок: полученную стоимость объекта недвижимости необходимо скорректировать на элементы: *цена предложения, уровень внутренней отделки*. По прочим значимым элементам сравнения, таким как, общая площадь, материал стен, этаж, местоположение, объекты схожи, соответственно корректировки на данные элементы сравнения не требуются.

Цена предложения. Как правило, цена предложения выше цены сделки, в связи с чем, в расчет включена корректировка к цене предложения. По данным проведенных исследований Приволжским центром финансового консалтинга и оценки расширенный диапазон скидки на цены предложений жилой недвижимости (квартир) в условиях активного рынка составляют 2,3%-7,3%⁶⁶. Выбор конкретного значения этой величины производится с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта, а также общеэкономических условий. Оцениваемый объект относится к такому классу объектов, как массовое современное жилье. Квартиры на первичном рынке все еще являются выгодным вложением средств для населения. Таким образом, учитывая вышеизложенное, к расчету принята корректировка к цене предложения по минимальному значению в размере – 2,3% или 0,977.

Класс качества/состояние отделки. Ремонт и качество отделки влияют на стоимость жилого помещения самым непосредственным образом. Корректировка на класс качества отделки рассчитывается по аналогии со схожим объектом. Существуют различные уровни отделки (виды ремонта) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что названия уровней отделки разнообразны, однако, по содержанию можно выделить основные:

- Без отделки - Отсутствуют межкомнатные двери; стены, пол и потолок не подвергались отделочным работам.
- Капитальный – входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проёмов.
- Под чистовую отделку – конструктивные элементы подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка. Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов.
- Косметический – самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу можно отнести шпаклёвку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
- Современный – основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых помещений. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ обычно входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка

⁶⁵ Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с.

⁶⁶ Справочник оценщика недвижимости 2019. Квартиры. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2019 г.

напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

- Комфортный – представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учётом особенностей конкретного помещения.

- Элитный – подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить всё с нуля.

Согласно проведенным исследования Приволжским центром финансового консалтинга и оценки диапазон значений составляет для квартир⁶⁷:

Таблица 107

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 736
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 736	12 224	8 684	0

Так как согласно данным Заказчика, внутренняя отделка помещений не предусмотрена, а аналоги предлагаются с чистовой отделкой, корректировка составит – 4789 руб./кв.м.

Введение корректировок базируется на *принципе вклада*.

Стоимость недвижимого имущества определяется как средневзвешенная величина скорректированной стоимости всех объектов-аналогов (метод весовых коэффициентов). Каждому результату присваивается весовой коэффициент в зависимости от валовой суммы корректировок.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале А.Н. Фоменко «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода»⁶⁸.

Данная зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - (K_i / \sum_{j=1}^n K_j); \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = B_i / \sum_{i=1}^n B_i$$

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

⁶⁷ Справочник оценщика недвижимости 2019. Квартиры. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2019 г

⁶⁸ <http://anf-ocenka.narod.ru/>

Например, проведем расчет удельного веса по Аналогу № 1:

$$K_{\text{аналога 1}} = |1 - 0,977| + |1 - 0,92| = 0,103;$$

$$B_{\text{аналога 1}} = 1 - (0,103 / (0,103 + 0,103 + 0,103)) = 0,667;$$

$$BK_{\text{аналога 1}} = 0,667 / (0,667 + 0,677 + 0,677) = 0,333.$$

Расчет удельного веса для объектов – аналогов № 2,3 проводился аналогичным образом, в соответствии с примером, приведенным Оценщиком в случае аналога № 1.

Таким образом, расчетная стоимость типовой 1-комнатной квартиры, определенная методом корректировок составляет: 56 663 рублей за 1 кв.м.

Определение стоимости 1 кв.м. типовой 2 -комнатной квартиры в строящемся жилом многоквартирном доме.

Описание аналогов:

Характеристики	Единица измерения	Типовая 2-ком квартира	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
описание		Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
сегмент рынка		2-к квартиры	2-к квартиры	2-к квартиры	2-к квартиры
местоположение		г. Оренбург, ул. Салмышская	г. Оренбург, ул. Высотная, 12	г. Оренбург, ул. Высотная, 12	г. Оренбург, ул. Высотная, 1/1
Типовая зона города		Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
этаж расположения		Не учитывается	15	5	9
этажность дома		15	17	17	17
общая площадь	кв.м	типовая	63,3	57,75	56,8
Состояние внутренней отделки		Без отделки	чистовая	чистовая	чистовая
инженерное обеспечение		электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
цена предложения	руб.		3 743 250	3 650 000	3 521 400
	руб./кв. м.		59 135	63 203	61 996
Источник информации		-	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-orenburg-3126772281	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-orenburg-3668816861	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-orenburg-3508189454

Корректировка цен объектов-аналогов

Корректировки	Типовая 2-ком квартира	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
		Предложение	Предложение	Предложение
тип цены				

Корректировки		Типовая 2-ком квартира	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
на торг	доли		0,977	0,977	0,977
	руб./кв.м.		-1 360	-1 452	-1 426
скорректированная стоимость	руб./кв.м.		57 775	61 697	60 570
Состояние отделки	-	Без отделки	чистовая	чистовая	чистовая
на состояние внутренней отделки	доли		0,92	0,92	0,92
	руб./кв.м.		-4 789	-4 789	-4 789
скорректированная стоимость	руб./кв.м.		52 986	56 908	58 781
абсолютная величина валовой корректировки	доли		0,103	0,103	0,103
вес аналога с учетом количества и общей суммы корректировок	доли		0,667	0,667	0,667
удельный вес аналога	доли		0,333	0,333	0,333
Расчетная стоимость	руб./кв.м.	56 225			

Правила выбора единицы сравнения, обоснование и размер введенных корректировок, а также методика и пример расчета удельного веса скорректированной стоимости аналогов изложены выше.

Таким образом, расчетная стоимость типовой 2-комнатной квартиры, определенная методом корректировок составляет: 56 225 рублей за 1 кв.м.

Определение стоимости 1 кв.м. типовой 3 -комнатной квартиры в строящемся жилом многоквартирном доме.

Описание аналогов:

Характеристики	Единица измерения	Типовая 3-ком квартира	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
описание		Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
сегмент рынка		3-к квартиры	3-к квартиры	3-к квартиры	3-к квартиры
местоположение		г. Оренбург, ул. Салмышская	г. Оренбург, ул. Высотная, 1/1	г. Оренбург, ул. Карпова 3/1	г. Оренбург, ул. Высотная, 1/1
Типовая зона города		Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
этаж расположения		Не учитывается	15	15	15
этажность дома		15	17	17	17
общая площадь	кв.м	типовая	86,0	86,0	86,0
Состояние внутренней отделки		Без отделки	чистовая	чистовая	чистовая
инженерное обеспечение		электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
цена предложения	руб.		5 166 950	5 388 000	4 940 000
	руб./кв.м.		60 081	62 651	57 442

Характеристики	Единица измерения	Типовая 3-ком квартира	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		-	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-orenburg-3571840812	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-orenburg-3166567304	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-orenburg-3645654258

Корректировка цен объектов-аналогов

Корректировки		Типовая 3-ком квартира	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
тип цены			Предложение	Предложение	Предложение
на торг	доли		0,977	0,977	0,977
	руб./кв.м.		-1 382	-1 441	-1 321
скорректированная стоимость	руб./кв.м.		58 699	61 210	56 121
Состояние отделки	-	Без отделки	чистовая	чистовая	чистовая
на состояние внутренней отделки	доли		0,92	0,92	0,92
	руб./кв.м.		-4 789	-4 789	-4 789
скорректированная стоимость	руб./кв.м.		53 910	56 421	54 332
абсолютная величина валовой корректировки	доли		0,103	0,103	0,103
вес аналога с учетом количества и общей суммы корректировок	доли		0,667	0,667	0,667
удельный вес аналога	доли		0,333	0,333	0,333
Расчетная стоимость	руб./кв.м.	54 888			

Правила выбора единицы сравнения, обоснование и размер введенных корректировок, а также методика и пример расчета удельного веса скорректированной стоимости аналогов изложены выше.

Таким образом, расчетная стоимость типовой 3-комнатной квартиры, определенная методом корректировок составляет: 54 888 рублей за 1 кв.м.

Стоимость типовых квартир определена одним методом сравнительного подхода – методом корректировок (сравнения продаж), следовательно, полученный результат и определяет рыночную стоимость типовых квартир. Соответственно, стоимость 1 кв.м. типовых квартир составила:

	Цена реализации, руб./кв.м.	Общая площадь реализации, кв.м. ⁶⁹
1-к квартиры	56 663	1 072
2-к квартиры	56 225	6 515
3-к квартиры	54 888	5 303

Темп роста стоимости квартир принят по среднему значению в размере 0,5% в квартал на основании анализа темпов роста цен на квартиры в новостройках порталов продажи и аренды жилой недвижимости⁷⁰.

Определение стоимости 1 кв.м. торгово-офисного помещения в жилом многоквартирном доме.

Описание аналогов

Характеристики	Единица измерения	Офисные помещения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
сегмент рынка		Встроенные	Встроенные	Встроенные	Встроенные

⁶⁹ См раздел 2.2 настоящего отчета
⁷⁰ <https://www.realtymag.ru/orenburgskaya-oblast/orenburg/novostroyka/prodazha/prices>; <https://orenburg.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/>;

<https://www.realtymag.ru/orenburgskaya-oblast/orenburg/novostroyka/prodazha/prices>;
<https://orenburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://rosrealt.ru/orenburg/cena/>;

Характеристики	Единица измерения	Офисные помещения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
		помещения	помещения	помещения	помещения
местоположение		г. Оренбург, ул. Салмышская	г. Оренбург ул. Поляничко, 4	г. Оренбург ул. Ю. Ленинцев, 19	г. Оренбург ул. Джангильдина, 3
Типовая зона города		Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Спальный микрорайон современной высотной застройки
материал стен дома		кирпич	монолит	кирпич	кирпич
этаж расположения		1	1	1	1
общая площадь	кв.м	От 32 до 131 ⁷¹	90,8	120	124,7
Состояние внутренней отделки		Без отделки	без отделки	современный	современный
инженерное обеспечение		электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
цена предложения	руб.		6 100 000	12 000 000	10 750 000
	руб./кв. м.		67 181	100 000	86 207
Источник информации		-	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/257300488/	https://www.domofond.ru/kommercheskayane dvizhimost-na-prodazhu-orenburg-3027475075	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/238122372/

Корректировка цен объектов-аналогов

Корректировки		Торгово-офисные помещения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
тип цены			Предложение	Предложение	Предложение
на торг	доли		0,892	0,892	0,892
	руб./кв.м.		-7 256	-10 800	-9 310
скорректированная стоимость	руб./кв.м.		59 925	89 200	76 897
Состояние отделки	-	Без отделки	без отделки	современный	современный
на состояние внутренней отделки	доли		1,00	0,80	0,80
	руб./кв.м.		0	-17 840	-15 379
скорректированная стоимость	руб./кв.м.		59 925	71 360	61 518
абсолютная величина валовой корректировки	доли		0,108	0,308	0,308
вес аналога с учетом количества и общей суммы корректировок	доли		0,851	0,575	0,575
удельный вес аналога	доли		0,425	0,287	0,287
Расчетная стоимость	руб./кв.м.	63 604			

Выбор единицы сравнения.

Чтобы сравнить объекты, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения

⁷¹ Согласно поэтажному плану помещений проекта жилого дома (см Приложение № 1 настоящего отчета)

(цена за жилую единицу). Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.⁷² Для расчета стоимости недвижимого имущества методом сравнения продаж выбрана единица сравнения – цена за 1 м². Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка (цены предложения жилой недвижимости в м²);
- Данная единица сравнения является общей для объектов;
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора. Таким образом, в качестве единицы сравнения выбрана величина цены предложения за 1 м² общей площади объекта недвижимости.

Отказ от корректировок.

Материал стен жилого дома. По данным текста объявления аналога № 1 – материал стен дома, в котором расположено помещение – монолит. Оцениваемые помещения, как и аналоги № 2,3 расположены в кирпичных домах.

При этом, согласно проведенным исследованиям Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, зависимости изменения стоимости торгово-офисных объектов расположенных в монолитных и кирпичных домах при прочих равных характеристиках не выявлено. Таким образом, корректировка не требуется.

Общая площадь. Диапазон площади помещений оцениваемых помещений составляет от 32 кв.м. до 131 кв.м., при этом, диапазон площади подобранных аналогов составляет от 90 кв.м. до 125 кв.м. Таким образом, диапазон площади оцениваемых помещений и подобранных аналогов сопоставим и дополнительной корректировки не требуется. Кроме этого, необходимо отметить, что скорректированные стоимости аналогов без учета корректировки на площадь различаются на 16%, что подтверждает корректность выборки и введенных корректировок. Следовательно, стоимость удельного показателя, рассчитанная на основании выборки подобранных аналогов является справедливой для площади оцениваемых помещений.

Объяснение корректировок: полученную стоимость объекта недвижимости необходимо скорректировать на элементы: *цена предложения, уровень внутренней отделки.* По прочим значимым элементам сравнения, таким как, материал стен, этаж, местоположение, объекты схожи, соответственно корректировки на данные элементы сравнения не требуются.

Цена предложения. Как правило, цена предложения выше цены сделки, в связи с чем, в расчет включена корректировка к цене предложения. По данным проведенных исследований Приволжским центром финансового консалтинга и оценки расширенный диапазон скидки на цены предложений офисной недвижимости категории Помещения свободного назначения⁷³, в условиях активного рынка составляют 5,9%-15,6%⁷⁴. Выбор конкретного значения этой величины производится с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта, а также общеэкономических условий. Коммерческие помещения на первичном рынке, все еще являются выгодным вложением средств для небольших компаний и предпринимателей. Таким образом, учитывая вышеизложенное, к расчету принята корректировка к цене предложения по среднему значению в размере – 10,8% или 0,892.

Класс качества/состояние отделки. Ремонт и качество отделки влияют на стоимость помещения самым непосредственным образом. Корректировка на класс качества отделки рассчитывается по аналогии со схожим объектом. Согласно проведенным исследования Приволжским центром финансового консалтинга и оценки диапазон значений скидки к цене в зависимости от состояния внутренней отделки составляет⁷⁵:

⁷² Фридман Дж., Ордубэ Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с.

⁷³ Это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к такому помещению будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под помещениями свободного назначения понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. / Справочник оценщика недвижимости-2020. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 г.

⁷⁴ Справочник оценщика недвижимости-2020. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 г.

⁷⁵ Справочник оценщика недвижимости-2020. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 1-48

цены офисно-торговых объектов		аналог			
объект оценки	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
	требуется капитальный ремонт	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Оцениваемые помещения предполагаются к реализации без отделки, т.е. допустимо принять согласно вышеизложенной таблице, критерий «требуется капитальный ремонт». В свою очередь, внутренняя отделка помещений аналогов № 2,3 (согласно фотографиям, размещенным в объявлениях) вполне соответствует критерию «среднее состояние», т.е. современная отделка в хорошем состоянии. Таким образом, корректировка на состояние внутренней отделки составит для цен аналогов № 2,3, согласно вышеуказанной таблице – 0,80.

Введение корректировок базируется на *принципе вклада*.

Методика и пример расчета удельного веса скорректированной стоимости аналогов изложены выше.

Таким образом, расчетная стоимость встроенных помещений свободного назначения, расположенных на 1 этаже жилого дома № 5, определенная методом корректировок составляет: 63 604 рубля за 1 кв.м.

При этом, необходимо отметить, что согласно п. 3.2.3 проекта Инвестиционного договора о реализации инвестиционного проекта на строительство многоквартирного жилого дома, Инвестор-Застройщик обязан передать нежилое помещение, площадью 150 кв.м. Владельцу земельного участка в собственность, таким образом, данная площадь вычитается из общей площади нежилых помещений к реализации.

Темп роста стоимости коммерческой недвижимости принят по среднему значению для помещений свободного назначения, согласно проведенным исследованиям Приволжского центра финансового консалтинга и оценки в размере 2,4%⁷⁶ в год, соответственно 0,6% в квартал.

Прогноз реализации квартир и коммерческих помещений распределен пропорционально времени строительства, т.е. чем ближе дата ввода объекта в эксплуатацию, тем больше объем продаж квартир, и, соответственно, средств на эскроу счетах, при этом основные объемы продаж учтены после ввода объекта в эксплуатацию.

Реализация коммерческих помещений предусмотрена после ввода объекта в эксплуатацию.

⁷⁶ Справочник оценщика недвижимости-2020. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2020 г.

Об оценке рыночной стоимости

Прогнозирование доходной части:

Показатель		Прогнозный период										Итого
		3 квартал 2021	4 квартал 2021	1 квартал 2022	2 квартал 2022	3 квартал 2022	4 квартал 2022	1 квартал 2023	2 квартал 2023	3 квартал 2023		
Доходы												
Кредитные средства		50 621 340	101 242 681	101 242 681	101 242 681	75 932 010	50 621 340	25 310 670	691 263 560	102 176 690	1 299 653 653	
Выручка от реализации коммерческих помещений	руб	50 621 340	101 242 681	101 242 681	101 242 681	75 932 010	50 621 340	25 310 670			506 213 403	
Выручка от реализации квартир после сдачи дома	руб								27 124 400	27 287 800	54 412 200	
Депонирование на эскроу счетов выручки от реализации квартир ⁷⁷	руб								664 139 160	74 888 890	739 028 050	
Доля реализации квартир о общего объема	руб	0	36 090 995	36 284 345	36 477 695	73 342 090	147 457 580	148 230 980			477 883 685	
Темп роста цен на жилые помещения	%		0,05	0,05	0,05	0,10	0,20	0,20	0,25	0,10		
Цена 1-к квартиры	руб/кв.м.	56 663	56 900	57 200	57 500	57 800	58 100	58 400	58 700	59 000		
Цена 2-к квартиры	руб/кв.м.	56 225	56 500	56 800	57 100	57 400	57 700	58 000	58 300	58 600		
Цена 3-к квартиры	руб/кв.м.	54 888	55 200	55 500	55 800	56 100	56 400	56 700	57 000	57 300		
Цена коммерческих помещений	руб/кв.м.	63 604	64 000	64 400	64 800	65 200	65 600	66 000	66 400	66 800		
Темп роста цен на коммерческие помещения	%		0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%		

⁷⁷ До момента сдачи объекта в эксплуатацию не учитывается в движении денежного потока.

4. Определение ставки дисконтирования.

Строительная отрасль Российской Федерации подвержена действию факторов, обусловленных геополитической нестабильностью, изменением макроэкономических показателей, динамикой индикаторов рынка недвижимости и учетных ставок, что приводит к отрицательным результатам реализации инвестиционно-строительных проектов (далее - ИСП). При использовании различных источников инвестиций изменяется стоимость их привлечения и риски проекта. В связи с этим основным инструментом повышения точности, объективности и надежности оценки ИСП становится модель формирования ставки дисконтирования, позволяющая учесть особенности отдельно взятого проекта.

Определение ставки дисконтирования является одной из наиболее актуальных задач при определении экономической эффективности проекта, так как она существенно влияет на такие расчетные показатели, как чистая приведенная стоимость, дисконтированный срок окупаемости и пр. В связи с этим, точность и достоверность применяемых для ее определения моделей имеет важнейшее значение для всех инвесторов. Основными факторами, влияющим на ставку дисконтирования, являются риски, изменяющиеся по мере реализации проекта. Следовательно, при оценке проекта в связи с динамикой воздействующих на него рисков, ставка дисконтирования должна также изменяться⁷⁸.

Наиболее часто при расчетах инвестиционных проектов ставка дисконтирования определяется как средневзвешенная стоимость капитала (weighted average cost of capital — WACC), которая учитывает стоимость собственного (акционерного) капитала и стоимость заемных средств⁷⁹. В рамках настоящего отчета применен данный метод.

Формула расчета:

$$WACC = \frac{E}{V} \times R_e + \frac{D}{V} \times R_d \times (1 - T_c)$$

, где

- WACC - средневзвешенная стоимость капитала (ставка дисконтирования);
- E - сумма собственного капитала (если расчет делается для определенного проекта, то считается сумма собственных средств, планируемых к вложению в проект)
- D - сумма заемного капитала (если расчет делается для проекта, то считается сумма заемных средств, которые планируется вложить в данный проект)
- V = E + D
- R_e - стоимость собственного капитала (берется альтернативная безрисковая доходность, которую компания может получить вложив свои свободные денежные средства, обычно, это доход по депозитам)
- R_d - стоимость заемного капитала (берется процентная ставка, по которой банк или заемщик предоставляет денежные средства для инвестиций в проект)
- T_c - налог на прибыль

Определение ставки дисконтирования с использованием данных о величине собственного и заемного капитала по данному проекту:

E = 89 331 777 руб (15% от стоимости затрат на строительство 595 545 182⁸⁰ руб * 0,15);

D = 506 213 403 руб (85% стоимости затрат на строительство 595 545 182 руб * 0,85;

R_e = 5,5%⁸¹ (принята ключевая ставка ЦБ РФ на дату оценки);

R_d = 12%⁸² (на основании анализа публикаций по теме финансирования специализированных застройщиков в Российской Федерации, т.к. официальной информации от банков в свободном доступе не найдено);

T_c = 20%⁸³

Таким образом, годовая величина ставка дисконтирования составила:

R (WACC) = (89 331 777 руб / (89 331 777 руб + 506 213 403 руб)) x 5,5% + (506 213 403 руб / (89 331 777 руб + 506 213 403 руб)) x 12% x (1 - 20%) = 8,99%

⁷⁸ http://www.vectoreconomy.ru/images/publications/2018/3/financeandcredit/Troshina_Petratis.pdf

⁷⁹ https://www.cfin.ru/finanalysis/math/discount_rate.shtml

⁸⁰ Стр 44 настоящего отчета

⁸¹ <https://tass.ru/nekrovizhimost/8797197>;

⁸² https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.04.2021&UniDbQuery.To=01.04.2021

⁸³ <https://rg.ru/2020/05/07/kakim-zastrojshchikam-pomogut-lgotnye-kredity.html>

Ст. 284 НК РФ / http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/eb9180fc785448d58fe76ef323fb67d1832b9363/

Для определения ставки дисконтирования, применимой для дисконтирования квартальных денежных потоков, согласно методике оценки применена следующая формула⁸⁴:

Ставка дисконтирования	Формула расчета из годовой ставки дисконтирования ($i_{год}$)
Месячная	$\sqrt[12]{(1 + i_{год})} - 1 = (1 + i_{год})^{\frac{1}{12}} - 1$
Квартальная	$\sqrt[4]{(1 + i_{год})} - 1 = (1 + i_{год})^{\frac{1}{4}} - 1$
Полугодовая	$\sqrt{(1 + i_{год})} - 1 = (1 + i_{год})^{\frac{1}{2}} - 1$

Таким образом, квартальная ставка дисконтирования, для применения в расчетах, составила:
 $R_{кв} = (1 + 8,99\%)^{\frac{1}{4}} - 1 = 2,18\%$

5. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков (проекта).

В рамках настоящего отчета, как было отмечено выше, применен метод дисконтированных денежных потоков. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость⁸⁵.

Согласно методике оценки, расчет текущей стоимости будущих денежных потоков проводится суммированием текущих стоимостей доходов, полученные о реализации проекта в прогнозный период. Стоимость проекта в постпрогнозный период не определялась. Общая формула расчета⁸⁶:

$$PV = \frac{FV}{(1 + i)^t} = FV \times \left[\frac{1}{(1 + i)^t} \right]$$

где:

FV – будущая стоимость, ден. ед.;

PV – текущая стоимость, ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t – интервал времени с даты оценки до даты возникновения FV , периодов времени.

Дробь в квадратных скобках – дисконтный множитель (коэффициент дисконтирования) – показывает соотношение текущей и будущей стоимостями денежного потока; коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость.

Дисконтирование потока проводилось на конец квартала.

Пример расчета коэффициента дисконтирования для 2 периода – 4 квартала 2021 г:
 $1/(1 + 0,0218)^1 = 0,979$.

Налог на прибыль определен в размере 20% от размера прогнозируемой прибыли после ввода объекта в эксплуатацию.

⁸⁴ <https://srosov.ru/content/files/00/19/d6.pdf>

⁸⁵ п. 23г ФСО № 7 «Оценка недвижимости»

⁸⁶ http://kvalexam.ru/wiki/7.2._%D0%A4%D1%83%D0%BD%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0_%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5

ОТЧЕТ № 21/06-35
Об оценке рыночной стоимости

Определение текущей стоимости проекта:

Показатель		Прогнозный период										Итого
		3 квартал 2021	4 квартал 2021	1 квартал 2022	2 квартал 2022	3 квартал 2022	4 квартал 2022	1 квартал 2023	2 квартал 2023	3 квартал 2023		
Итого Расходы	руб	59 574 038	119 850 376	119 854 243	119 858 891	90 818 920	62 523 971	32 762 180	612 658 120	1 497 778	595 684 946	
Аренда земельного участка	руб	19 520	19 520	19 520	20 301	20 301	20 301	20 301			139 764	
Затраты на строительство	руб	59 554 518	119 109 036	119 109 036	119 109 036	89 331 777	59 554 518	29 777 259			595 545 182	
Управленческие и коммерческие расходы			721 820	725 687	729 554	1 466 842	2 949 152	2 964 620	13 282 783	1 497 778	24 338 236	
Проценты по кредитам, займам	руб								93 161 934		93 161 934	
Погашение тела кредита	руб								506 213 403		506 213 403	
Итого Доходы		50 621 340	101 242 681	101 242 681	101 242 681	75 932 010	50 621 340	25 310 670	691 263 560	102 176 690	1 299 653 653	
Кредитные средства	руб	50 621 340	101 242 681	101 242 681	101 242 681	75 932 010	50 621 340	25 310 670			506 213 403	
Выручка от реализации коммерческих помещений	руб								27 124 400	27 287 800	54 412 200	
Выручка от реализации квартир после сдачи дома	руб								664 139 160	74 888 890	739 028 050	
Прибыль до налогообложения	руб	-8 952 698	-18 607 695	-18 611 562	-18 616 210	-14 886 910	-11 902 631	-7 451 510	78 605 440	100 678 912	80 255 136	
Налог на прибыль	руб								15 721 088	20 135 782	35 856 870	
Денежный поток прогнозируемый	руб	-8 952 698	-18 607 695	-18 611 562	-18 616 210	-14 886 910	-11 902 631	-7 451 510	62 884 352	80 543 130	44 398 266	
ставка дисконтирования (квартальная)											2,18%	
коэффициент дисконтирования (квартальный)		1,000	0,979	0,958	0,937	0,917	0,898	0,879	0,860	0,842		
Дисконтированный денежный поток		-8 952 698	-18 216 933	-17 829 876	-17 443 389	-13 651 296	-10 688 563	-6 549 877	54 080 543	67 817 315	28 565 226	

Таким образом, текущая стоимость проекта – 28 565 226 руб.

Таким образом, расчетная стоимость объекта (объектов) оценки на дату оценки, определенная в рамках Доходного подхода методом дисконтирования денежных потоков, составляет: 28 565 226 рублей.

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта (объектов) оценки - не требовались⁸⁷.

5.5 Согласование результатов и определение рыночной стоимости

Стоимость объекта (объектов) оценки получена в рамках Доходного подхода методом дисконтирования денежных потоков, его результат и определяет рыночную стоимость объекта (объектов) оценки.

Итак, рыночная стоимость объекта (объектов) оценки, по состоянию на дату оценки составила (округленно): 28 565 000 рублей.

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта (объектов) оценки – отсутствуют.