

ОТЧЕТ № 22/07/20А

**об оценке справедливой стоимости права собственности на:
железнодорожные подъездные пути кад. № 27:23:0050801:125,
расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.
Краснореченская, д.74**

**Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская
недвижимость 1»**

Дата оценки: 06 августа 2020 г.

Дата составления отчета об оценке: 06 августа 2020 г.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением № 1-УН1-26-19 от 06 августа 2020 г. к Договору № 21/05/19-02А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г., произведена оценка справедливой стоимости права собственности на: железнодорожные подъездные пути кад. № 27:23:0050801:125, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 22/07/20А от 06 августа 2020 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Агентство оценки и аудита» сделан вывод о том, что справедливая стоимость права собственности на: железнодорожные подъездные пути кад. № 27:23:0050801:125, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, по состоянию на 06 августа 2020 г. составляет:

995 040 (Девятьсот девяносто пять тысяч сорок) руб. без НДС

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением,



**Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»
В.А. Олейников**

Оглавление

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	8
3.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	8
3.5. Вид определяемой стоимости.....	9
4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
6.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1. Основные этапы проведения оценки	13
6.2. Обзор подходов и методов оценки	13
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	17
7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	18
8.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.	20
8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	20
8.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	32
9.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	33
9.1. 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	33
9.2. Обзор рынка недвижимости г. Хабаровска	38
9.3. Основные ценообразующие факторы.....	43
10.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
11.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	46
11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	46
11.2. Определение стоимости Объекта оценки затратным подходом	50
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	58
13.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	59
14.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	60
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	61
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	67

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Значение	Параметр
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 1-УН1-26-19 от 06 августа 2020 г. к Договору № 21/05/19-02А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	22/07/20А от 06 августа 2020 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – бшт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.
Объект оценки	Право собственности на: Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – бшт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: 995 040 руб. без НДС Сравнительный подход: не применялся, отказ обоснован Доходный подход: не применялся, отказ обоснован
Итоговая величина стоимости объекта оценки	995 040 (Девятьсот девяносто пять тысяч сорок) руб. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – бшт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	06 августа 2020 г.
Сведения о независимом оценщике	Газина Наталия Александровна. Документ об образовании Оценщика: Московская Финансово-промышленная Академия, диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744, выдан 26.09.2008 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия», договор страхования (страховой полис) № 922/1692825046 от 08.03.2020 г., срок страхования с 08.03.2020 г. по 07.03.2021 г., размер страховой суммы 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включен в реестр оценщиков 18 марта 2009 г. за регистрационным номером 1548, 115184, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19.
Гарантия исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников (оценщиков по настоящему приложению) со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет.

Источник информации: документы, представленные заказчиком

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Местонахождение	115432, г.Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759414281 от 24 августа 2007 г.
ИНН / КПП	7723625776 / 772501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232, БИК 044525232

3.2. Сведения об Оценщике

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Газина Наталия Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "АРМО", расположенной по адресу: г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП "АРМО" от 04.03.2019, регистрационный номер № 1548
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	"Диплом о профессиональной переподготовке № ПП № 984744, от 26.09.2008г, выдан МФПА 26.09.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству Полис № 0991R/776/10005/19 от 01.03.2019 действителен с 11.03.2019 г. по 10.03.2020 г. Страховщик – ОАО «Альфа Страхование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности № 922/1692825046, выданный организацией: СПАО "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 08.03.2020 по 07.03.2021. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	11
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Параметр	Значение
	Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Газина Наталия Александровна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

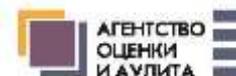
Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
Местонахождение	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
ОГРН	ОГРН 1107746294150
Дата присвоения ОГРН	«16» апреля 2010 г.
ИНН/КПП	7706735560/772201001
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от № 922/1673013581 от 21 января 2020 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма – 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2020 г. по 21 января 2021 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8

Номер отчета: 22/07/20А
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



3.5. Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и 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 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 продажу в форме 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.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.
7. Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы – не изменялись
8. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.
9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.
10. Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным.
11. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки
12. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
13. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
14. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
15. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

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

17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

18. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

19. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение справедливой стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина справедливой стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины справедливой стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанных в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчета величина справедливой стоимости является ошибочной.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н);
- Стандарты НП «АРМО».

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные этапы проведения оценки

Согласно п. 16 ФСО № 1, выполняя оценку недвижимости, оценщик должен:

- Заключение договора на проведение оценки, включающий задание на оценку;
- Осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке и определить итоговую величину стоимости.
- Составить отчет.

6.2. Обзор подходов и методов оценки

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

Сравнительный подход, согласно п.10, п. 12, п. 13 и п.14 ФСО № 1:

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

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

13. 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.

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

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 15, п. 16 и п. 17 ФСО № 1:

«15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка

недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО № 1:

«18. 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.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. 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».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в

результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

6.3. Согласование результатов

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права

Перечень источников внешней информации:

- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- Портал недвижимости «СтатРиэлт»;
- УПВС – Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» Выпуск 110;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74.

Хабáровск — город (с 1880 года) в России, центр Хабаровского края. Один из крупнейших политических, образовательных и культурных центров Дальнего Востока России.

Население — 617 473 чел. (2019). Площадь города — 386 км².

Расположен в центре пересечения международных железнодорожных и воздушных транспортных путей на правом берегу Амурской протоки и реки Амур на Среднеамурской низменности, вблизи границы с Китаем (теплоходом от речного вокзала до ближайшего китайского населённого пункта Фуюань около 65 км).

Расстояние до Москвы по прямой (по воздуху) — приблизительно составляет 6100 км, по железной дороге — 8533 км. В городе есть два аэропорта, железнодорожный вокзал, четыре железнодорожные станции, узел автодорог, речной порт.

Основан 31 мая (по старому стилю) 1858 году как п. Хабаровка генерал-губернатором Восточной Сибири Николаем Муравьёвым, назван в честь русского землепроходца XVII века Ерофея Хабарова. Первостроитель — командир 13-го Сибирского линейного батальона капитан Яков Дьяченко.

С 1880 года — город Хабаровка, административный центр Приморской области, с 1884 года — административный центр Приамурского генерал-губернаторства. В Хабаровск переименован в 1893 году. 15 ноября 1922 года в составе Дальневосточной республики вошёл в РСФСР. С 1926 года город являлся административным центром Дальневосточного края, с 1938 года — Хабаровского края.

С 13 мая 2000 по 13 декабря 2018 года город являлся административным центром Дальневосточного федерального округа.

Хабаровск находится в часовой зоне МСК+7 (владивостокское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +10:00.

Город расположен в Азии, в южной части Среднеамурской низменности, недалеко от места слияния рек Амур и Уссури, от Государственной границы России до черты города около 17 км. Площадь города — 37,2 тысяч гектар, протяжённость вдоль берега Амура и Амурской протоки — 33

километра. Средняя ширина — 10 км (от правого берега Пемзенской протоки напротив села Владимировка до посёлка им. Горького (в составе Железнодорожного района) — около 24 км). Располагается на возвышенном правом берегу Амура, рельеф которого разнообразен и сложен. Центральная часть Хабаровска раскинулась на пологих увалах с абсолютными отметками 70-90 метров над уровнем моря и относительными превышениями 20-30 метров.

Население

Численность населения										
1859 ^[55]	1865 ^[56]	1869 ^[55]	1880 ^[57]	1884 ^[56]	1889 ^[56]	1897 ^[58]	1899	1913	1914 ^[59]	1923 ^[60]
1017	↗1314	↘777	↗1400	↗4816	↗6939	↗14 971	↗15 500	↗52 000	↗53 127	↘34 388
1926 ^[61]	1928 ^[62]	1929 ^[62]	1930 ^[62]	1931 ^[63]	1933 ^[64]	1937 ^[65]	1939 ^[66]	1956 ^[67]	1959 ^[68]	1962 ^[69]
↗49 704	↗55 800	↗59 500	↗65 600	↗69 109	↗102 000	↗178 000	↗199 172	↗280 000	↗322 744	↗363 000
1963 ^[70]	1964 ^[71]	1965 ^[72]	1966 ^[73]	1968 ^[74]	1970 ^[75]	1971 ^[76]	1972 ^[76]	1973 ^[77]	1974 ^[78]	1975 ^[79]
↗377 000	↗393 000	↗408 000	↗420 000	↗448 000	↘435 962	↗449 000	↗462 000	↗474 000	↗488 000	↗502 000
1976 ^[80]	1979 ^[81]	1982 ^[82]	1983 ^[83]	1984 ^[84]	1985 ^[85]	1986 ^[80]	1987 ^[86]	1989 ^[87]	1990 ^[88]	1991 ^[80]
↘502 000	↗527 848	↗553 000	↗560 000	↗568 000	↗576 000	↗579 000	↗591 000	↗600 623	↗616 000	↘613 000
1992 ^[80]	1993 ^[80]	1994 ^[80]	1995 ^[85]	1996 ^[85]	1997 ^[89]	1998 ^[85]	1999 ^[90]	2000 ^[91]	2001 ^[85]	2002 ^[92]
↗615 000	↘612 000	↘609 000	↗615 000	↘614 000	↗615 000	↘612 000	↗614 000	↘609 400	↘603 500	↘583 072
2003 ^[77]	2004 ^[93]	2005 ^[94]	2006 ^[95]	2007 ^[96]	2008 ^[97]	2009 ^[98]	2010 ^[99]	2011 ^[100]	2012 ^[101]	2013 ^[102]
↗583 100	↘580 400	↘579 000	↘578 100	↘577 400	↘577 300	↗579 168	↘577 441	↗577 753	↗585 556	↗593 636
2014 ^[103]	2015 ^[104]	2016 ^[105]	2017 ^[106]	2018 ^[107]	2019 ^[2]					
↗601 043	↗607 216	↗611 160	↗616 242	↗618 150	↘617 473					



Административно Хабаровск разделён на пять внутригородских районов:

- Центральный район — 98 305 чел. (2018)
- Краснофлотский район — 91 494 чел. (2018)
- Кировский район — 53 417 чел. (2018)
- Железнодорожный район — 152 275 чел. (2018)
- Индустриальный район — 222 659 чел. (2018)

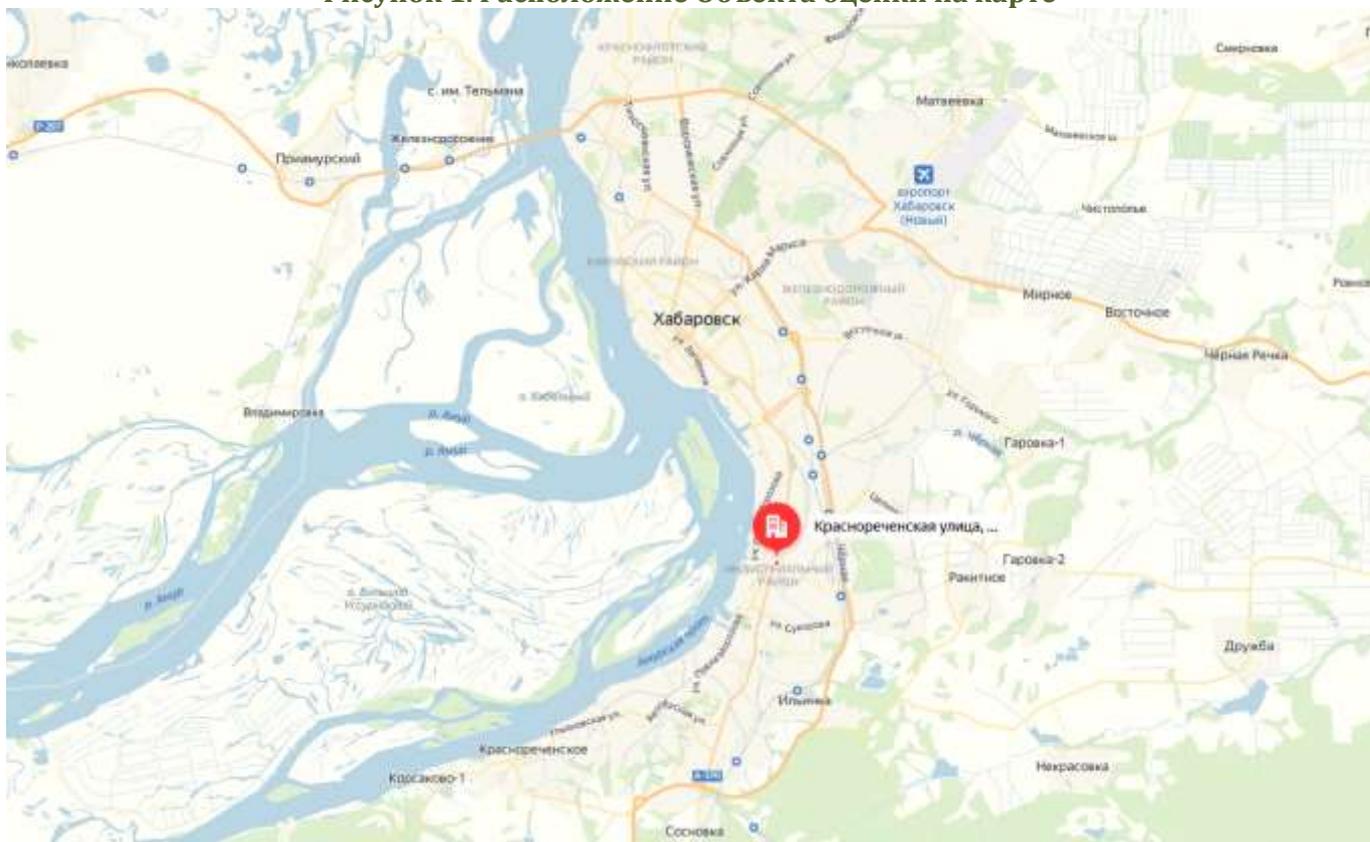
В Хабаровске находится администрация Хабаровского района. Город Хабаровск в состав района не входит.

Промышленность

- ОАО «Дальхимфарм»
- ОАО «Дальмостострой»

- ОАО «ДГК»
- ГК «Амурское пароходство» (входит в холдинг RFP Group)
- ООО «Транснефть — Дальний Восток»
- АО «ННК-Хабаровскнефтепродукт»
- АО «ННК-Хабаровский НПЗ»
- ОАО «Амурский кабельный завод» (не действует)
- Хабаровский судостроительный завод
- ОАО «Ликёро-водочный завод „Хабаровский“» (входит в Beluga Group)
- ОАО «Дальневосточный научно-исследовательский институт технологии судостроения»
- ОАО «Дальэнергомонтаж», входящее в состав ОАО «Группа Е4»
- ОАО «Хабаровский станкостроительный завод»
- ОАО «Дальэнергомаш»
- ОАО «Завод им. Горького»
- ООО Артель старателей «Амур» (группа «Русская платина»)
- ОАО Артель старателей «Восток»
- ООО «Римбунан Хиджау» — крупнейший на Дальнем Востоке лесопромышленный комплекс.
- ООО «Хабаровский трубный завод»

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте



Источник: <http://yandex.ru>

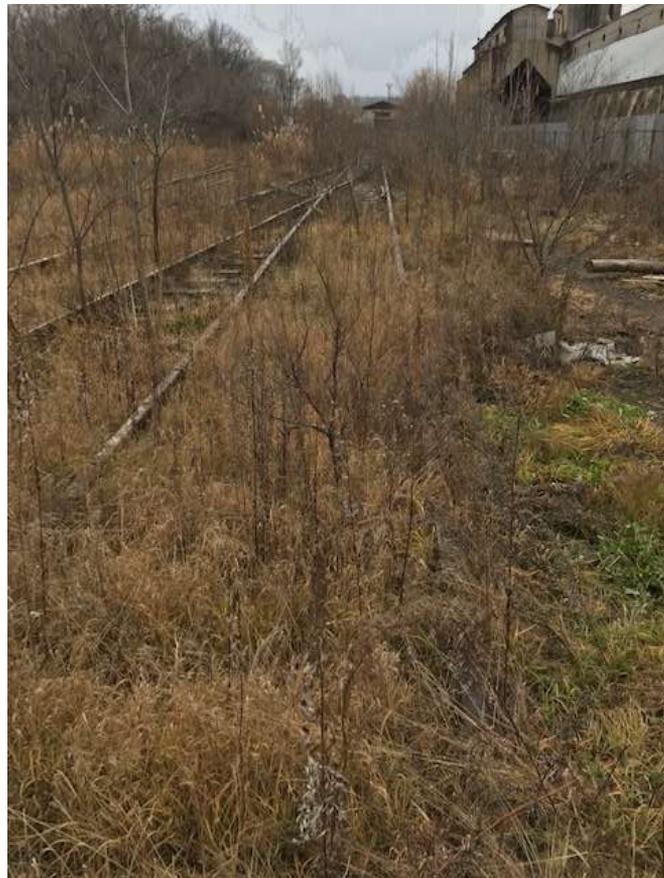
Рисунок 1		Списание скважин										Итого				
№ п/п	Наименование	г/кв	Состояние скважины										Итого	Итого		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
1	Скважина эксплуатационная	м	1000,0	800,0	200,0	400,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2	Скважина эксплуатационная	м	1000,0	800,0	200,0	400,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
3	Скважина эксплуатационная	м	1000,0	800,0	200,0	400,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
4	Скважина эксплуатационная	м	1000,0	800,0	200,0	400,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
5	Скважина эксплуатационная	м	1000,0	800,0	200,0	400,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
6	Скважина эксплуатационная	м	1000,0	800,0	200,0	400,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
7	Скважина эксплуатационная	м	1000,0	800,0	200,0	400,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
8	Скважина эксплуатационная	м	1000,0	800,0	200,0	400,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
9	Скважина эксплуатационная	м	1000,0	800,0	200,0	400,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
10	Скважина эксплуатационная	м	1000,0	800,0	200,0	400,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Фотографии объекта

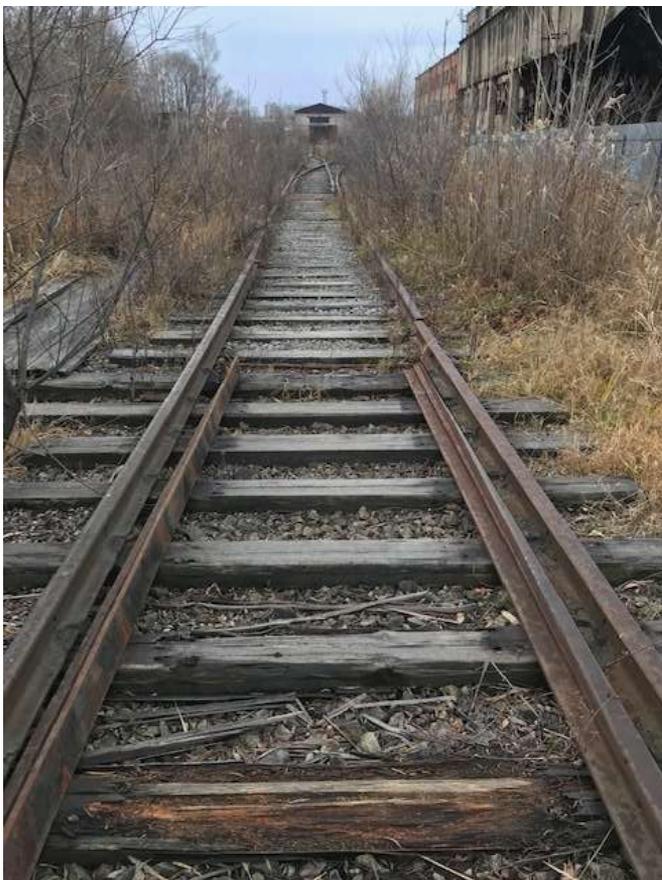
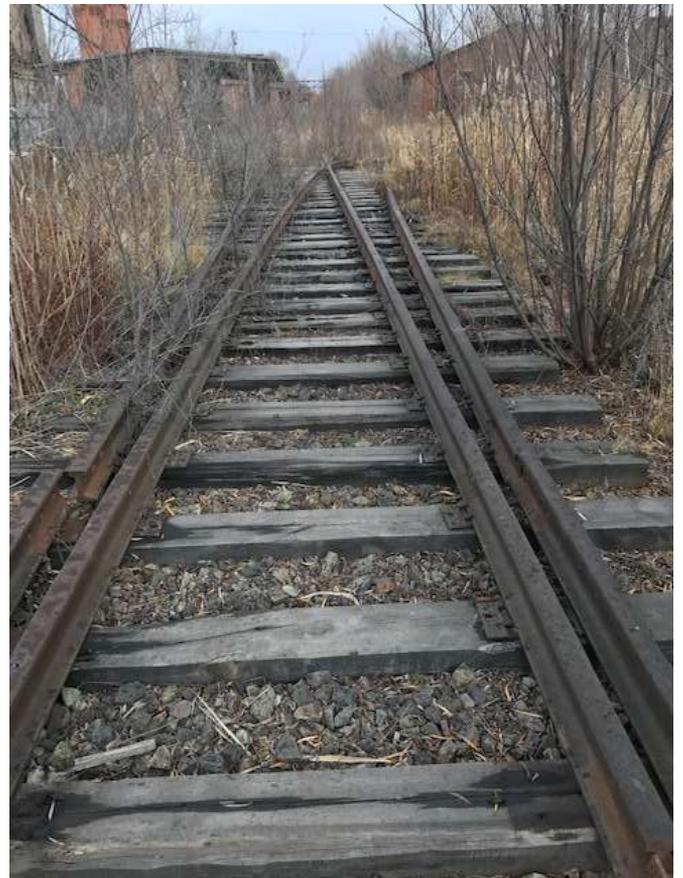


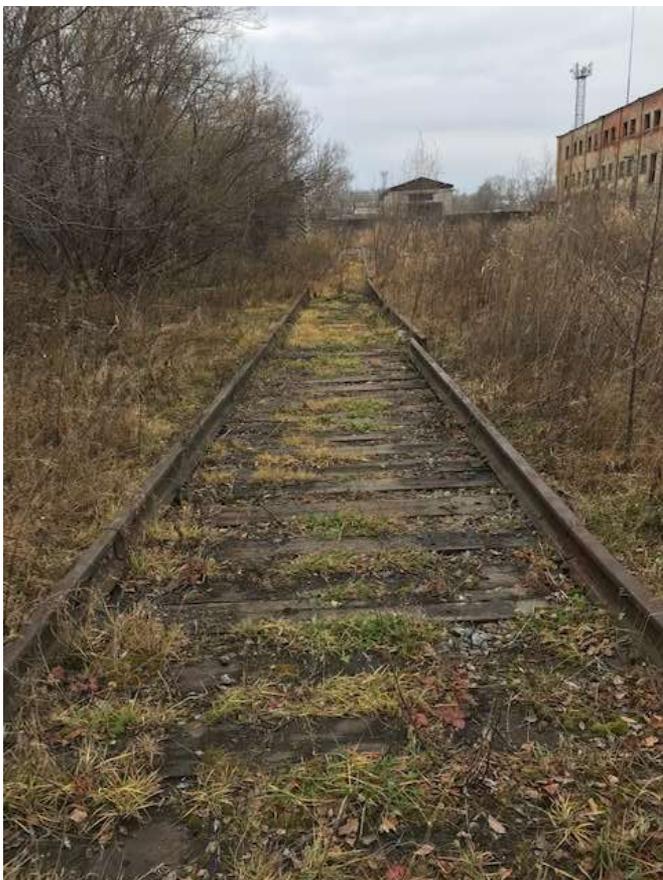
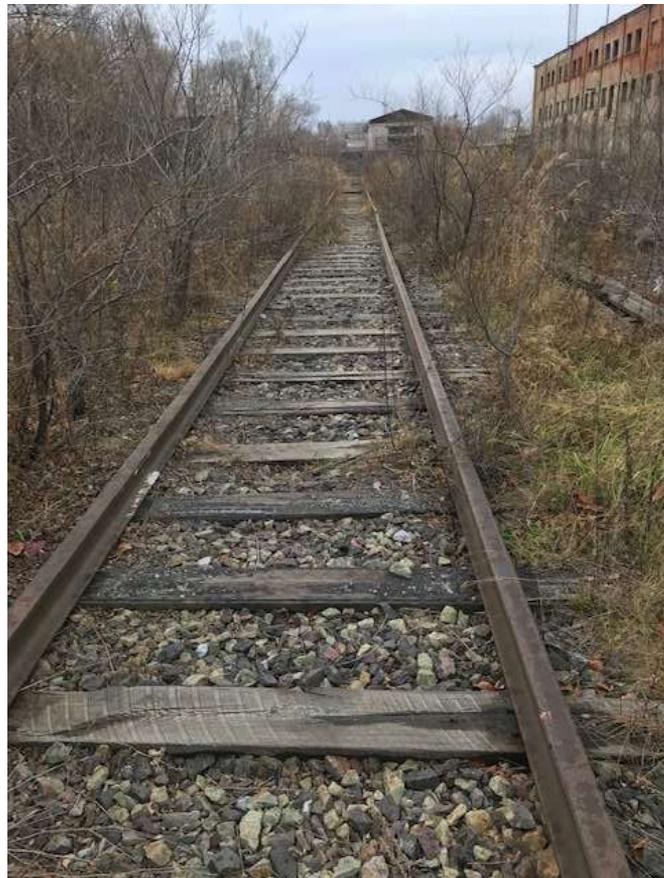
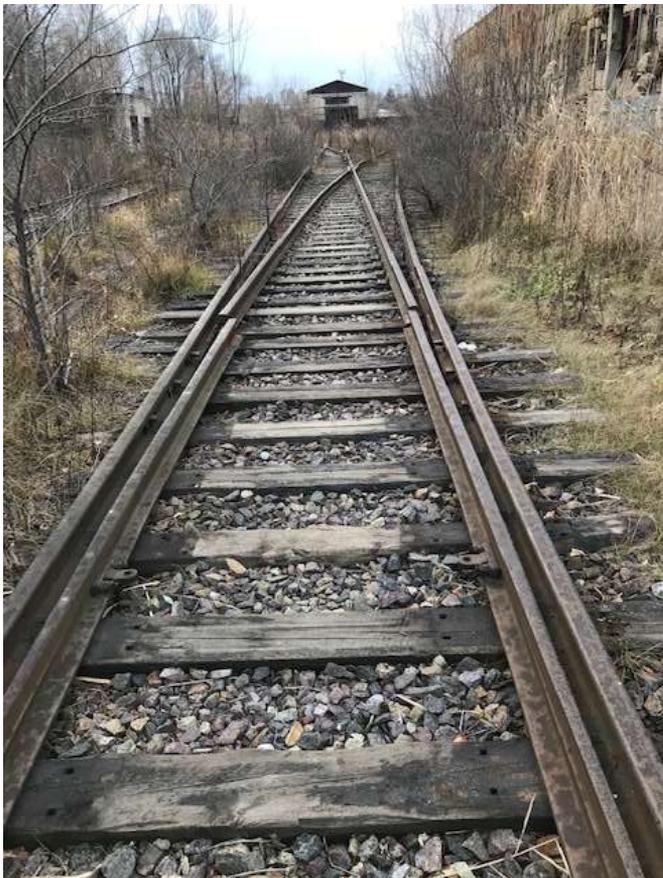














Основные выводы:

Объект имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта.

Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднерайонной.

Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения предприятия и производства агропромышленного комплекса

8.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

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

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

Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. 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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.05.2020 года.

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому ассортимент и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.
2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.
3. Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (месторождения нефтегазового сектора и электростанции, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и

ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, оборонный потенциал.

4. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.
5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 581 млрд.долл.США на 13.03.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.
6. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которой и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всей России, как и во всём мире, карантинных мер, остановку работы многих предприятий сферы обслуживания и грозит значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики.

Влияние пандемии сократило спрос на сырьевые товары и усилилось обрушением мировых цен нефти в начале марта из-за резко нарастающей добычи сланцевой нефти в США (с 5 миллионов бареллей в день в 2010 г. до 13 Мб/д (8 Мб/д – сланцевая) в 2019 году):



При этом, США – и самый крупный потребитель и нефтепереработчик, то есть, добыча обеспечивает, прежде всего, свой внутренний рынок (вышли на экспорт нефти лишь в ноябре 2019 года, впервые после 1953 года).

7. В результате падения мирового рынка нефти и сырьевой (нефтяной) специализации России в условиях доминирования доллара США в международных расчетах резко снизился курс рубля к доллару с 63 руб./долл.США 11.02.2020 года до 81 руб./долл. США 18.03.2020 года. Сейчас курс рубля повысился до 73-75 руб./долл.США.
8. С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также было принято решение о поэтапном снятии ограничительных мер карантина с 12 мая.

Таблица 8. Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах)

	1 кв. 2020 г.	
	ед.	+/- % кв/кв
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		+2,3
Индекс промышленного производства		+1,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	282,6	+3,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,5	-4,0
в том числе, железнодорожного транспорта	214,8	-4,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2914,9	+4,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,9	-0,4
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США (за февраль)	46,6	-6,7
в том числе: экспорт товаров	28,1	-11,3
импорт товаров	18,5	+2,1
Реальные располагаемые денежные доходы за 1 кв. 2020 г. (кв/кв)		+0,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за февраль :		
номинальная, рублей	47257	+8,8
реальная		+6,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	-8,2
Ключевая ставка с 27.04.2020г.	5,5 %	
Инфляция по итогам апреля 2020 года (г/г)		+3,1
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2020г. , млрд руб.	1847,4	-29,6
Суммарная задолженность организаций на конец февраля	113398,5	+6,3
просроченная	4339,1	+12,9
Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 марта 2020г., трлн руб.	10,95	+7,8
Средства физических лиц, трлн руб.	30,8	+0,9
Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных	66,2	+4,4

	1 кв. 2020 г.	
	ед.	+/- % кв/кв
организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 марта, трлн руб.		
Кредиты физическим лицам, трлн. руб.	18,0	+17,8
Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-февраль, млрд руб. в т.ч доходы	5,071	+1,7
расходы	5,213	+13,2
Золотовалютные резервы на 01.05.2020	567,3	+15,3
Объем строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, млрд руб.	1562,5	+1,1%
Ввод в эксплуатацию жилых зданий, млн. кв.м. общей площади	20,5	+2,6

Инфраструктурное и промышленное строительство

Транспортная и инженерная инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Внешнеэкономическая сфера: самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию; инфраструктура Северного морского пути.

Наиболее значимые объекты: газопровод «Сила Сибири», газопровод «Северный поток-2», газопровод «Турецкий поток», железнодорожная часть Крымского моста, первый энергоблок Белорусской атомной электростанции, автомобильный мост через р. Амур в Китай, газоперерабатывающий завод в г. Свободный, «Запсибнефтехим» в Тобольске, «Арктик СПГ-2», «Ямал СПГ, Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь), Тайшетский алюминиевый металлургический завод, Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень), масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Влияние на экономику пандемии

Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране, Президентом России был объявлен нерабочий период по 11 мая 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом продолжалась работа ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, а также организаций, выполняющих неотложные работы, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами. Остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. Некоторые сотрудники, по возможности, работают удаленно (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи.

Всё это несомненно отрицательно отразится на результатах экономики, на доходах населения и бизнеса, на потребительском спросе и занятости. Поэтому с целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство за счет государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели за 2019 год были положительны: снижена инфляция, отмечен рост промышленного и сельскохозяйственного производства, восстановились потребительский спрос, оптовая и розничная торговля и услуги, строительство, восстановился рост средств на счетах организаций и населения, возросли международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволили не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты.

С конца 2019 года и, особенно, в 1 квартале 2020 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Анализ

прибыльности отраслей за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний других отраслей низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что выражалось в стагнации экономики. Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам. Такие в целом негативные тенденции наблюдаются с 2016 года, что, на фоне закрежденности компаний и, особенно в условиях пандемии, разрушительно отразилось на их финансовой устойчивости. Это ведёт к обвалному разорению малого и среднего бизнеса многих отраслей экономики.

Решения Президента и Правительства РФ, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние пандемии на экономику.

По причине международной сырьевой специализации, высокой зависимости российской экономики от доллара США и импортных товаров и компонентов, влияния спекулятивного мирового капитала и оттока из страны валюты, Россия тяжелее всех переносила экономические кризисы 1998, 2008 и 2014 годов – со значительной девальвацией рубля, падением доходов населения и внутреннего спроса. Поэтому сегодняшнее падение мировых цен нефти, карантинные условия и ограничения, сложное финансовое положение среднего и малого бизнеса, вероятно, тоже отразятся снижением макроэкономических показателей.

Распространение коронавируса по всему миру и связанные с этим приостановка или прекращение работы не только малого и среднего бизнеса, но и многих мировых компаний снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций, обусловило падение спроса на все виды продукции, снижение мировых цен нефти, газа, металлов и другого сырья и материалов. В ближайшее время это неизбежно вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, рост безработицы и девальвацию валют.

Поэтапное снятие карантинных ограничений в России с 12 мая, а также активная поддержка населения и бизнеса государством позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики.

Условия для полного восстановления появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, экономика России восстановится в начале 2021 года, а, в худшем – всем придется приспособиваться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности.

В таком случае ещё быстрее будут меняться структура и направления развития и рационализации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн-работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие здания будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Современное положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.

4. В случае ухудшения состояния экономики спрос на недвижимость упадет, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения.
5. Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости.
6. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

Источники:

1. <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-03-2020.pdf>,
2. http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27721/razv_bs_20_03.pdf,
3. https://www.minfin.ru/common/upload/library/2020/03/main/Ispolnenie_FB_RF_za_2019_god_predv.itogi.pdf,
4. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

9.2. Обзор рынка недвижимости г. Хабаровска¹

Аналитика по состоянию на III квартал 2019 г.

Основным фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является местоположение, оценочное зонирование предусматривает деление территории на ценовые зоны. Максимальные цены на недвижимость наблюдаются в первой ценовой зоне (Административно – культурный, исторический центр города).

В качестве диапазона цен использованы статистические критерии, которые используются для проверки на аномальность наблюдений, принадлежащих выборкам из нормальной генеральной совокупности. Использование критериев предусматривает стандарт ГОСТ Р ИСО 5725-2-2002, представляющий собой аутентичный текст соответствующего международного стандарта ИСО 5725.

Таблица 9. Список сегментов недвижимости г.Хабаровска, в отношении которых применяется ценовое зонирование

Наименование сегмента	Количество зон
Жилые помещения в МКД (квартиры)	5
Коммерческая недвижимость	5
Производственная недвижимость	4

По каждому сегменту в разрезе ценовой зоны определены диапазоны цен и средние значения.

¹ Источник: <http://khvbt.ru/obzor-rynka-nedvizhimosti-po-g-habarovsku-po-sostoyaniyu-na-iii-kvartal-2019-g>



Рисунок 1 – Структура объема предложений жилых помещений в МКД (квартиры)

В сегменте жилые помещения в МКД (квартиры), средние значения и диапазоны цен, учитывают скидку на уторговывание и не содержат долю земельного участка.

Таблица 10. Средние значения и диапазоны цен жилых помещений МКД (квартиры)

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Минимум	Максимум	Среднее	Шаг между зонами
1	Административно – культурный, исторический центр города.	36 587	135 954	81 557	
2	Зона высокой ценности.	26 731	123 438	75 094	8
3	Зона средней ценности.	26 257	101 756	61 729	18
4	Окраины административных центров города.	22 775	88 035	51 927	16
5	Зона низкой ценности.	18 413	73 247	44 584	13

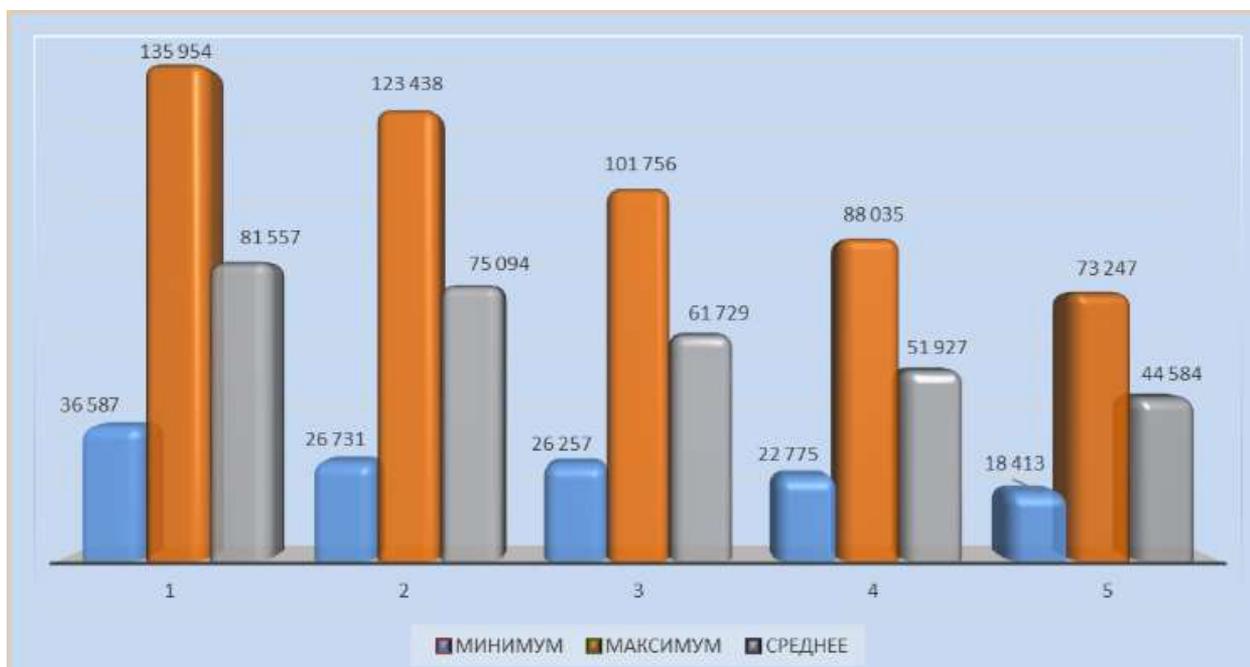


Рисунок 2 – Средние значения и диапазоны цен жилых помещений МКД (квартиры).



Рисунок 3 – Среднее цена кв.м на конец квартала

В качестве справочной информации приведены результаты выборки гаражной недвижимости, проведенной по зонированию МКД, средние значения и диапазоны цен, учитывают скидку на уторговывание.

Таблица 11. Средние значения и диапазоны цен гаражной недвижимости

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Гаражи, блок-комнаты				Машино-места			
		Количество	Минимум	Максимум	Среднее значение	Количество	Минимум	Максимум	Среднее значение
1	Административно – культурный, исторический центр города.	17	11 013	60 863	39 235	24	28 592	70 800	44 971
2	Зона высокой ценности.	85	5 507	42 952	14 455	18	20 650	53 100	38 029
3	Окраины административных центров города.	131	3 671	18 356	8 948	3	19175	28 451	27 533
4	Окраины административных центров города.	64	3 442	13 767	8 260	-	-	-	-
5	Зона низкой ценности.	8	3 063	11 800	7 188	-	-	-	-



Рисунок 4 – Средние значения цен гаражной недвижимости в зависимости от оценочной зоны, руб.



Рисунок 5 – Структура объема предложений коммерческой недвижимости

В сегменте нежилой коммерческой недвижимости средние значения, учитывают скидку на уторговывание и содержат долю земельного участка.

Таблица 12. Средние значения и диапазоны цен коммерческой недвижимости

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Минимум	Максимум	Среднее
1	Административно – культурный, исторический центр города.	23 484	161 613	83 500
2	Зона высокой ценности.	10 438	107 357	73 350
3	Зона средней ценности.	12 902	103 086	42 345
4	Окраины административных центров города.	11 194	74 349	39 263
5	Зона низкой ценности.	12 302	51 416	20 875

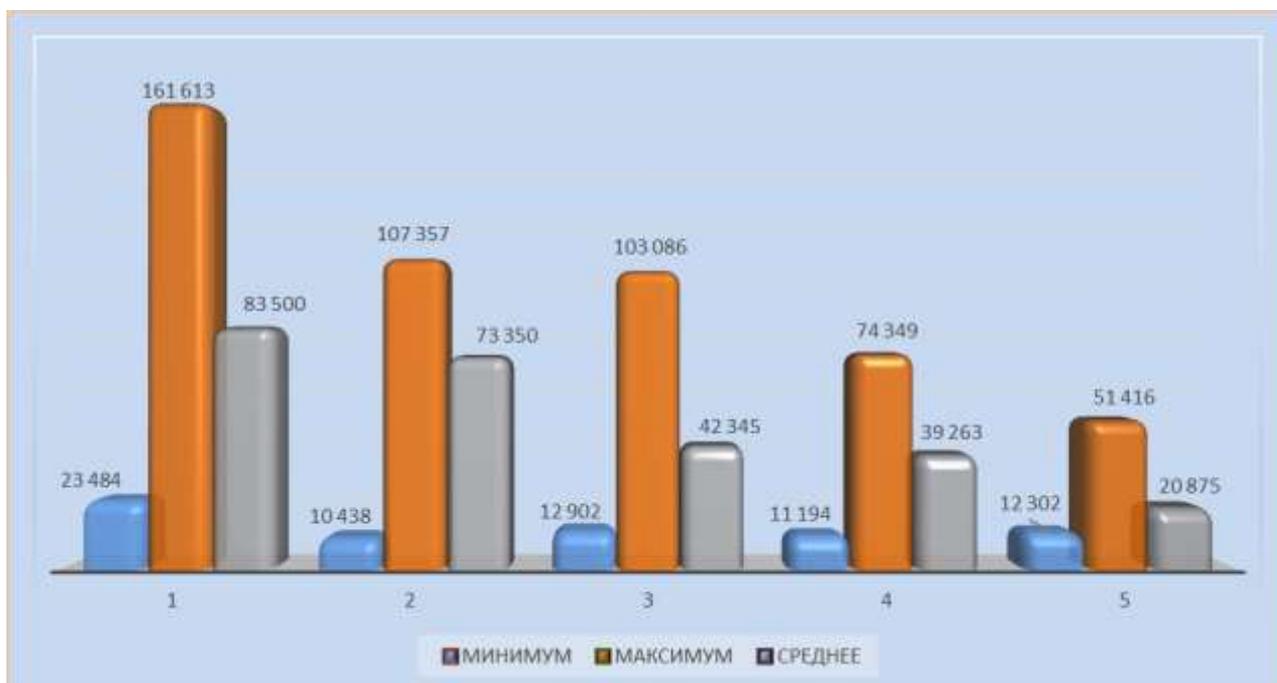


Рисунок 6 – Средние значения и диапазоны цен коммерческой недвижимости

По состоянию на III квартал выявлено недостаточное количество предложений, для выявления средних значений и диапазона цен промышленной недвижимости.

В качестве справочной информации приведены результаты выборки производственных баз, содержащие в своем составе как производственные, так и административные помещения с огороженной территорией.

Представленные средние значения учитывают скидку на уторговывание.

Таблица 13. Средние значения производственных баз

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Среднее значение
1	Зона высокой ценности.	-
2	Зона средней ценности.	13 945
3	Окраины административных центров города.	11 569
4	Зона низкой ценности.	5 153

9.3. Основные ценообразующие факторы²

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Таблица 14. Основные ценообразующие факторы

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Параметры сделки		
Возможность торга	1%-15%	Жесткая цена/возможность торга. Определяется на основании статистики сделок агентств недвижимости и анализа рынка.
Объем передаваемых прав	0%	Собственность/ Право требования/Аренда/Пожизненное содержание. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Для расчетов всегда используются объекты с одинаковым объемом прав.
Условия финансирования сделки	0%	Оплата по факту совершения сделки/ипотека/рассрочка. Данные факторы влияют на стоимость исходя из величины и стоимости заемных ресурсов, а также срока их привлечения. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Особые условия предложения	0%-7%	Чистая продажа/альтернатива. Предложения с "альтернативой", т.е. объекты для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции, который практически невозможно определить без наличия информации по всей цепочке обменных операций. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Период предложения	0%	Корректировка определяется на основании динамики цен на рынке. Используются действующие аналоги в пределах 1 месяца, когда динамика незначительна.
Параметры местоположения		
Округ/район	До 15%	Зависит от престижности района. Поправки определяются по рейтингу районов/округов. Обычно подбираются аналоги в том же или сравнимом по рейтингу районе.
Расстояние от метро/ж.д. станции	До 15%	Цена помещений не изменяется, если они находятся в пределах 15 минут пешком от метро/ж.д. станции. Зависимость прослеживается при сравнении объектов, до которых необходимо добираться транспортом по сравнению с теми, до которых возможно добраться пешком. Определяется на основании данных справочника.
Параметры здания		
Тип дома	До 50%	Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен, перекрытий и этажности. Определяется по аналитическим данным профессиональных участников рынка. Существенные отличия наблюдаются при сравнении кирпичных/монолитных/панельных домов, а также при сравнении этажности - 5/9/12/14/и выше.
Благоустройство дома	До 13%	Поправка на мусоропровод в домах с лифтом составляет 2%. Поправка на наличие лифта составляет 11%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.
Состояние дома	До 30%	Поправка рассчитывается как соотношение остаточной стоимости зданий соответствующего состояния (Новое; Хорошее; Удовлетворительное; Неудовлетворительное; Ветхое; Негодное). Аналоги выбираются преимущественно одного уровня
Инженерные системы	До 5%	Отсутствие централизованного горячего водоснабжения и при наличии колонки поправка составляет 3,5%. Поправка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также

²Источник: журнал Rway, <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
статистикой сделок агентств недвижимости.		
Параметры помещения		
Этаж расположения	2%-5%	Одним из факторов, влияющим на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Величина арендной ставки помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.
Общая площадь	1% на 10 кв.м. общей 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. и составляет 1% на каждые 10 кв.м. превышения над отклонением.
Состояние помещений	До 20%	Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования³ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость - характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Оцениваемый объект недвижимости, не эксплуатируется. В настоящее время объект не отвечает требованиям, предъявляемым к современным логистическим комплексам, а затраты на ремонт и реконструкцию зданий будут очень велики.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

³ Источник информации: стр.86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интеррреклама.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Применение методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

1. 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.

2. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

3. 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.

Выбор методов оценки в рамках затратного подхода:

При оценке недвижимости с помощью затратного подхода рекомендуется последовательно определять:

- рыночную стоимость земельного участка;
- восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения;
- величину накопленного совокупного износа объекта;
- рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Определение стоимости земельного участка

В оценочной практике определение стоимости участка земли рассматривается с позиций его доступности для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земельный участок имеет стоимость, в то время как улучшение - это вклад в стоимость.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав собственности. В российских условиях объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах аренды, т.е. право использовать и занимать объект недвижимости на протяжении установленного срока и в соответствии с определенными условиями, закрепленными в договоре аренды. Соответственно выражением этого оцениваемого права является рыночная стоимость права аренды земельного участка.

Теория оценки выделяет пять основных методов определения стоимости земельных участков:

- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход).
- Метод соотнесения (переноса).
- Метод развития (освоения).
- Техника остатка для земли.
- Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты (доходный подход) заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В связи с тем, что в России пока еще мало распространена практика сдачи в аренду частных земельных участков, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. Арендные платежи в этом случае регламентированы нормативной ценой земли, неадекватной ее рыночной стоимости, поэтому на практике применение метода капитализации земельной ренты дает недостаточно объективные результаты.

Метод соотнесения (переноса) состоит в определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений. Оценщик оценивает общую стоимость застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка. Метод соотнесения целесообразен при недостаточности сравнимых продаж свободных земельных участков.

Метод развития (освоения) представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа варианта наилучшего использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального освоения. Такие случаи довольно часто встречаются в российской практике оценки.

Техника остатка для земли - универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при отсутствии сведений о сравнимых продажах свободных участков и наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным методом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для здания определяется относящаяся к нему часть чистого операционного дохода. Остальная часть чистого операционного дохода всей собственности с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в оценку ее стоимости.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли - продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости или стоимости замещения.

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

- Метод количественного анализа.
- Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
- Метод сравнительной единицы.
- Индексный метод.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб.м. кирпичной кладки, 1 кв.м. кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб.м., 1 кв.м. и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Определение величины накопленного совокупного износа.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта - это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа: экспертный, нормативный (или бухгалтерский), стоимостный и метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Стоимостный метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно - планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания

на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик - это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним. Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например, общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего износа: с

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- капитализация потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта.

Второй подход измерения внешнего износа - сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию. При применении этого подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.

После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

В соответствии с заданием на оценку, необходимо оценить объекты капитального строительства без учета стоимости земельного участка. Таким образом, земельный участок не оценивался.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода применены следующие методы:

- для оценки рыночной стоимости объектов капитального строительства: метод сравнительной единицы, метод расчета срока жизни.

Применение методов сравнительного подхода.

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

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

2. 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.

3. 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.

Таким образом, агрегированными условиями некорректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Не имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения.
2. По объектам-аналогам неизвестна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
3. Не имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и Объектом оценки.

В процессе сбора исходной информации, оценщику не удалось собрать достаточное количество достоверной информации о сделках купли-продажи с сопоставимыми объектами, что свидетельствует о неразвитости вторичного рынка производственной недвижимости. На данном основании, оценщик счел целесообразным отказаться от использования сравнительного подхода.

Применение методов доходного подхода

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении доходного подхода.

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

Таким образом, агрегированными условиями некорректного применения доходного подхода являются следующие.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Таким образом, использование доходного подхода возможно при условии, что объект может быть использован в качестве доходной недвижимости. Объектами оценки являются вспомогательные сооружения. Учитывая тот факт, что рынок аренды подобных объектов, как и рынок продажи, не развит, доходный подход в данном случае не применим.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация доходного подхода для оценки Объекта оценки невозможна.

Получение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется согласованием (обобщением) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке (ФСО 1, п. 6).

11.2. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Определение стоимости нового строительства

Стоимость улучшений (затраты на замещение/воспроизводство) определяется как стоимость строительства в настоящих условиях объекта аналогичной полезности.

Затраты на замещение/воспроизводство рассчитаны с использованием справочника УПВС и индексацией сметного расчета.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемого объекта рассчитывается как в текущих ценах, нового (без учета накопленного износа) строительства, так и соотносится к дате оценки. Восстановительная стоимость может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или на стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания (сооружения) используя такие же строительные материалы, стандарты и проекты.

Стоимость замещения - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Как показывает практика оценочной деятельности, наиболее предпочтительным является расчет стоимости воспроизводства, поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на воспроизводство объекта оценки из аналогичных материалов с применением аналогичных конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

Выделяют три метода определения полной восстановительной стоимости⁴:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам
- Метод количественного обследования

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 шт., 1 м., 1 м², 1 м³) аналогичного здания (сооружения). Полная восстановительная стоимость, рассчитываемая методом сравнительной единицы равна произведению стоимости строительства одной единицы на количество данных единиц в рассматриваемом объекте оценки.

Метод разбивки по компонентам определяет полную восстановительную стоимость здания (сооружения), как сумму стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундамент, стены, перекрытия и т. д. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого.

В рамках настоящего Отчета, полная восстановительная стоимость рассчитана на базе стоимости воспроизводства методом сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор показателя сравнительной единицы. В рамках настоящего Отчета, при определении величины полной восстановительной стоимости единицы сравнения применяются сборники УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости). Номера использованных сборников с указанием таблиц и колонок обозначены непосредственно в таблице расчета полной восстановительной стоимости. В зависимости от объекта оценки, показателем сравнительной единицы может быть строительный объем, площадь либо длина.

⁴ Выделение методов определения восстановительной стоимости и их описание взято из следующего источника - Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика», 2004 г

2. Определение стоимостной характеристики сравнительной единицы. Стоимостные характеристики представлены в сборниках УПВС в рублях, по состоянию на 1969 год и в рамках настоящего Отчета обозначается коэффициентом: Ссе.
3. Приведение в соответствие группы капитальности. В случае несоответствия типа конструктивных элементов объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий группу капитальности: Кгк- величина коэффициента определяется согласно Технической части используемого сборника УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.
4. Приведение в соответствие климатического района. В случае несоответствия климатического района объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий климатический район: Ккр- величина коэффициента определяется согласно Технической части используемого сборника УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.
5. Приведение в соответствие степени благоустройства. В случае несоответствия степени благоустройства объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий степень благоустройства: Ксб- величина коэффициента определяется согласно данным представленных в используемом сборнике УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.
6. Применение скорректированной стоимостной характеристики сравнительной единицы к объекту оценки. Скорректированную стоимостную характеристику сравнительной единицы: Сск, следует соотносить с количественной характеристикой сравнительной единицы объекта: Ксе. Данная процедура производится посредством произведения двух упомянутых выше величин.
7. Пересчет величины восстановительной стоимости. Стоимость сравнительной единицы, дающаяся в сборниках УПВС, определена по состоянию на 1969 год, для ее перевода на дату проведения оценки используется ряд коэффициентов:
 - Индекс пересчета стоимостного показателя их цен 1969 г. в уровень цен 1984 г. - К1(Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»). Данный коэффициент включает в себя:
 - К1,1 – отраслевой индекс пересчета стоимости строительства;
 - К1,2 – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства;
 - Индекс изменения для пересчета стоимостного показателя в ценах 1984 г. в уровень цен 1991 г. - К2(Письмо Госстроя СССР №14-д от 06.09.1990г. «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»). Данный коэффициент включает в себя:
 - К2,1 – отраслевой коэффициент пересчета стоимости строительства;
 - К2,2 – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства;
 - Индекс изменения с уровня цен 1991 г. на дату оценки – К3 (Расчетный индекс изменения стоимости СМР к ценам на 01.01.91г., составленный Региональным центром по ценообразованию в строительстве РС (Я)).
8. Учет прибыли предпринимателя (застройщика). Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. С целью отражения прибыли предпринимателя, закладываемой в стоимость строительства, применяется соответствующий коэффициент - Кпп.
 - Кпп- составляет 0%

Таблица 7. Восстановительная стоимость 1 км пути из новых материалов в тыс. руб.

Таблица 7

	Пути на деревянных шпалах														Пути на железобетонных шпалах							
	Р-65 при числе шпал на 1 км пути		Р-50 при числе шпал на 1 км пути			Р-43 при числе шпал на 1 км пути			Р-38 при числе шпал на 1 км пути			Р-33 при числе шпал на 1 км пути		Р-65 при числе шпал 1 км пути		Р-50 при числе шпал на 1 км пути			Р-43 при числе шпал на 1 км пути			
	2000	1840	2000	1840	1600	1840	1600	1440	1840	1600	1440	1600	1440	2000	1840	2000	1840	1600	1840	1600		
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	м	н	о	п	р	с	т	у	ф		
1	50,0	47,8	44,1	42,2	39,1	39,4	36,3	34,4	36,9	34,0	32,0	28,4	26,8	79	75	72	68	62	66	59,4		
2	52,6	50,2	46,4	44,4	41,1	41,5	38,2	36,2	38,8	35,7	33,7	29,9	28,2	83	78	76	72	65	69	63		
3	54,1	51,7	47,7	45,6	42,3	42,6	39,3	37,2	39,9	36,7	34,7	30,7	29,0	85	81	78	74	67	71	64		
4	59,0	56,4	52,1	49,8	46,2	46,0	42,9	40,6	43,6	40,1	37,8	33,5	31,6	93	88	85	80	73	77	70		
5	64	62	56,5	54,1	50,1	50,5	46,5	44,1	47,3	43,5	41,1	36,4	34,3	101	95	92	87	79	84	76		
6	70	67	62	58,8	54,5	54,9	50,6	47,9	51,4	47,3	44,6	39,6	37,3	109	103	100	94	86	91	82		
7	74	71	66	63	57,9	58,4	53,8	50,9	54,7	50,3	47,5	42,1	39,7	117	110	107	101	91	97	88		
8	90	80	79	76	70	71	65	62	66	61	57,5	50,9	48,1	141	133	129	121	110	117	106		
9	91	87	80	77	71	72	66	63	67	62	58,4	51,7	48,9	143	135	131	123	112	119	108		

Расчет полной восстановительной стоимости производится по следующей формуле, с применением представленных выше коэффициентов:

$$ПВС = C_{се} \cdot K_{зк} \cdot K_{кр} \cdot K_{сб} \cdot K_{се} \cdot K_{1,1} \cdot K_{1,2} \cdot K_{2,1} \cdot K_{2,2} \cdot K_{ин}$$

С применением количественных характеристик данных коэффициентов, расчет ПВС, выглядит следующим образом:

Таблица 15. Расчет стоимости воспроизводства объектов недвижимости

№ п/п	Наименование	№ сборника	№ табл	Изм.	С изм.	Уд. вес	Гр. кап.	Клим. район	Индексы				Стоимость изм. с поправками	К-во км	Восст. стоимость, руб.	НДС	ПП	Стоимость воспроизводства, руб.
									1969-1984	1984-1991	1991-2001	2001-2020						
1	Железнодорожные подъездные пути, в т.ч.:																	19 900 775
1.1.	Путь №1 Выставочный (Р- 50)	УПВС 19-1-1	7-д	1 км	50 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	7723115,4	0,517	3 992 851	1	1	3 992 851
1.2.	Путь №2 Погрузочно-выгрузочный (Р- 50)	УПВС 19-1-1	7-д	1 км	50 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	7723115,4	0,378	2 919 338	1	1	2 919 338
1.3.	Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (Р- 38)	УПВС 19-1-1	7-л	1 км	41 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	6335729,4	0,23	1 457 218	1	1	1 457 218
1.4.	Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (Р- 50)	УПВС 19-1-1	7-д	1 км	50 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	7723115,4	0,204	1 575 516	1	1	1 575 516
1.5.	Путь №4 Выгрузочный (Р-38)	УПВС 19-1-1	7-л	1 км	41 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	6335729,4	0,114	722 273	1	1	722 273
1.6.	Путь №5 Выгрузочный (Р- 50)	УПВС 19-1-1	7-д	1 км	50 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	7723115,4	0,076	586 957	1	1	586 957
1.7.	Путь №6 Погрузочно-выгрузочный (Р- 38)	УПВС 19-1-1	7-л	1 км	41 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	6335729,4	0,108	684 259	1	1	684 259
1.8.	Путь №7 Погрузочно-выгрузочный (Р- 65)	УПВС 19-1-1	7-п	1 км	62 000	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	9557548	0,098	936 640	1	1	936 640
1.9.	Путь №8 Деповский (Р-50)	УПВС 19-1-1	7-д	1 км	50 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	7723115,4	0,13	1 004 005	1	1	1 004 005
1.10.	Путь №9 Весовой (Р-65)	УПВС 19-1-1	7-п	1 км	62 000	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	9557548	0,213	2 035 758	1	1	2 035 758
1.11.	Путь №9 Весовой (Р-50)	УПВС 19-1-1	7-д	1 км	50 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	7723115,4	0,03	231 693	1	1	231 693
1.12.	Путь №10 Погрузочный (Р- 65)	УПВС 19-1-1	7-п	1 км	62 000	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	9557548	0,312	2 981 955	1	1	2 981 955
1.13.	Съезд 3-6 Ходовой (Р-50)	УПВС 19-1-1	7-д	1 км	50 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	7723115,4	0,022	169 909	1	1	169 909
1.14.	Съезд 5-9 Ходовой (Р-50)	УПВС 19-1-1	7-д	1 км	50 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	7723115,4	0,026	200 801	1	1	200 801
1.15.	Съезд 10-11 Ходовой (Р-50)	УПВС 19-1-1	7-д	1 км	50 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	7723115,4	0,032	247 140	1	1	247 140
1.16.	Съезд 15-16 Ходовой (Р-50)	УПВС 19-1-1	7-д	1 км	50 100	1,00	1,00	0,98	1,16	1,4915	6,5	13,99	7723115,4	0,02	154 462	1	1	154 462

Расчет совокупного износа объекта оценки

Износ, в общем виде, можно представить, как снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Выделяют 3 вида износа:

1. Физический износ – результат, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.
2. Функциональный износ – представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному типу имущества.
3. Внешний (экономический) износ – представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Для решения задачи настоящей оценки, внешний износ определяется, как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для его собственника, землевладельца или арендатора.

При проведении оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, необходимо определить каждый из видов износа, и тем самым определить совокупный износ объекта оценки.

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$\text{Исов} = 1 - ((1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Ивн})), \text{ где:}$$

Исов – совокупный износ объекта оценки;

Ифиз – физический износ объекта оценки;

Ифун – функциональный износ объекта оценки;

Ивн – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Расчет физического износа объекта оценки

Расчет физического износа

В настоящем Отчете при определении величины физического износа после визуального осмотра объекта оценщик применил экспертный метод.

Таблица 16. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий».
http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

По результатам наружного осмотра оцениваемого имущества было обнаружено, что произошло изменение формы земляного полотна, присутствует повреждение железнодорожных путей. Состояние оцениваемого имущества может быть охарактеризовано как «негодное». Величина

износа, определенная экспертным методом, соответствует износу 81-100%. Значение износа было определено в размере 95%.

Расчет функционального износа

Объект оценки соответствует современным стандартам с точки зрения функциональной полезности, что проявляется в архитектуре здания, в его планировке, инженерном обеспечении. Таким образом, функциональный износ определялся на основе анализа рынка аналогичных объектов, а также на основе профессионального опыта оценщика и составил 0%.

Расчет внешнего (экономического) износа

Внешний износ представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Оцениваемые объекты имеют признаки внешнего устаревания, устарелые, нефункциональные в настоящее время планировки, избыточные площади, нерациональное использование инженерных коммуникаций и прочие факторы обусловили наличие внешнего износа. Исходя из анализа аналогичных объектов, Оценщик присваивает к оцениваемым объектам (кроме железнодорожных путей) величину износа равную 0%.

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в Таблице ниже.

Таблица 17. Расчет совокупного износа

№ п/п	Наименование	Ифиз, %	Ифун, %	Ивн, %	Исов, %
1	Железнодорожные подъездные пути, в т.ч.:				
1.1.	Путь №1 Выставочный (P- 50)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.2.	Путь №2 Погрузочно- выгрузочный (P- 50)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.3.	Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (P- 38)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.4.	Путь №3 Погрузочно- выгрузочный (P- 50)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.5.	Путь №4 Выгрузочный (P-38)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.6.	Путь №5 Выгрузочный (P- 50)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.7.	Путь №6 Погрузочно- выгрузочный (P- 38)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.8.	Путь №7 Погрузочно-выгрузочный (P- 65)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.9.	Путь №8 Дёповский (P-50)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.10.	Путь №9 Весовой (P-65)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.11.	Путь №9 Весовой (P-50)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.12.	Путь №10 Погрузочный (P- 65)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.13.	Съезд 3-6 Ходовой (P-50)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.14.	Съезд 5-9 Ходовой (P-50)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.15.	Съезд 10-11 Ходовой (P-50)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%
1.16.	Съезд 15-16 Ходовой (P-50)	95,0%	0,0%	0,0%	95,0%

Таблица 18. Расчет справедливой стоимости

№ п/п	Наименование	Стоимость воспроизводства, руб.	Исов, %	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Железнодорожные подъездные пути, в т.ч.:	19 900 775		995 040
1.1.	Путь №1 Выставочный (P- 50)	3 992 851	95,0%	199 643
1.2.	Путь №2 Погрузочно- выгрузочный (P- 50)	2 919 338	95,0%	145 967
1.3.	Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (P- 38)	1 457 218	95,0%	72 861
1.4.	Путь №3 Погрузочно- выгрузочный (P- 50)	1 575 516	95,0%	78 776
1.5.	Путь №4 Выгрузочный (P-38)	722 273	95,0%	36 114
1.6.	Путь №5 Выгрузочный (P- 50)	586 957	95,0%	29 348
1.7.	Путь №6 Погрузочно- выгрузочный (P- 38)	684 259	95,0%	34 213
1.8.	Путь №7 Погрузочно-выгрузочный (P- 65)	936 640	95,0%	46 832
1.9.	Путь №8 Дёповский (P-50)	1 004 005	95,0%	50 200
1.10.	Путь №9 Весовой (P-65)	2 035 758	95,0%	101 788
1.11.	Путь №9 Весовой (P-50)	231 693	95,0%	11 585
1.12.	Путь №10 Погрузочный (P- 65)	2 981 955	95,0%	149 098

№ п/п	Наименование	Стоимость воспроизводства, руб.	Исов, %	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1.13.	Съезд 3-6 Ходовой (Р-50)	169 909	95,0%	8 495
1.14.	Съезд 5-9 Ходовой (Р-50)	200 801	95,0%	10 040
1.15.	Съезд 10-11 Ходовой (Р-50)	247 140	95,0%	12 357
1.16.	Съезд 15-16 Ходовой (Р-50)	154 462	95,0%	7 723

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: железнодорожные подъездные пути кад. № 27:23:0050801:125, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, рассчитанная в рамках затратного подхода к оценке, составляет на дату оценки округленно:

995 040 (Девятьсот девяносто пять тысяч сорок) руб.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении полученных результатов расчетов стоимости, прежде всего, анализируется тип, качество, обширность исходных данных по Объекту оценки, использованных в расчетах применительно к каждому из трех подходов к оценке, на основании которых проводился расчет. Следующим существенным фактором, на основании которого при обобщении результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках выполненной оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости (место нахождения объекта, величина объекта, его потенциальная доходность и т. д.).

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (затратный подход), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках затратного подхода.

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: железнодорожные подъездные пути кад. № 27:23:0050801:125, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, по состоянию на 06 августа 2020 года, округленно составляет:

995 040 (Девятьсот девяносто пять тысяч сорок) руб. без НДС

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина справедливой стоимости.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: железнодорожные подъездные пути кад. № 27:23:0050801:125, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, по состоянию на 06 августа 2020 года, округленно составляет:

995 040 (Девятьсот девяносто пять тысяч сорок) руб. без НДС

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать границы, в которых может находиться рыночная стоимость.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением,



Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»

В.А. Олейников

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита»

Н.А. Газина

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Научная литература

11. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
13. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
14. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
15. Портал недвижимости «СтатРиэлт»;
16. УПВС – Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений;
17. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» Выпуск 110.



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» марта 2016 г.
Дата включения в реестр

№ 74
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки и аудита»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»



Президент СНЭО «Сумма мнений»

Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.sgosumma.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1673013581

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

Дата оформления полиса «21» января 2020 г.

Валюта страхования:

Российские рубли

Страхователь:	ООО «Агентство оценки и аудита» 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810501500014832 в ПАО «ФК Открытие», г. Москва к/с 30101810845250000999 БИК 044525999 ИНН 7706735560
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.01.2020г. по 24 часа 00 минут 21.01.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	17 800,00 (Семнадцать тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1673013581 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

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

Страхователь

М.П.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002.

Газина Наталия Александровна

ИНН 770965936845

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3275-19

ДАТА ВЫДАЧИ

04.03.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 18.03.2009, регистрационный номер 1548 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 016640-1 от 22.02.2019 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.02.2022



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1692825046

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

Дата выдачи полиса «08» марта 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Газина Наталья Александровна Адрес: г. Москва, 5 квартал Капотни, д.3, кв. 17 Паспорт: 4519 № 166771, выдан: 07.05.2019 Отделом УФМС России по гор. Москве
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.03.2020 г. по 24 часа 00 минут 07.03.2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 08.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1692825046 от 02.03.2020 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

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

Страхователь

М.П. (подпись)




КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016640-1

« 22 » февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Газиной Наталии Александровне

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

от « 22 » февраля 20 19 г. № 111

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » февраля 20 22 г.

АО «Оценки», Москва, 2019 г., С. - Лицензия № 50-70-00/001-ФНС/№ 7316-022. Тел: (495) 738-4742 www.oценки.ru





Надежное Управление
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

115432, г. Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI; тел. 8(495) 585-81-24; www.ukn.ru; Лицензия ФСФР России № 21-000-1-00932 от 21.12.2012

Исх. № 235/20 от 31.07.2020

В ООО «Агентство оценки и аудита»

Настоящим ООО УК «Надежное управление» просит Вас переоценить актив, входящий в состав ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», - железнодорожные пути, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74 (территория бывшего Масложирового комбината).

Данная просьба обуславливается несколькими факторами и обстоятельствами:

- 1) Железнодорожные пути не используются в чьей-либо коммерческой деятельности на постоянной основе (как самим Обществом, так и арендаторами) по своему прямому функциональному назначению,
- 2) часть путей закатана в асфальт,
- 3) прилегающие здания также не используются по назначению.

С уважением,

ВРИО Генерального директора



Королькова И.И.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МДЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:125

Объект права: Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв.№ 11803, длина подъездного пути: полная - 2522 м., полезная - 1252 м., ширина колеи - 1524 мм., ширина земляного полотна - 5,50 м., род баласта - гравий щебень, толщина балластного слоя 15 см., переезд - 6 шт., стрелочный перевод - 14 шт., путевой упор - 5 шт., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5894/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5894/2



Закревская Е. В.

125251