



Отчет об оценке ...содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.  
ФСО №3 (2015 г.) п. 4

ОТЧЕТ №ОИ-126\_1/200819 ОТ 21.10.2019 г.

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ,  
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СТАДИИ РЕКОНСТРУКЦИИ  
(КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА), АДМИНИСТРАТИВНО-  
БЫТОВОГО КОРПУСА ЛАБОРАТОРИИ  
ЦЕНТРАЛЬНОЙ ОБОГАТИТЕЛЬНОЙ ФАБРИКИ (ЦОФ)  
СОЛНЕЧНОГО ГОК, С КАДАСТРОВЫМ №:  
27:14:000000:200, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ, Р-Н СОЛНЕЧНЫЙ, РП.  
СОЛНЕЧНЫЙ, РАЙОН ПРОМЗОНА  
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ И  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗПИФ  
НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" ПОД  
УПРАВЛЕНИЕМ ООО УК "РФЦ-КАПИТАЛ"**

Заказчик: АО УК "РФЦ - Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ - Капитал"

Исполнитель: ООО "ЮНИКСОЛ"



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ</b> .....	<b>6</b>
1.1. Основные факты и выводы (ФСО №3 п. 8е) .....	6
1.2. Задание на оценку (ФСО №1 п.21; ФСО №3 п. 8а; ФСО №7 п.8) .....	8
1.3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор), Оценщике и Заказчике .....	12
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения (ФСО №3 п.8в) .....	16
1.4.1. Особое допущение, касающееся неопределенности ряда положений нормативных документов в области оценочной деятельности, которые ведут к произволу со стороны пользователей данного Отчета в отношении процедуры и результатов оценки ("неопределенность в законе ведет к произволу") (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены) .....	16
1.4.2. Особое допущение, касающееся понятия "экспертное мнение" (ФСО №3 п. 13) (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены) .....	22
1.4.3. Особое допущение, касающееся понятия "обоснование" (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены) .....	24
1.4.4. Особое допущение, касающееся понятия "события, произошедшие после даты оценки" (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены) .....	25
1.4.5. Особое допущение, касающееся суждения "содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение" (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены) .....	27
1.4.6. Общие принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения (ФСО №3 п.8в) .....	29
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО №3 п.8в). Обоснование использования стандартов оценки .....	32
1.6. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке (ФСО №3 п.8 и) .....	33
<b>ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>34</b>
2.1. Перечень документов, используемых Исполнителем (Оценщиком) и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (ФСО №3 п.8ж) .....	34
2.2. Точное описание Объекта оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст. 11). Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8ж) .....	35
2.3. Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также при определении ценообразующих факторов (элементов сравнения) .....	50
2.4. Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, и право аренды которого входит в состав Объекта оценки .....	65
2.5. Информация о текущем использовании и результаты осмотра Объекта оценки (ФСО №7 п.5) .....	66
2.6. Фотографии Объекта оценки .....	68
2.7. Описание местоположения Объекта оценки .....	72
2.7.1. Описание Солнечного муниципального района Хабаровского края .....	74
2.7.2. Описание рабочего поселка Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края .....	81
2.7.3. Окружение Объекта оценки на территории р.п. Солнечный .....	84
2.7.4. Описание локального местоположения Объекта оценки .....	89
2.8. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки .....	100
2.9. Описание истории Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание .....	100
2.10. Описание технологического процесса Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание .....	103
2.11. Анализ Объекта оценки на предмет отнесения к специализированному/неспециализированному имуществу в целях определения подходов и методов оценки .....	107
<b>ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>113</b>
3.1. Общие положения .....	113
3.2. Подходы и методы к оценке недвижимости .....	113



3.2.1. Сравнительный подход .....	113
3.2.2. Доходный подход .....	114
3.2.3. Затратный подход .....	115
3.3. Основные методологические положения по определению справедливой стоимости (Fair Value) (терминология IFRS 13) .....	116
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВХОДЯЩИХ В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ФСО №3 П.83; ФСО №7, ГЛ.V) .....</b>	<b>118</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, на рынок оцениваемой недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (ФСО №7 п.11а) .....	118
4.1.1. Анализ влияния общей политической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости .....	118
4.1.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости. Основные показатели развития экономики РФ по состоянию на дату оценки .....	125
4.1.3. Отдельный анализ влияния инвестиционного климата в РФ на рынок оцениваемой недвижимости .....	134
4.1.4. Анализ влияния общей политической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект .....	141
4.1.5. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки. Основные показатели развития экономики региона в 2018- 2019 гг. ....	144
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.11б) .....	150
4.3. Анализ тенденций, наметившихся на рынке недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости Хабаровского края с указанием интервала значений цен (ФСО №7 п.11а, в) .....	153
4.3.1. Анализ рынка недвижимости региона расположения Объекта оценки на предмет уровня активности рынка (IFRS 13) .....	153
4.3.2. Общий анализ тенденций, наметившихся на рынке коммерческой недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки .....	157
4.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	164
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, с приведением интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г, ФСО №3 8з) .....	168
4.4.1. Анализ ФСО РФ на предмет выявления взаимосвязи в системе понятий "объект - аналог - ценообразующие факторы - элементы сравнения" .....	168
4.4.2. Анализ рыночных данных на предмет определения ценообразующих факторов (ЦОФ) для коммерческой недвижимости (ФСО №3 8з, ФСО №7 п.11г) .....	170
4.4.3. Анализ открытой информации на предмет определения интервалов значений ценообразующих факторов (ЦОФ) (ФСО №7 п.11г) .....	174
4.4.4. Вывод из анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки (ФСО №3 8з, ФСО №7 п.11г). Приведение интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г) .....	189
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки (ФСО №7 п.11д) .....	194
<b>ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) И ВЫВОД ИЗ АНАЛИЗА НЭИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №7, ГЛ.VI) .....</b>	<b>197</b>
5.1. Общие положения .....	197
5.2. Анализ наиболее эффективного использования и вывод из анализа НЭИ .....	198



<b>ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБОСНОВАНИЯ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3, П.8И)</b>	<b>204</b>
6.1. Общие положения	204
6.2. Анализ возможности применения затратного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках затратного подхода при определении справедливой стоимости	204
6.3. Анализ возможности применения рыночного (IFRS 13) подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках рыночного подхода при определении справедливой стоимости	207
6.4. Анализ возможности применения доходного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках доходного подхода при определении справедливой стоимости	209
<b>ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО (IFRS 13) ПОДХОДА</b>	<b>211</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости в рамках затратного подхода	211
7.2. Реализация 1-го этапа: идентификация и анализ технических параметров недвижимого имущества (для расчета ЗЗ)	212
7.3. Реализация 2-го этапа (этап 2-а): подбор объектов-аналогов в справочниках КО-ИНВЕСТ® (для расчета ЗЗ)	214
7.4. Реализация 3-го этапа: последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами (для расчета ЗЗ)	216
7.5. Реализация 4-го этапа: определение величины прибыли предпринимателя (ПП) (ФСО №7, п. 24 з)	219
7.6. Реализация 5-го этапа: определение затрат на замещение (ЗЗ) оцениваемого объекта методом сравнительной единицы (МСЕ) (ФСО №7, п. 24е,ж)	220
7.7. Реализация 6-го этапа: определение величины совокупного износа (ФСО №7, п. 24 и)	222
7.7.1. Определение физического износа ( $I_{\text{физ}}$ )	222
7.7.2. Определение функционального износа (устаревания) ( $I_{\text{функ. устар}}$ )	230
7.7.3. Определение экономического износа (устаревания) ( $I_{\text{экон. устар}}$ )	235
7.8. Реализация 7-го этапа: определение стоимости права аренды земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию ( $C_{\text{зем. укл}}$ )	236
7.9. Реализация 8-го этапа: определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода	240
7.10. Результаты определения стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода	242
<b>ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3 П. 8К)</b>	<b>243</b>
8.1. Общие положения	243
8.2. Варианты согласования полученных результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	243
8.3. Выводы из согласования полученных результатов оценки Объекта оценки	245
8.4. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки (ФСО №1 п.6, ФСО №3 п.8 к, ФСО №3 п.14, ФСО №7 п. 30)	245
<b>ГЛАВА 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b>	<b>246</b>
<b>ГЛАВА 10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ</b>	<b>247</b>
<b>ГЛАВА 11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	<b>249</b>
<b>ГЛАВА 12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. НОРМАТИВНЫЕ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>255</b>
<b>ГЛАВА 13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>256</b>
<b>ГЛАВА 14. ПРИЛОЖЕНИЕ №4. СКРИНШОТЫ ИНТЕРЕНТ-СТРАНИЦ И ИНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ПРОЦЕССЕ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА</b>	<b>278</b>
14.1. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор), Оценщике и Заказчике	279
14.2. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения (ФСО №3 п.8в)	279
14.3. Описание Объекта оценки	289
14.4. Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также при определении ценообразующих факторов (элементов сравнения)	291
14.5. Описание местоположения Объекта оценки	297



14.6. Описание истории Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание. ....	308
14.7. Описание технологического процесса Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание. ....	310
14.8. Анализ влияния общей политической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости. ....	311
14.9. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости. Основные показатели развития экономики РФ по состоянию на дату оценки. ....	313
14.10. Анализ влияния общей политической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект. ....	316
14.11. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки. Основные показатели развития экономики региона в 2018- 2019 гг. ....	318
14.12. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.116). ....	320
14.13. Анализ тенденций, наметившихся на рынке недвижимости Хабаровского края. ....	321
14.14. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ). ....	327
<b>ГЛАВА 15. ПРИЛОЖЕНИЕ №5. РАСЧЕТНЫЕ ТАБЛИЦЫ. ....</b>	<b>331</b>
<b>ГЛАВА 16. ПРИЛОЖЕНИЕ №6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>332</b>
<b>ГЛАВА 17. ПРИЛОЖЕНИЕ №7. КОПИЯ АКТА ОСМОТРА. ....</b>	<b>333</b>



## ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ

### 1.1. Основные факты и выводы (ФСО №3 п. 8е)

<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки (ФСО №3 п. 8е)</b>	Здание, находящееся в стадии реконструкции (капитального ремонта), административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК, нежилое, производственное, кадастровый №:27:14:0000000:200, общая площадь: 1 344 кв. м, этажность: 3, адрес: Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, район Промзона (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168, площадь: 1 757 кв. м, адрес: Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов).
<b>Основание для проведения оценки Объекта оценки (ФСО №3 п. 8е)</b>	Договор №ОИБ-126 на оказание услуг по оценке от "17" июля 2019 г., Дополнительное соглашение №1 от "21" октября 2019 г., Задание на оказание услуг по оценке №1 от "21" октября 2019 г. между АО УК "РФЦ-Капитал" (Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал") и ООО "ЮНИКСОЛ"
<b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки (ФСО №1 п. 21б)</b>	Право собственности  Право собственности на Объект оценки принадлежит ОАО "Оловянная рудная компания" (ОГРН: 1102717000198, ИНН: 2717017562).
<b>Цели проведения оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21в)</b>	Определение справедливой стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО №1 п. 21г)</b>	Результат оценки Заказчик оценки предполагает использовать при для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал" (п. 4 ФСО №2).  Иное использование результатов оценки не допускается. Особо обращаем внимание на недопустимость использования результатов оценки для целей планируемой или предполагаемой передаче Объекта оценки в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее - цели залога) в связи с неиспользованием процессе оценки требований ФСО №9 "Оценка для целей залога".
<b>Вид определяемой стоимости (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21д)</b>	Справедливая стоимость
<b>Дата определения стоимости объекта оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)</b>	"20" августа 2019 г.
<b>Дата осмотра Объекта оценки (ФСО №7 п. 5)</b>	"10" и "11" сентября 2019 г.
<b>Дата составления Отчета (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)</b>	"21" октября 2019 г.
<b>Порядковый номер Отчета (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)</b>	№ОИ-126_1/200819 от 21.10.2019 г.
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб. (ФСО</b>	1 661 525,52 (по состоянию на 26.08.2019 г., источник: Справка №1027 от 26.08.2019 г. от АО "Оловянная рудная компания")



№3 п. 8ж)	Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО №3 п. 8е)	58 058 000 (Пятьдесят восемь миллионов пятьдесят восемь тысяч) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 96 046 (Девяносто шесть тысяч сорок шесть))
	Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО №3 п. 8е)	Не применялся
	Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО №3 п. 8е)	Не применялся
	Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода, округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО №3 п. 8е)	69 670 000 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот семьдесят тысяч) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 115 255 (Сто пятнадцать тысяч двести пятьдесят пять))
	Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО №3 п. 8е)	Не применялся
	Результат оценки справедливой стоимости Объекта	Не применялся



оценки, полученный при применении доходного подхода, округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО №3 п. 8е)	
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО №1 п. 27; ФСО №3 п. 8е)	58 058 000 (Пятьдесят восемь миллионов пятьдесят восемь тысяч) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 96 046 (Девяносто шесть тысяч сорок шесть))
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки, округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО №1 п. 27; ФСО №3 п. 8е)	69 670 000 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот семьдесят тысяч) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 115 255 (Сто пятнадцать тысяч двести пятьдесят пять))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, руб. (ФСО №3 п. 8е)	Применение полученной итоговой стоимости ограничено целью и предполагаемым использованием результатов оценки

## 1.2. Задание на оценку (ФСО №1 п.21; ФСО №3 п. 8а; ФСО №7 п.8)

Объект оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21а)	Здание, находящееся в стадии реконструкции (капитального ремонта), административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК, нежилое, производственное, кадастровый №:27:14:0000000:200, общая площадь: 1 344 кв. м, этажность: 3, адрес: Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, район Промзона (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168, площадь: 1 757 кв. м, адрес: Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов).
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки (ФСО №1 п. 21б)	Право собственности Право собственности на Объект оценки принадлежит ОАО "Оловянная рудная компания" (ОГРН: 1102717000198, ИНН: 2717017562).
Цель оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21в)	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (ФСО №1 п. 21г)	Результат оценки Заказчик оценки предполагает использовать для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов АО УК "РФЦ - Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ - Капитал" (п. 4 ФСО №2).  Иное использование результатов оценки не допускается.

	<p>Особо обращаем внимание на недопустимость использования результатов оценки для целей планируемой или предполагаемой передаче Объекта оценки в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее - цели залога) в связи с неиспользованием процессе оценки требований ФСО №9 "Оценка для целей залога".</p>
<p>Вид определяемой стоимости (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21д)</p>	<p>Справедливая</p> <p><b>Обоснования применения указанного понятия стоимости:</b></p> <p>1. ФСО №2 РФ п.5: "При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• рыночная стоимость;</li><li>• инвестиционная стоимость;</li><li>• ликвидационная стоимость;</li><li>• кадастровая стоимость.</li></ul> <p><b>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки".</b></p> <p>2. Как видно из вышеуказанного пункта, в ФСО РФ отсутствует непосредственно такой вид стоимости как "справедливая стоимость".</p> <p>3. В международной оценочной практике (в частности, в Международном стандарте финансовой отчетности (МСФО) IFRS 13), используется термин текущая <b>справедливая стоимость (Fair Value)</b></p> <p>4. <b>Справедливая стоимость (Fair Value)</b> – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (IFRS 13 п. 24).</p> <p>5. Нормативный документ "Указание Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У (ред. от 12.12.2016 г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 г. №39234) гласит, в частности:</p> <p>"п. 1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 18 июля 2012 г. №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции РФ 3 августа 2012 г. №25095."</p> <p>"п. 1.4. Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов."</p> <p>6. В открытых источниках представлен документ Российского общества оценщиков под названием "Об особенностях определения справедливой стоимости для целей МСФО независимыми оценщиками" (Рекомендательное письмо от 07.02.2017 г. Президиума Экспертного совета РОО). В данном документе разъясняются положения, представленные выше в данном Задании на оценку, в частности:</p>



"1. Определение "справедливой стоимости" не регламентируется действующими в РФ стандартами оценки. Привлечение независимого оценщика для определения "справедливой стоимости" не запрещено действующей редакцией МСФО 13 "Оценка справедливой стоимости" и может рассматриваться как консалтинговая услуга, оказываемая оценщиками.

2. При проведении данных оценок рекомендуется использовать МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности" Международных стандартов оценки.

3. При заключении договоров на проведение оценки "справедливой стоимости" для целей МСФО рекомендуется согласовывать задание на оценку с аудитором компании, выступающей в роли заказчика этих работ.

4. Необходимо учитывать, что, хотя в МСФО 13 для определения "справедливой стоимости" упоминаются затратный, рыночный и доходный подходы, которые применяются в оценочной практике и рекомендованы МСО, вместе с тем "справедливая стоимость" и рыночная стоимость не являются синонимами. Поэтому при определении "справедливой стоимости" в рамках Задания на оценку оценщик должен согласовать все основные особенности, которые необходимо учесть при данной оценке, как с заказчиком, так и с аудитором.

Законом "Об оценочной деятельности в РФ" вводится возможность установления в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

ФСО №2 установлено, что при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ, а также международными стандартами оценки (МСО).

**Международные стандарты оценки включают справедливую стоимость в состав определений баз оценки.**

В названии отчета рекомендуется указывать вид определяемой стоимости объекта оценки как справедливую стоимость."

### **ВЫВОД.**

Использование в рамках данного Задания на оценку вида определяемой стоимости "справедливая стоимость" (Fair Value) не противоречит законодательству РФ.

Дата оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21e)

"20" августа, 2019 г.

**Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО №7, п. 8):**

В состав Объекта оценки входит 1 (Одно) здание и право аренды 1 (Одного) земельного участка

Для идентификации Объекта оценки достаточно:

- Названия Объекта оценки.
- Кадастрового номера.
- Сведений об общей площади.
- Сведений об этажности.
- Адреса местоположения.

**Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО**

Ссылка на документы, содержащие характеристики Объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права УФСГРКК по Хабаровскому краю, №27-АВ 454305 от 10.08.2010 г. "Административно-бытовой корпус цоф, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь: 1 344 кв. м, инв.№:314, лит. Н, адрес объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, промзона поселка Солнечный".
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2018-5469870 от 08.08.2018 г. на

<b>№7, п. 8):</b>	административно-бытовой корпус цоф с кад. №:27:14:0000000:200, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Кадастровый паспорт на административно-бытовой корпус цоф от 29.11.2012 г. с кад №:27:14:0000000:200,</li> <li>• Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на административно-бытовой корпус цоф с кад №:27:14:0000000:200.</li> <li>• Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.</li> <li>• Позтажные экспликации административно-бытового корпуса.</li> <li>• Акт приема-передачи земельного участка к Договору аренды земельного участка от 16.08.2011 г. №269.</li> <li>• Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.</li> <li>• Справка АО "Оловянная рудная компания" "О здании Лаборатории АО "ОРК".</li> <li>• Справка АО "Оловянная рудная компания" "О подтверждении суммы инвестиций".</li> </ul>
-------------------	---

**Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки (ФСО №7, п. 8):**

Право собственности  
 Право собственности на Объект оценки принадлежит  
 ОАО "Оловянная рудная компания" (ОГРН: 1102717000198, ИНН: 2717017562).

**Определение границ интервала стоимости недвижимости, входящей в перечень оцениваемого имущества (ФСО №7, п. 30)**

**Суждение Исполнителя (Оценщика) о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, входящей в Объект оценки, не требуется.**

**Срок проведения оценки по Договору:**

10 (Десять) рабочих дня начиная с даты "09" сентября 2019 г. (далее – "Дата начала оказания услуг").

**Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО №1, п.21Ж):**

1. В соответствии с ФСО №1, п.9, допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
2. **ВАЖНО.** Объем исследования по определению итогового значения стоимости ограничивается перечнем предоставленных Заказчиком Исполнителю (Оценщику) документов в период подготовки Задания на оценку и заключения данного Договора. Перечень указанных документов предоставлен в Задании на оценку. Иных документов, по данным Заказчика, в его распоряжении нет и предоставляться не будет.
3. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
4. Содержащееся в подготовленном Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
5. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
6. Сведения, полученные от Заказчика и из открытых источников информации (общедоступная отраслевая и статистическая информация), считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на



- стоимость объекта оценки.
8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Оценщика.
  9. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.
  10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
  11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
  12. При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
  13. Оценщик будет принимать все необходимые меры для того, чтобы провести осмотр имущества, которое входит в состав Объекта оценки. В случае непроведения осмотра Оценщик укажет на это обстоятельство в Отчете об оценке с отражением причин, по которым осмотр не был проведен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.
  14. Оценщик или его представитель не будет заниматься измерениями физических параметров недвижимого имущества (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. В случае проведения осмотра оцениваемого имущества Оценщик или его представитель в процессе осмотра может фиксировать "порядок" размера, то есть визуально-идентифицируемые размеры, в частности, площадей для недвижимости.
  15. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости Объекта оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В связи с указанным промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
  16. Исполнитель (Оценщик) оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем (Оценщиком) как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя (Оценщика) будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

### 1.3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор), Оценщике и Заказчике

ИСПОЛНИТЕЛЬ (ОЦЕНЩИК) (ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР) (ФСО №3 П. 8Г)	ООО "ЮНИКСОЛ"
Общие сведения об Исполнителе	ОГРН: 1037715063990, дата присвоения: 14 августа 2003 г. ИНН: 7715389451 КПП: 771501001
Сведения о свидетельстве о государственной регистрации Исполнителя	Свидетельство о государственной регистрации ООО "ЮНИКСОЛ" серия 77 №003636052 от 14.08.2003 г.
Место нахождения Исполнителя	127273, г. Москва, ул. Отрадная, д. 10
Почтовый адрес Исполнителя	127273, г. Москва, ул. Отрадная, д. 10
Контактная информация Исполнителя	<a href="mailto:konovalov@uniquisol.org">konovalov@uniquisol.org</a> 8 (495) 212-19-47 8 (903) 202-17-16
Банковские реквизиты Исполнителя	Расчетный счет: 40702810200001442961 в АО "Райффайзенбанк", г. Москва, БИК: 044525700 Кор счет: 30101810200000000700

<p>Сведения о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</p>	<p>В ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России</p> <p>Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж.</li> <li>• Свидетельство СМАО: №1294</li> <li>• Дата выдачи: 26 октября 2012 г.</li> </ul>
<p>Сведения о страховании ответственности Исполнителя (ФЗ №135-ФЗ, ст.15.1)</p>	<p>Ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ОАО "АльфаСтрахование".</li> <li>• Страховой полис №0780R/776/30151/18 от 11.10.2018 г.</li> <li>• Период страхования с 01.11.2018 г. по 31.10.2019 г.</li> <li>• Страховая сумма: 5 000 000 руб.</li> </ul>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Настоящим ООО "ЮНИКСОЛ" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".</li> <li>• ООО "ЮНИКСОЛ" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.</li> <li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</li> </ul>
<p><b>ОЦЕНЩИК</b> (ФЗ №135-ФЗ, СТ.11, ФСО №3 п. 8Г)</p>	<p><b>ФЕДОТОВА АННА ВИКТОРОВНА</b></p>
<p>Сведения об Оценщике (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)</p>	<p>Номер контактного телефона: 8 (495) 212-19-47          Почтовый адрес: 129090, г. Москва, ул. Астраханский пер., д. 1/15, кв./офис 99.          Адрес электронной почты: <a href="mailto:a.fedotova@uniquesol.org">a.fedotova@uniquesol.org</a></p>
<p>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (ФЗ №135-ФЗ, ст.11, ст.15; ФСО №3 п. 8Г)</p>	<p>Является членом саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Место нахождения: 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ "Галатекс", 4 этаж.</li> <li>• Свидетельство НП "АРМО": №1542-08.</li> <li>• Дата выдачи: 31.01.2008 г.</li> <li>• Номер по реестру: №1065 от 29.01.2008 г.</li> </ul>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика (ФЗ №135-ФЗ, ст. 24.6, ст.24.7)</p>	<p>Ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ОАО "АльфаСтрахование".</li> <li>• Страховой полис №0780R/776/30206/18 от "24" декабря 2018 г.</li> <li>• Период страхования с "14" января 2019 г. по "13" января 2020 г.</li> <li>• Страховая сумма: 3 000 000 руб.</li> </ul>
<p>Сведения о квалификационном аттестате Оценщика (ФЗ №135-ФЗ, ст. 4)</p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №008527-1 от 04.04.2018 г.</p>



<p>Сведения о документах, подтверждающих получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности (ФЗ №135-ФЗ, ст.24)</p>	<p>Учебное заведение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации – государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования;</li> <li>• Дата окончания: 04.03.2005 г.</li> <li>• Диплом: ВСА №0066559</li> </ul> <p>Учебное заведение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Негосударственное образовательное учреждение "Институт профессиональной оценки".</li> <li>• Дата окончания: 15.02.2005 г.</li> <li>• Диплом: ВСА №0362645</li> </ul> <p>Удостоверение о повышении квалификации №180000419720 от 30.03.2015 г. Московского ГУ технологий и управления им. К. Г. Разумовского (ПКУ).</p>
<p>Нахождение Оценщика в Экспертном совете СРО оценщиков (ФЗ №135-ФЗ, ст. 16.2)</p>	<p>Оценщик избран в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков НП "АРМО" и является Экспертом СРО оценщиков НП "АРМО" с 15.01.2019 г.</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности на дату составления Отчета</p>	<p>14 лет</p>
<p>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком (ФЗ №135-ФЗ, ст.15.1; ФСО №3 п. 8 г)</p>	<p>Трудовой договор между Федотовой А.В. и ООО "ЮНИКСОЛ" №003-К-0612 от 01.06.2012 г.</p>
<p>Сведения о независимости Оценщика (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Настоящим Оценщик Федотова Анна Викторовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.</li> <li>• Оценщик Федотова Анна Викторовна 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.</li> <li>• Оценщик Федотова Анна Викторовна 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.</li> <li>• Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</li> </ul>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах (ФСО №3 п. 8д)</p>	<p>Коновалов Игорь Валерьевич, генеральный директор ООО "ЮНИКСОЛ", квалификация: оценка предприятия и бизнеса, степень участия: решение организационных вопросов в процессе оценки в соответствии с должностными обязанностями и правам Генерального директора</p>
<p>Местонахождение Оценщика (ФСО №3 п. 8в)</p>	<p>129090, г. Москва, ул. Астраханский пер., д. 1/15, кв./офис 99</p>
<p><b>ЗАКАЗЧИК (ФСО №3 П. 8Г)</b></p>	<p><b>АО УК "РФЦ-КАПИТАЛ" (Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ООО УК "РФЦ-КАПИТАЛ")</b></p>
<p>Общие сведения о Заказчике</p>	<p>ОГРН: 1197456036975        Дата присвоения: 27 августа 2019 г.        ИНН/КПП: 7455038003/745501001        Почтовый адрес: 455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1.</p>
<p>Место нахождения Заказчика</p>	<p>455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса,</p>

	д. 212, пом. 1.
Банковские реквизиты Заказчика	р/с: 40701810900000100568 в Банке "Куб"(АО), г. Магнитогорск к/с: 30101810700000000949 БИК: 047516949
Краткое описание деятельности Заказчика	<p>Компания создана в сентябре 2002 г. под именем ООО "Управляющая компания НПФ"<sup>1</sup>. 07 февраля 2005 г. ООО "Управляющая компания НПФ" было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал" (ООО УК "РФЦ-Капитал").</p> <p>27 августа 2019 г. преобразована в АО УК "РФЦ-КАПИТАЛ" (Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ООО УК "РФЦ-КАПИТАЛ").</p> <p>Компания имеет следующие бессрочные лицензии:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами (№21-000-1-00097 от 24 декабря 2002 г.), выдана ФКЦБ России.</li><li>• Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами (№075-10692-001000 от 30 октября 2007 г.), выдана ФСФР России.</li></ul> <p>Сотрудниками управляющей компании являются аттестованные, квалифицированные, независимые специалисты в области инвестиций, успешно работающие на фондовом рынке на протяжении более пятнадцати лет. Управляющая компания имеет серьезные ресурсы для анализа ценных бумаг и широкие возможности по их приобретению/продаже, а потому может осуществлять сделки с наибольшей эффективностью и наименьшими издержками.</p> <p><b>В настоящее время в доверительном управлении АО УК "РФЦ-Капитал" находятся:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Пенсионные резервы негосударственных пенсионных фондов:<ul style="list-style-type: none"><li>– АО НПФ "Внешэкономфонд" (г. Москва).</li><li>– АО НПФ "Пенсион-Инвест" (г. Челябинск). (убрать)</li><li>– АО "НПФ "Уголь" (г. Челябинск).</li></ul></li><li>• Пенсионные накопления:<ul style="list-style-type: none"><li>– Пенсионного фонда Российской Федерации.</li><li>– АО "НПФ "ФЕДЕРАЦИЯ" (г. Москва).</li></ul></li><li>• Средства паевых инвестиционных фондов:<ul style="list-style-type: none"><li>– ОПИФ рыночных финансовых инструментов "Консервативные ценные бумаги".</li><li>– ЗПИФ недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".</li><li>– ЗПИФ кредитный "РФЦ-Кредитный".</li><li>– ЗПИФ долгосрочных прямых инвестиций "Инфраструктурный".</li><li>– Закрытый кредитный паевой инвестиционный фонд</li></ul></li></ul>

<sup>1</sup> Источник: <http://www.ukrfc.ru/>



"Талпада - Доступный кредит".

— Закрытый паевой инвестиционный фонд  
комбинированный "ФГ Капитал 1".

Общий объем средств в управлении компании по состоянию на 31 декабря 2018 г. составляет 18,026 млрд. руб.

В мае 2019 г. Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) подтвердило рейтинг надежности и качества услуг управляющей компании "РФЦ-Капитал" на уровне В++.

## 1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения (ФСО №3 п.8в)

**1.4.1. Особое допущение, касающееся неопределенности ряда положений нормативных документов в области оценочной деятельности, которые ведут к произволу со стороны пользователей данного Отчета в отношении процедуры и результатов оценки ("неопределенность в законе ведет к произволу")** (<sup>6</sup>Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)<sup>2</sup>

1. Исполнитель (Оценщик) доводит до всех пользователей данного Отчета, что понятие "допущение" трактуется так, как указано в п. 9 ФСО №1;

**"Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с Объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки".**

2. Исполнитель (Оценщик) размещает толкование понятия "неопределенность" в контексте данного допущения.

**Неопределенность<sup>3</sup> - недостаточность сведений об условиях, в которых будет протекать экономическая деятельность, низкая степень предсказуемости, предвидения этих условий.**

**Неопределенность<sup>4</sup> - недостаточная точность и ясность в выражении мысли, которая в связи с этим допускает две или даже множество интерпретаций.**

**Неопределенность<sup>5</sup> - неполнота определяющих факторов; неполная определенность, (некоторая #. полная #), произвол (# в выборе).**

**Неопределенность<sup>6</sup> в нормативных правовых актах - есть отступление от логико-языковых и графических стандартов точности выражения права, иными словами, дефект внешней стороны права. Вне зависимости от вида неопределенности (логическая, языковая, графическая) она рассогласовывает право, "размывает" его систему, отрицательно влияет на его точность и определенность, создает своего рода помехи и тем самым препятствует адекватной реализации идей нормоустановителя.**

<sup>2</sup> Авторское право на текст допущения принадлежит г-ну Коновалову И.В. (ИНН:773208416800), генеральному директору ООО "ЮНИКСОЛ". Все права защищены. Никакая часть указанного текста не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, в том числе в отчетах об оценке других оценщиков или оценочных компаний, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, а также запись в память ЭВМ для частного или публичного использования, без письменного разрешения владельца авторских прав.

<sup>3</sup> Источник: Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. - 2-е изд., испр. М.: ИНФРА-М.1999. стр.479.

<sup>4</sup> Источник: Философский словарь. - М.: Международные отношения. Дидье Жюлиа. 2000.

<sup>5</sup> Источник: Идеографический словарь русского языка. — М.: Издательство ЭТС. Баранов О.С. 1995.

<sup>6</sup> Источник: <http://center-bereg.ru/1576.html>

**Языковая неопределенность** проявляется в отступлении от стандартов в употреблении нормативных предложений, фразеологических оборотов, словосочетаний, слов и др.

**Логическая неопределенность** правового текста - результат несоблюдения правил формальной логики при подготовке и оформлении нормативных правовых документов. Структура документа всегда находится в определенном соответствии со структурой содержания. Логика обеспечивает последовательный смысловой "строй" нормативного правового акта, рационализирует его структуру и способствует его стабильности и эффективной реализации. **Логическая неопределенность нормативных правовых актов ведет к противоречивости изложения нормативного материала, влияет на его полноту и ясность**, а также взаимосвязь с уже действующими правовыми предписаниями в рамках соответствующих институтов, отраслей права.

**Графическая неопределенность** - это следствие нарушения закономерностей и правил организации нормативного правового материала. Организация содержания текста происходит посредством его членения и оглавления.

Итак, правовая неопределенность:

- во-первых, признак права, проявляющийся в неконкретности формы и содержания правовых явлений;
- во-вторых, свойство права, имеющее как позитивное, так и негативное значение;
- в-третьих, закономерность перехода от качества неопределенности к качеству определенности, присущая праву так же, как и иным социальным явлениям.

3. Исполнитель (Оценщик) размещает толкование понятия "произвол" в контексте данного допущения.

Произвол<sup>7</sup> - то, что зависит исключительно от воли и не нуждается в оправдании и объяснении причин.

Произвол<sup>8</sup> - способность выбирать среди многих волевых мотивов; произволом называется также злоупотребление этой способностью; необоснованность, отсутствие логичности (в рассуждениях). Произвольный - ничем не стесняемый, свободный.

Произвол<sup>9</sup> - поведение, поступки, свидетельствующие о склонности кого-либо действовать по своей воле, прихоти, склонность к неограниченной власти и деспотизму.

Произвол<sup>10</sup> - произвольность, необоснованность.

Произвол<sup>11</sup> - необоснованность, отсутствие логичности.

4. Исполнитель (Оценщик) определяет ряд положений нормативных документов в области оценочной деятельности, имеющих признаки неопределенности.

4.1. Положение ст. 3 ФЗ №135-ФЗ - определение понятия "рыночная стоимость":

- "Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

<sup>7</sup> Источник: Философский словарь - М.: Папирмилест, Издательство "Этерна". Андре Конт-Спонвиль. 2012.

<sup>8</sup> Источник: Философский энциклопедический словарь. 2010.

<sup>9</sup> Источник: Большой толковый словарь русских существительных. АСТ-Пресс Книга. Бабенко. 2009.

<sup>10</sup> Источник: Толковый словарь Ушакова, Д.Н. Ушаков. 1935-1940

<sup>11</sup> Источник: Толковый словарь Ожегова, С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. 1949-1992.



- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме".
- Признаки неопределенности имеют следующие положения вышеуказанного определения:

- Стоимость - **"наиболее вероятная цена"**, присутствует **"недостаточная точность и ясность в выражении мысли, которая в связи с этим допускает две или даже множество интерпретаций"**. Не указан процент данной вероятности, не определено, что значит "наименее вероятная", "средне вероятная", прочие градации.

Следуя определению понятия "цена", представленному в п. 4 ФСО №1: "цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки", не является фактом, что рыночная стоимость как "наиболее вероятная цена" "предлагаемая" продавцом будет соответствовать представлениям покупателя о "предлагаемой денежной сумме... в результате совершенной или предполагаемой сделки", а тем более не факт, что "уплачиваемая...цена... совершенной сделки..." будет являться "рыночной стоимостью".

- "Стороны сделки **хорошо осведомлены** о предмете сделки и действуют в своих интересах".

Нечетким является понятие "хорошо осведомлены". Отсутствуют четкие критерии "хорошей" осведомленности, отсутствует анализ последствий для понятия "рыночная стоимость" в ситуации, когда в качестве критериев осведомленности будут использованы антонимы<sup>12</sup> слова "хорошо": неудовлетворительно, нехорошо, плохо, удовлетворительно. Таким образом, присутствует **"недостаточная точность и ясность в выражении мысли, которая в связи с этим допускает две или даже множество интерпретаций"**.

#### 4.2. Положение п. 10 ФСО №1 - определение понятия "объект-аналог":

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

- Признаки неопределенности имеют следующие положения вышеуказанного определения:
  - "Основные характеристики" - присутствует **"недостаточная точность и ясность в выражении мысли, которая в связи с этим допускает две или даже множество интерпретаций"**.
  - "Экономические, материальные, технические и другим характеристики" - отсутствует детальная расшифровка указанных характеристик, что допускает **"недостаточную точность и ясность в выражении мысли, которая в связи с этим допускает две или даже множество интерпретаций"**.

Определения вышеуказанных характеристик, конкретный перечень по каждому виду характеристик отсутствуют.

- В ФСО №7 "Оценка недвижимости" п. 22б представлено более четкое определение понятия "объект - аналог":

"В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам". Т.е. "объект-аналог" при оценке недвижимости определяется как минимум 2 (Двумя) параметрами:

- Отнесение к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка.
- Сопоставимость с ним по ценообразующим факторам.

<sup>12</sup> Антоним - это полностью противоположные по смыслу и значению слова.

- Определение понятия "ценообразующие факторы" в нормативных документах в области оценочной деятельности отсутствует.

- В п. 22д ФСО №7 понятие "ценообразующие факторы" по смыслу текста является идентичным понятию "элементы сравнения":

"При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по **ценообразующим факторам (элементам сравнения)**, выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки".

- Определение понятия "элемент сравнения" в нормативных документах в области оценочной деятельности отсутствует.

- Понятие "ценообразующие факторы" используется в ФСО №3 п. 8з:

"Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

з) **анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**".

- Соответственно, анализ и выявление (определение) т.н. "**ценообразующих факторов**" - прерогатива<sup>13</sup> **исключительно Оценщика**.

- При этом при оценке недвижимости Оценщик может руководствоваться п. 22е ФСО №7:

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость".

- В вышеуказанном п. 22е ФСО №7 **отсутствует указание на обязательность использовать вышеуказанные элементы сравнения.**

5. Таким образом, **сущность данного допущения**, т.е. предположения, **принимаемого как верное** и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с Объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки, на основе вышеизложенного **заключается в следующем:**

- К положениям нормативных документов в области оценочной деятельности, в отношении которых применимо понятие "неопределенности", относятся:

<sup>13</sup> Прерогатива - исключительное право, принадлежащее какому-либо государственному органу или должностному лицу. Большой юридический словарь. - М.: Инфра-М. А. Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 2003.



- В определении "рыночная стоимость" - "наиболее вероятная цена".
  - В определении "рыночная стоимость" - "стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах".
  - В определении "объект-аналог" - "основные характеристики".
  - В определении "объект-аналог" - "экономические, материальные, технические и другим характеристики".
  - Определение "ценообразующие факторы (элементы сравнения)" - отсутствует.
- **Неопределенность ряда положений понятия "рыночная стоимость"** может приводить к ситуации, когда сделка по отчуждению Объекта оценки (как указано в п. 4 ФСО №2 "при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях"), происходит не по "рыночной стоимости", а по "цене", отличной от "рыночной стоимости", то в указанной ситуации "заказчик либо иные заинтересованные лица" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) априори считают причиной возникновения данной ситуации исключительно действия Оценщика (Исполнителя).

Указанная позиция "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) может вести к произволу со стороны указанных лиц в отношении процедуры и результатов оценки.

Указанная позиция "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) может привести к вольному, волюнтаристскому<sup>14</sup> толкованию указанными лицами результатов оценки, и, как следствие, может оказываться давление на Оценщика с целью изменения результатов оценки, нарушая тем самым ст. 16 ФЗ №135-ФЗ, гласящую, в частности:

"Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки".

Причины сделки по отчуждению Объекта оценки (как указано в п. 4 ФСО №2 "при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях"), не по "рыночной стоимости", а по "цене", отличной от "рыночной стоимости" могут быть различными, в том числе и связанные с действиями "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ), например:

- Какая-то из сторон или обе стороны сделки не были хорошо осведомлены о предмете сделки и не действовали в своих интересах.
  - Объект оценки не был достаточно представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (недостаточная реклама объекта, не верный выбор источников для рекламы, плохое представление (описание) объекта в рекламе, короткий срок рекламирования объекта, низкий, недостаточный охват потенциальных приобретателей имущества и т.п.).
  - Иные факторы, в которых нужно разбираться внутри структур "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ).
- **Неопределенность ряда положений понятий "объект-аналог"** ("основные характеристики", "экономические, материальные, технические и другим характеристики")

<sup>14</sup> Волюнтаризм - субъективистские, произвольные решения, игнорирующие объективно существующие условия и закономерности общественной жизни, экономики и т.п. Словарь иностранных слов. - Компев Н.Г., 2006.  
[https://dic.academic.ru/dic.nsf/dic\\_fwords/38106/ВОЛОНТАРИЗМ](https://dic.academic.ru/dic.nsf/dic_fwords/38106/ВОЛОНТАРИЗМ)



может приводить к ситуации, когда у Оценщика и "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) разные точки зрения на использованные в процессе оценки "объекты-аналоги". Указанная ситуация может возникать в связи с вольной трактовкой таких понятий указанного определения "объект-аналог", как: "сходный", "основные характеристики", "экономические, материальные, технические и другим характеристики".

Указанная позиция "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) может вести к произволу со стороны указанных лиц в отношении процедуры и результатов оценки.

Указанная позиция "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) может привести к вольному, волюнтаристскому<sup>15</sup> толкованию указанными лицами результатов оценки, и, как следствие, может оказываться давление на Оценщика с целью изменения результатов оценки, нарушая тем самым ст. 16 ФЗ №135-ФЗ, гласящую, в частности:

"Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки".

- Неопределенность понятия "ценообразующие факторы (элементы сравнения)". В связи с отсутствием расшифровки указанного понятия, "заказчик либо иные заинтересованные лица" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) могут необоснованно навязывать Оценщику (Исполнителю) как отдельные "ценообразующие факторы (элементы сравнения)", так и свой перечень указанных "ценообразующих факторов (элементов сравнения)".

Указанная позиция "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) может вести к произволу со стороны указанных лиц в отношении процедуры и результатов оценки.

Указанная позиция "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) может привести к вольному, волюнтаристскому<sup>16</sup> толкованию указанными лицами результатов оценки, и, как следствие, может оказываться давление на Оценщика с целью изменения результатов оценки, нарушая тем самым ст. 16 ФЗ №135-ФЗ, гласящую, в частности:

"Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки".

Особо отмечается, что в соответствии с п. 8з ФСО №3 "...анализ...ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на...стоимость" проводит исключительно Оценщик, т.е. результат данного анализа есть "...обоснованное профессиональное суждение Оценщика" (п. 4 ФСО №3).

6. Исходя из вышеуказанного, у Исполнителя (Оценщика) могут появиться основания полагать, что "заказчик либо иные заинтересованные лица" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) нарушают ряд положений законодательства РФ:
  - УК РФ Статья 201. Злоупотребление полномочиями.
  - УК РФ Статья 286. Превышение должностных полномочий.
  - УК РФ Статья 330. Самоуправство.
  - УК РФ Статья 128.1. Клевета.

<sup>15</sup> Волюнтаризм - субъективистские, произвольные решения, игнорирующие объективно существующие условия и закономерности общественной жизни, экономики и т.п. Словарь иностранных слов. - Комлев Н.Г., 2006.  
[https://dic.academic.ru/dic.nsf/dic\\_fwords/38106/ВОЛЮНТАРИЗМ](https://dic.academic.ru/dic.nsf/dic_fwords/38106/ВОЛЮНТАРИЗМ)

<sup>16</sup> Волюнтаризм - субъективистские, произвольные решения, игнорирующие объективно существующие условия и закономерности общественной жизни, экономики и т.п. Словарь иностранных слов. - Комлев Н.Г., 2006.  
[https://dic.academic.ru/dic.nsf/dic\\_fwords/38106/ВОЛЮНТАРИЗМ](https://dic.academic.ru/dic.nsf/dic_fwords/38106/ВОЛЮНТАРИЗМ)



- КоАП РФ Статья 19.1. Самоуправство.
- КоАП РФ Статья 19.26. Заведомо ложное заключение эксперта.

Соответственно, Исполнитель (Оценщик) оставляет за собой право на все формы правовой защиты в рамках действующего законодательства РФ против творимого в отношении него произвола в связи с обстоятельствами, описанные выше в данном допущении.

#### 1.4.2. Особое допущение, касающееся понятия "экспертное мнение" (ФСО №3 п. 13) (© Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)<sup>17</sup>.

1. Исполнитель (Оценщик) доводит до всех пользователей данного Отчета, что понятие "допущение" трактуется так, как указано в п. 9 ФСО №1:  
"Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с Объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки".
2. Исполнитель (Оценщик) в качестве допущения (ФСО №1 п.9), руководствуясь положением ФСО №3 п. 4 о том, что Отчет об оценке есть профессиональное суждение, ст.16 ФЗ №135-ФЗ, трактующей, что "не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки относительно стоимости Объекта оценки",

приводит расширенное толкование и исследует семантические свойства<sup>18</sup> ряда понятий п. 13 ФСО №3, гласящего:

"В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости Объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в Отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)."

3. Упомянутое толкование и исследование семантических свойств приводится с целью максимально возможного исключения необоснованных претензий потенциальных пользователей данного Отчета об оценке по существу данного пункта ФСО.
4. Исполнитель (Оценщик) выделяет следующие ключевые словосочетания:
  - информации, **существенной** для величины определяемой стоимости Объекта оценки,
  - **значение**, определяемое **экспертным** мнением,
  - анализ данного значения на соответствие рыночным данным,
  - при наличии рыночной информации.
5. **Существенный** – составляющий самую сущность, существо чего-нибудь, крайне важный для чего-нибудь по своей принципиальности, первостепенности.<sup>19</sup>  
**Существенно** – оценка чего-либо как имеющего крайне важное, первостепенное значение.<sup>20</sup>
6. В экономике существенность сопрягается с понятиями информации, образуя двусложные понятия, такие как "существенность информации", "существенная информация". **Как определить существенность информации? По последствиям её пропуска или**

<sup>17</sup> Авторское право на текст допущения принадлежит г-ну Коновалову И.В. (ИНН:773208416800), генеральному директору ООО "ЮНИКСОЛ". Все права защищены. Никакая часть указанного текста не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, в том числе в отчетах об оценке других оценщиков или оценочных компаний, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, а также запись в память ЭВМ для частного или публичного использования, без письменного разрешения владельца авторских прав.

<sup>18</sup> Семантическое свойство слова - любая отличительная характеристика значения слова, которая служит для различения его значение от значений других слов

<sup>19</sup> Источник: <http://slovarabor.ru/w/suhestvennyj/> Статья "Неопределенность в праве: природа и формы выражения", автор: Власенко Н. А., "Журнал российского права", 2013, №2.

<sup>20</sup> Источник: <http://юниксол.рф/term/suhestvenno>



искажения. Если пропуск или искажение изменяет решения пользователей информации, то такая информация – существенна.<sup>21</sup>

7. **Экспертная оценка (methods for expert evaluation)** – это метод поиска и результат применения метода, полученный на основании использования **персонального мнения эксперта или коллективного мнения группы экспертов.**  
**Эксперт** – компетентное для выработки оценки лицо, имеющее **специальный опыт в конкретной области** и участвующее в исследовании в качестве источника получения информации. Очевидно, в качестве экспертов необходимо использовать тех людей, чьи суждения помогут принятию адекватного решения. При подборе экспертов **следует учитывать опасность личной заинтересованности в том или ином решении**, который может стать существенным препятствием для получения объективного решения.<sup>22</sup>
8. В описываемом контексте, понятие **"значение"** - это значение физической величины, то есть оценка этой величины в виде некоторого числа принятых для нее единиц, напр. 3 кг - значение массы некоторого тела, рублей - значение стоимости и т. п.<sup>23</sup>
9. **Рыночные данные** – то это информация, полученная на основании анализа основных тенденций спроса и предложения на открытом рынке, где все участники действуют в равных условиях и одинаково осведомлены об условиях, существующих на данном рынке. Фактически, исходя из этого определения, понятие **"рыночные данные"** применимо лишь к текущим и ретроспективным показателям. Однако, при проведении оценки и процедур стоимостного анализа под **"рыночными данными"** также зачастую подразумевают прогнозные данные, которые формируются отраслевыми агентствами и специализированными маркетинговыми компаниями путем построения будущего тренда на основании выявленных тенденций изменения показателя в ретроспективном периоде. Оценщики и консультанты, осуществляющие деятельность по проведению стоимостного анализа, всегда используют рыночные данные при проведении работ как в качестве основного источника для формирования допущений, так и в качестве индикатора достоверности данных, представленных заказчиком для проведения работ. Однако очень часто перед ними встает вопрос: **всем ли рыночным данным можно доверять?**<sup>24</sup>

Таким образом, **сущность описанного допущения заключается в следующем:**

- 
- Не всякая информация, используемая для определения величины стоимости, является существенной.
  - Соответственно, если не существенная информация определена экспертным мнением, подтверждение ее на соответствие рыночным данным не требуется.
  - Экспертное мнение - субъективное мнение субъекта (физического лица) по соответствующему вопросу.
  - Понятие **"значение"** в контексте указанного положения ФСО - это принятый на основе субъективного мнения субъекта (физического лица) или группы лиц некий числовой показатель, использование которого в расчетах определяемой стоимости Объекта оценки влияет на данную стоимость.
  - Рыночные данные – то это информация, полученная на основании анализа основных тенденций на открытом рынке, в том числе и данные, которые формируются отраслевыми агентствами и специализированными маркетинговыми компаниями.
  - Степень существенности для величины определяемой стоимости - субъективна, четких критериев, в том числе процентных, в оценочных нормативных документах не установлено.
  - В указанной ситуации уровень существенности может устанавливаться либо в Задании на оценку, либо в процессе оценки непосредственно Оценщиком (Исполнителем).
  - Анализ значения на соответствие рыночным данным допускает сопоставление данных эксперта данным отраслевых агентств, специализированных маркетинговых компаний и иных
- 

<sup>21</sup> Источник: <http://dictionary-economics.ru/word/Существенность-информации>

<sup>22</sup> Источник: [http://www.market.ru/marketing\\_dictionary/leksika/otsenka/index.php?sphrase\\_id=36026](http://www.market.ru/marketing_dictionary/leksika/otsenka/index.php?sphrase_id=36026)

<sup>23</sup> Источник: [http://isioverus.ru/index.php?a=81D=23734&pg=85&a=%C7&w=%C7%CD%CD%D7%CD%CD%CD%CD%CD%CD%CD%CD%CD](http://isioverus.ru/index.php?a=81D=23734&pg=85&a=%C7&w=%C7%CD%CD%D7%CD%CD%CD%CD%CD%CD)

<sup>24</sup> Источник: <http://www.bdo.ru/ru/opinion/bdo-smi/5555/>



---

аналогичных по роду деятельности организаций.

---

### 1.4.3. Особое допущение, касающееся понятия "обоснование" (© Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)<sup>25</sup>.

1. Руководствуясь определением понятия "допущение" (ФСО №1 п. 9), гласящим, что "допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки", Исполнитель (Оценщик) считает необходимым принять как верное предположение, касающееся толкования понятия "обоснование" и его производных.
  2. Необходимость данного допущения вызвана рядом фактов из оценочной практики:
    - Одним из распространенных замечаний к Отчетам об оценке при проверке отчетов является замечание, касающееся "не обоснованности", "не достаточной обоснованности" и т.п. каких-либо положений Отчета.
    - Понятие "**обоснованный**" в контексте новых (от 2015 г.) ФСО применяется в трактовке требований к Отчету об оценке (ФСО №1 п.6, ФСО №3 п.4, п.8и);
- 
- "Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке".
  - "Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений".
  - "В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов...".
- 
- Понятие "**обоснование**" в контексте новых (от 2015 г.) ФСО применяется в части, касающейся выборов подходов и методов оценки (ФСО №3 п.8и);

---

"В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов".

---

- Непосредственно как принцип оценки, понятие "обоснованность" применяется в п. 25 ФСО №7.
- Понятие "обоснованы" и производные применяются в ряде пунктов ФСО №9.
- Тем не менее, в федеральных нормативных документах, регламентирующих оценочную деятельность, четкой трактовки понятия "обоснование" не представлено.
- **Вышеуказанное обстоятельство приводит к вольной трактовке заинтересованными сторонами (пользователями отчета) указанного понятия, волонтаристскому использованию понятий "не обоснован", "не достаточно обоснован", "не в полной мере обосновано" и т.п.**
- Применение указанных производных понятия "обоснование" к оценке качества подготовленного Отчета об оценке приводит к максимально субъективной оценке результатов оценки, повышает уровень необъективности в оценке результатов определения стоимости, приводит фактически к ситуации, когда заинтересованные стороны (пользователи отчета) напрямую нарушают ст.16. "Независимость оценщика" Федерального закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, гласящую:

---

<sup>25</sup> Авторское право на текст допущения принадлежит г-ну Коновалову И.В. (ИНН.773208416800), генеральному директору ООО "ЮНИКСОЛ". Все права защищены. Никакая часть указанного текста не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, в том числе в отчетах об оценке других оценщиков или оценочных компаний, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, а также запись в память ЭВМ для частного или публичного использования, без письменного разрешения владельца авторских прав.



"Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика...".

3. Для устранения указанной ситуации Исполнитель (Оценщик) **исследует семантические свойства** понятия "обоснование" и приводит варианты из открытых источников трактовок понятия "обоснование".
4. **Обоснование** - процесс подбора аргументов, с помощью которых можно доказать истинность утверждений, высказываемых относительно некоторого положения дел в мире (реальном или воображаемом).<sup>26</sup>  
**Обоснование** - процедура проведения тех убедительных аргументов или доводов, в силу которых следует принять какое-либо утверждение или концепцию.<sup>27</sup>  
**Обоснованием** принято считать процедуру, посредством которой некоторому высказыванию сообщается определенная степень вероятности. Основной целью аргументации является убеждение, тогда как задача обоснования - получение вероятного знания, а доказывания - установление истины. Доказательство и обоснование являются возможными формами аргументации.<sup>28</sup>
5. **Аргумент** (лат. argumentum) - суждение (или совокупность взаимосвязанных суждений), посредством которого обосновывается истинность какого - либо другого суждения<sup>29</sup>.  
**Аргумент** - довод, основание, приводимые в доказательство<sup>30</sup>.  
**Аргументирование** - процесс приведения доводов, доказательств в пользу какого-либо утверждения<sup>31</sup>.  
**Аргументирование** - предоставление совокупности аргументов, достаточных для доказательства чего-либо<sup>32</sup>.
6. Таким образом, для целей данной оценки, Исполнитель (Оценщик) принимает следующее агрегированное определение:

---

**Обоснование** - процесс приведения аргументов, то есть доводов или суждений, подтверждающих определенные суждения и умозаключения, обозначенные в Отчете об оценке. Количество указанных аргументов, их качественный уровень и так называемая "глубина" не определена ни в одном из определений данного понятия.

---

Соответственно, если в определенных частях Отчета об оценке, где того требуют ФСО, Исполнитель (Оценщик) приводит определенные аргументы, суждения, доводы, то, следуя определению понятия "допущение", исходя из данности, что четкий измеритель (шкала, "линейка" и т.п.), с помощью которых было бы возможно измерить глубину, ширину и т.п. термина "обоснование", в оценочных нормативных документах отсутствует, указанные аргументы, суждения, доводы принимаются как верные и достаточные, а профессиональное суждение - обоснованным.

#### 1.4.4. Особое допущение, касающееся понятия "события, произошедшие после даты оценки" (© Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)<sup>33</sup>.

1. ФСО №1 п.8 гласит:

<sup>26</sup> Источник: Энциклопедия эпистемологии и философии науки, [http://enc-dic.com/enc\\_epist/Obosnovanie-451.html](http://enc-dic.com/enc_epist/Obosnovanie-451.html)

<sup>27</sup> Источник: Словарь терминов логики, <http://dic.academic.ru/dic.nsf/loqic/220>

<sup>28</sup> Источник: <http://cyberleninka.ru/article/n/sootnoshenie-pomvaliy-dokazatelstvo-obosnovanie-i-argumentatsiya#iuzz3qiRIZx7L>

<sup>29</sup> Источник: Словарь по логике. - М.: Туманит, изд. центр ВЛАДОС. А.А.Ивин, А.Л.Никифоров. 1997.

<sup>30</sup> <http://dic.academic.ru/dic.nsf/loqic/25>

<sup>31</sup> Источник: <http://tolkslovar.ru/a5612.html>

<sup>32</sup> Источник: <http://www.kazedu.kz/referat/106106>

<sup>33</sup> Источник: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/efremova/138864/Аргументирование>

<sup>34</sup> Авторское право на текст допущения принадлежит г-ну Коновалову И.В. (ИНН:773208416800), генеральному директору ООО "ЮНИКСОЛ". Все права защищены. Никакая часть указанного текста не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, в том числе в отчетах об оценке других оценщиков или оценочных компаний, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, а также запись в память ЭВМ для частного или публичного использования, без письменного разрешения владельца авторских прав.



---

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

---

2. Соответственно:

- Полный запрет на использование информации о событиях, произошедших после даты оценки, в ФСО отсутствует.
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, **может быть использована** для определения стоимости Объекта оценки.
- Два условия использования информации о событиях, произошедших после даты оценки:

Первое условие: для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки.

Второе условие: когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

3. Соответственно:

- Данные события могут служить подтверждением фактов, раскрытых в отдельных разделах Отчета.
- С целью предостережения пользователей Отчета от введения в заблуждение.
- Подобное раскрытие должно четко указывать на то, что события, о которых идет речь, представлены исключительно для сведения.
- Подобное раскрытие должно четко указывать на то, что события, о которых идет речь, не влияют на определение стоимости.

4. Исполнитель (Оценщик) в данных допущениях к Отчету считает важным в максимальной степени определить сущность и семантические свойства понятия "событие", так как в рамках данного Отчета может использоваться просто информация, опубликованная после даты оценки, так и "информация о событиях, произошедших после даты оценки".

5. Исполнитель (Оценщик) обозначает свое суждение, что указанные выше словосочетания имеют разное значение, и указанное обстоятельство является "существенным для определения стоимости Объекта оценки" (ФСО №3 п. 5).

6. **Событие** - то, что имеет место, происходит, наступает в произвольной точке пространства-времени; значительное происшествие, явление или иная деятельность как факт общественной или личной жизни; подмножество исходов эксперимента.<sup>34</sup>

**Событие** - то, что случилось, происшествие, случай.<sup>35</sup>

**Событие** - то, что происходит, в отличие от того, что есть или длится.<sup>36</sup>

**Событие** - один из видов юридических фактов, с которыми закон связывает возникновение, изменение и прекращение правоотношений; естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей (наводнение, землетрясение, рождение, смерть и т. п.). Когда речь идет о неволевым характере "события", имеется в виду не причина, вызвавшая его, а процесс воздействия "события" на конкретные правоотношения.<sup>37</sup>

Из приведенных определений можно выделить следующие основные признаки понятия "событие":

- это юридический факт, вызывающий последствия в правоотношениях;
- это явление, не зависящее от воли людей;

---

<sup>34</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Событие>

<sup>35</sup> Источник: <http://ач-потапове.рф/событие>

<sup>36</sup> Источник: [http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc\\_philosophy/1112/СОБЫТИЕ](http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_philosophy/1112/СОБЫТИЕ)

<sup>37</sup> Источник: <http://www.slovarus.ru/?di=198765>

- это значимое явление<sup>38</sup>.

Таким образом, Исполнитель (Оценщик) принимает как **"предположение, принимаемое как верное"** следующие выводы из вышеуказанного:

- С формально-юридической точки зрения запрет на использование информации о событиях произошедших после даты оценки, не распространяется на информацию о ценах сделок и предложений, представленных на рынке после даты оценки.
- С точки зрения технологии проведения оценки использование информации о ценах сделок и предложений, представленных на рынке после даты оценки, допустимо для определения стоимости объекта оценки на дату оценки в прошлом.
- Понятие "событие" не касается данных аналитических обзоров и иной информации, опубликованной после даты оценки, тем более указанная информация "представлена исключительно для сведения и не влияет на определение стоимости".

#### 1.4.5. Особое допущение, касающееся суждения "содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение" (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)<sup>39</sup>.

1. В связи с распространенными среди пользователей отчетов об оценке претензиями к указанным отчетам по принципу, отраженному в ФСО №3 п. 5 о том, что та или иная часть отчета или весь составленный отчет якобы "вводит в заблуждение" пользователя отчета, Исполнитель (Оценщик) считает необходимым привести ряд суждений по данному вопросу.
2. Упомянутые суждения приводятся с целью максимально возможного исключения необоснованных претензий потенциальных пользователей данного Отчета об оценке по существу данного пункта ФСО.
3. Ключевым понятием, требующим анализа, является понятие **"заблуждение"**. **Заблуждение**<sup>40</sup> - представление, мысль или ход мысли, относительно которых хотя и существует уверенность, что они правильны, тем не менее, они не соответствуют истине, фактическим обстоятельствам, предмету (материальная ошибка) или противоречат логическим законам (формальная ошибка).  
Источниками заблуждений могут быть:

- предубеждение,
- несовершенство умственных способностей,
- поспешность,
- недостаток энергии, сосредоточенности или устойчивости мышления,
- недостаточный познавательный материал,
- субъективные настроения, предрасположения, пристрастия,
- беспорядочная обработка,
- плохое знание источников ошибок,
- опрометчивые обобщения,
- и т. д.

<sup>38</sup> Подробнее тема "события, произошедшие после даты оценки" представлена в источнике: статья А.Н. Фоменко, канд. техн. наук, генерального директора ООО АНФ-ОЦЕНКА", члена Экспертного совета РОО Московская обл. "О возможности использования текущей ценовой информации при оценке на дату в прошлом".

<sup>39</sup> Авторское право на текст допущения принадлежит г-ну Коновалову И.В. (ИНН: 773208416800), генеральному директору ООО "ЮНИКСОЛ". Все права защищены. Никакая часть указанного текста не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, в том числе в отчетах об оценке других оценщиков или оценочных компаний, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, а также запись в память ЭВМ для частного или публичного использования, без письменного разрешения владельца авторских прав.

<sup>40</sup> Источник: [http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc\\_philosophy/385/3A6/УЖДЕНИЕ](http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_philosophy/385/3A6/УЖДЕНИЕ)



От заблуждений, которые возникают не умышленно, необходимо отличать заблуждения, вызываемые намеренно, являющиеся самообманом или обманом другого. Психологически заблуждение выглядит в высшей степени субъективным или несовершенным толкованием явления, субъективным или неправильным заключением о явлении - той самой физической действительности, которая посредством этого явления дает о себе знать.

**Заблуждение** (лат. erratum)<sup>41</sup> – понятие, фиксирующее момент ограниченности знания, его несоответствия своему объекту или несовместимости с принятым знанием. Заблуждение как оценочная характеристика является функцией аналитико-критической способности рассудка, обнаруживающего внутреннюю противоречивость знания, рассогласованность отдельного утверждения с принятой системой знания, с результатом его практического применения.

**Заблуждение**<sup>42</sup> - уклонение от истины, принимаемое нами за истинное суждение; основывается всегда на неверности по существу самих посылок, а потому его надо отличать от ошибки, которая представляет нарушение лишь формальной стороны мышления.

**Заблуждение**<sup>43</sup> - вид ошибки, характеризующийся принятием за истину того, что ею не является. Это уклонение от истины в сторону ложного суждения, неверного по существу.

4. **Заблуждение**<sup>44</sup> - неверное, ошибочное мнение, представление о ком-то или о чём-то.

- Если кто-то находится, пребывает в заблуждении, значит, у него неправильное мнение, представление о ком-то или о чём-то.
- Если кто-то вас вводит в заблуждение, значит, он старается создать у вас неверное мнение, представление о ком-то или о чём-то, дать вам неправильную информацию, которая приведёт вас к ошибке.
- Если что-то вас вводит в заблуждение, значит, по этому предмету, явлению вы составили неверное представление о чём-то.
- Если кто-то впал в заблуждение, значит, у него возникло неверное, ошибочное мнение, представление о чём-то или о ком-то.

5. Указанные выше определения понятия "заблуждения" позволяют сделать следующие выводы, необходимые для формирования данного допущения:

- Заблуждение - прежде всего психическое состояние конкретного субъекта (личности), в данном случае - пользователя отчета об оценке.
- Источниками т.н. "заблуждения" пользователя отчета об оценке могут быть множество факторов, не всегда связанных непосредственно с отчетом об оценке, а в том числе источниками "заблуждения" могут быть "несовершенство умственных способностей", "субъективные настроения, предрасположения, пристрастия", "опрямительные обобщения" и т.п. свойства личности пользователя отчета.
- Если пользователь отчета об оценке считает, что "он введен в заблуждение", то данное состояние пользователя отчета об оценке не всегда является результатом того, что "кто-то ввел его в заблуждение" (в данном случае - Исполнитель (Оценщик)), допустимо предположение, что "по этому предмету, явлению пользователь составил неверное представление..." или что "у пользователя возникло неверное, ошибочное мнение, представление о чём-то или о ком-то".

Таким образом, Исполнитель (Оценщик) данным допущением обозначает "предположение, принимаемое как верное" о том, что в случае возникновения у пользователя данного Отчета об оценке претензий о том, что "содержание отчета об оценке вводит в заблуждение", то указанная претензия не принимается априори<sup>45</sup> как истинная без детального исследования как возможных "материальных ошибок", "формальных

<sup>41</sup> Источник: <http://iph.ras.ru/elib/1107.html>

<sup>42</sup> Источник: <http://wordhelp.ru/word/заблуждение>, словарь "Брокгауз и Ефрон". :1907-1909 г.

<sup>43</sup> Источник: <http://wordhelp.ru/word/заблуждение>, Безрукова В.С. Основы духовной культуры. - 2000 г.

<sup>44</sup> Источник: [http://slovarix.ru/olkoviy\\_slovar\\_dmitrieva/page/zabluzhdenie\\_1248](http://slovarix.ru/olkoviy_slovar_dmitrieva/page/zabluzhdenie_1248)

<sup>45</sup> Источник: [http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc\\_philosophy/1772/АПРИОРИ](http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_philosophy/1772/АПРИОРИ) Априорным называется взгляд, правильность которого не может быть доказана или опровергнута опытом.



ошибок" в Отчете об оценке, так и свойств личности и психического состояния пользователя Отчета об оценке.

#### 1.4.6. Общие принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения (ФСО №3 п.8в)

1. Содержащееся в подготовленном Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.
3. Сведения, полученные от Заказчика и из открытых источников информации (общедоступная отраслевая и статистическая информация), считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
5. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости Объекта оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В связи с указанным промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
6. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки.
7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.
8. От Исполнителя (Оценщика) не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как по официальному вызову суда.
9. **При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки**, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
10. Исполнитель (Оценщик) не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
11. Оценщик будет принимать все необходимые меры для того, чтобы провести осмотр имущества, которое входит в состав Объекта оценки. В случае непроведения осмотра Оценщик укажет на это обстоятельство в Отчете об оценке с отражением причин, по которым осмотр не был проведен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.
12. Оценщик или его представитель не будет заниматься измерениями физических параметров недвижимого имущества, которое входит в состав Объекта оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные), и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. В случае проведения осмотра имущества, которое входит в состав Объекта оценки, Оценщик или его представитель в процессе осмотра может фиксировать "порядок" размера, то есть визуально-идентифицируемые размеры, в частности, площадей для недвижимости.



13. Часть допущений будет представлена непосредственно по тексту данного Отчета об оценке.
14. Исполнитель (Оценщик) оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем (Оценщиком) как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя (Оценщика) будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
15. В процессе проведения оценки Исполнитель (Оценщик) **оставляет за собой право использовать значения определенных показателей из следующих источников:**
- **Материал сайта "StatrIELT"** (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт") (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/>).
  - **Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.** Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А.

**В указанных источниках значения конкретных показателей определены на основании анализа рыночных данных, что соответствует требованиям п. 13 ФСО №3.**

Факт анализа рыночных данных подтверждается описанием алгоритма получения значений конкретных показателей в каждом из этих источников:

- Информации сайта "StatrIELT" подготовлена на основании рыночных данных:

Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны методами математической статистики на основе анализа рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/), <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, StatrIELT, <http://realty.dmir.ru/>, <http://zda.nie.info/>, <http://www.rosrealty.ru/> и всех региональных сайтах России.

В выборке используются объекты, аналогичные по ценообразующим факторам. Все значения цен включают НДС. Из результатов исследования исключены данные 5 % минимальных и 5 % максимальных значений.

Диапазоны значений параметров характеризуют соответствующие изменения характеристик (признаков) параметра (площадь, техническое состояние и т.д.), а также обусловлены степенью соответствия рынку исходных данных.

Источник: <https://statrielt.ru/obshchaya-informatsiya>

- Информацию сайта "StatrIELT" широко используют государственные органы и крупнейшие компании.

Нашу информацию широко используют государственные органы и крупнейшие компании:



Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>

- Информации Справочника оценщика недвижимости 2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" подготовлена на основании рыночных данных:

Как отмечалось выше, в данном Справочнике приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные не только на основании результатов экспертного опроса, но и корректирующие коэффициенты, полученные в результате статистической обработки данных по ценам продаж (предложений) объектов недвижимости.

Данные для анализа рыночной информации извлекались из объявлений о продаже офисно-торговых объектов, которые были размещены на сайтах о недвижимости. Для получения необходимой информации были проанализированы различные сайты, например, cian.ru, avito.ru, realty.yandex.ru, realtymag.ru, gdeetotdom.ru и т.п.

*Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 27,28.*

Претензии пользователей данного Отчета об оценке или иных заинтересованных лиц на предмет необоснованности, нецелесообразности, неправильности и т.п. использования при определении стоимости значений ряда показателей из указанных выше источников признается Оценщиком (Исполнителем) как нарушение ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ", а именно:

"Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки".

Оценщик (Исполнитель) считает вышеуказанный ряд претензий прямым желанием пользователей данного Отчета об оценке или иных заинтересованных лиц изменить результаты оценки, тем самым изменить "обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки".

16. В соответствии с п.9. ФСО №3, гласящем, что "в отчет об оценке могут включаться...иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете" Оценщик (Исполнитель (Оценщик)) вводит понятие "**объект сравнения**" и обозначает в связи с этим ряд суждений:

- Объект сравнения - проданный или предложенный к продаже на том же рынке объект (недвижимости, оборудования и т.п.), обладающий таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкий к нему по другим характеристикам.
- "Объект сравнения" является более широким понятием, чем "объект-аналог", в процессе анализа рыночных данных первоначально отбираются "объекты сравнения", из которых впоследствии отбираются "объекты-аналоги".
- Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1 п.10).



- Массив обобранных объектов сравнения с указанием соответствующих характеристик может быть использован Оценщиком (Исполнителем) в процессе "анализ рынка объекта оценки" (ФСО №3 п.8з).
17. С целью реального обеспечения так называемой "проверяемости" результатов оценки, в процессе которой реализуется положение о том, что состав и последовательность представленных в Отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам, в рамках данной оценки, Исполнитель (Оценщик) считает возможным, необходимым и не противоречащим требованиям действующего законодательства размещение части материалов, а именно **Приложений к Отчету об оценке, в электронном виде на оптическом диске CD**. При обозначении данного допущения Исполнитель (Оценщик) исходит из следующих суждений:
- невозможно полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам, не предоставив Заказчику расчетные таблицы в формате Microsoft Office Excel с сохранением формул и связей;
  - не противоречит принципам п. 5 ФСО №3 размещение информации по методологии оценки, расчетных таблиц, скриншотов страниц Интернет и иных материалов в электронном виде на диске CD, которое является Приложением к Отчету об оценке.

**Состав указанных Приложений в электронном виде на оптическом диске CD:**

- ПРИЛОЖЕНИЕ №2 МЕТОДОЛОГИЯ.
- ПРИЛОЖЕНИЕ №5. РАСЧЕТНЫЕ ТАБЛИЦЫ.
- ПРИЛОЖЕНИЕ №6. ФОТОГРАФИИ.

---

Исполнитель (Оценщик) ОСОБО подчеркивает, что указанные Приложения являются неотъемлемой частью Отчета об оценке.

---

## **1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО №3 п.8в). Обоснование использования стандартов оценки.**

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
- Стандарт оценки НП "АРМО" СТО АРМО 1.01-2008 "Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости".
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н (с изм. от 11.07.2016 г., зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 №40940).

### **Обоснование использования указанных стандартов при проведении оценки**

- Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ.
- В указанных федеральных стандартах оценки наряду с общими принципами, понятиями и требованиями к проведению оценки представлен алгоритм проведения оценки с детализацией ряда основных положений.
- Использование указанных федеральных стандартов оценки приводит к единому подходу оценщиков к процедурам определения стоимости.
- Использование МСФО 13 является обязательным при проведении данной оценки в связи с требованиями нормативных документов ЦБ РФ.

## 1.6. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке (ФСО №3 п.8 и)

Исполнитель (Оценщик) в данном разделе представляет описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке в рамках данного Отчета.

1. Получение от Заказчика необходимой информации для оценки в виде соответствующих копий документов, материалов и пояснений.
2. Анализ предоставленной информации для уточнения основных параметров Объекта оценки, необходимых для определения стоимости.
3. По возможности - проведение осмотра Объекта оценки с оформлением акта осмотра и фотографированием.
4. Подготовка текста описания Объекта оценки в Отчете об оценке.
5. Проведение макроэкономического анализа в части определения факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, проведение анализа сегмента рынка, к которому относится Объект оценки.
6. Проведение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки с подготовкой соответствующего текста в Отчете об оценке.
7. Выбор подходов и методов, обоснование отказа от того или иного подхода, обоснование методов оценки в рамках применяемых подходов.
8. Проведение расчетов в рамках выбранных подходов к оценке.
9. Проведение согласования результатов оценки, полученных в рамках применяемых подходов.
10. Вывод об итоговой стоимости Объекта оценки.
11. Окончательное оформление расчетных таблиц и текста Отчета об оценке.

Оценщик

А. В. Федотова

Генеральный директор  
ООО "ЮНИКСОЛ"  
MRICS

И. В. Коновалов





## ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Перечень документов, используемых Исполнителем (Оценщиком) и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (ФСО №3 п.8ж)

Исполнитель (Оценщик) запросил у Заказчика и получил в свое распоряжение копии следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права УФСГРКК по Хабаровскому краю от 10.08.2018 г. на бланке серии 27-АВ №454305.
- Выписка из ЕГРН от 08.08.2018 г. №КУВИ-001/2018-5469870 на административно-бытовой корпус кадастровым №:27:14:0000000:200.
- Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 29.11.2012 г. на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200.
- Справка online с сайта <http://rosreestr.ru> на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200.
- Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168.
- Справка online с сайта <http://rosreestr.ru> на земельный участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168.
- Позтажные экспликации административно-бытового корпуса.
- Акт приема-передачи земельного участка к Договору аренды земельного участка от 16.08.2011 г. №269.
- Справка АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК".
- Справка АО "Оловянная рудная компания" "О подтверждении суммы инвестиций".
- Сводка по сметным расчетам по договору №0108.3/17ОРК от 01.08.2017 г. СМР на ЦЛАК.

Копии указанных "документов, предоставленные Заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке", приложены к данному Отчету" (ФСО №3 п.12) (Приложение №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ").

Также в распоряжении Исполнителя (Оценщика) имелись данные открытых источников:

- Данные Публичной кадастровой карты, сайт: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.
- Данные ресурса <http://wikimapia.org>
- Данные ресурса <https://yandex.ru/maps>

#### **Вывод.**

В распоряжении Исполнителя (Оценщика) имелось достаточное и достоверное количество необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

#### **Допущение.**

В рамках Отчета Исполнитель (Оценщик) не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация в них - достоверной.

## 2.2. Точное описание Объекта оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст. 11). Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8ж).

С целью обеспечения удобства восприятия точное описание, количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в виде таблиц, а также соответствующих рисунков.

Объект оценки - здание, находящееся в стадии реконструкции (капитального ремонта), административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК, нежилое, производственное.

### ВАЖНО!

Оцениваемое здание использовалось и предполагается к использованию после реконструкции (капитального ремонта) для разделки геологических проб, поступающих с центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК, и подготовки их к химическому анализу.

Заказчик предоставил описание здания, представленное ниже.

- Центральная лаборатория аналитического контроля расположена в отдельном трехэтажном здании.
- Высота лабораторных помещений составляет 3,34 м.
- Стены, потолки рабочих помещений побелены, окрашены.
- Материал полов: кафельная плитка, поливинилхлоридный линолеум, цементный окрашенный.
- Все выходы из рабочих помещений сообщаются с коридорами здания, далее с лестничными пролетами. Имеется 6 самостоятельных выходов из здания.
- Двери лабораторных помещений содержатся в исправном состоянии, свободно открываются, все проходы свободны.
- Освещение всех лабораторных помещений естественное и искусственное. Для искусственного освещения используются диодные лампы.
- Используется местное освещение, которое применяется вместе с общим.
- Центральная лаборатория состоит из следующих помещений: весовая, аналитический зал №1, аналитический зал №3, препаратурская, склад химреактивов, склад материалов, склад кислот, гардеробная, кабинет ИТР, комната отдыха.
  - Весовая комната изолирована от других лабораторных помещений для предохранения весов от сырости, пыли, газов и сотрясений. Для уменьшения влияния воздушных и тепловых потоков окна закрыты жалюзи. Окна снабжены двойными стеклопакетами. Проветривание весового помещения производится тогда, когда не ведется взвешивание. Пол покрыт линолеумом. Лабораторные весы AF-R220CE, AF-224RCE и весы ВЛТЭ-1100 установлены на специальных столах с массивными ножками для предохранения их от сотрясений.
  - В аналитических залах установлены вытяжные шкафы, лабораторные столы. Вытяжные шкафы внутри облицованы керамической плиткой, имеют верхний и нижний откосы для удаления выделяющихся газов при работе с вредными веществами.
- На крыше лаборатории установлены вытяжные вентиляторы, которые посредством вытяжных труб соединены с вытяжными шкафами аналитических залов.
- Поверхности лабораторных столов покрыты линолеумом, керамической плиткой или пластиком для химической устойчивости. Применяются также пластины из фторопласта, обладающие термической устойчивостью, для установки на них склянок с химическими реактивами.
- Распределение электроэнергии в лабораторные помещения осуществляется от распределительных щитов. Отключение электроэнергии обеспечено в каждом помещении



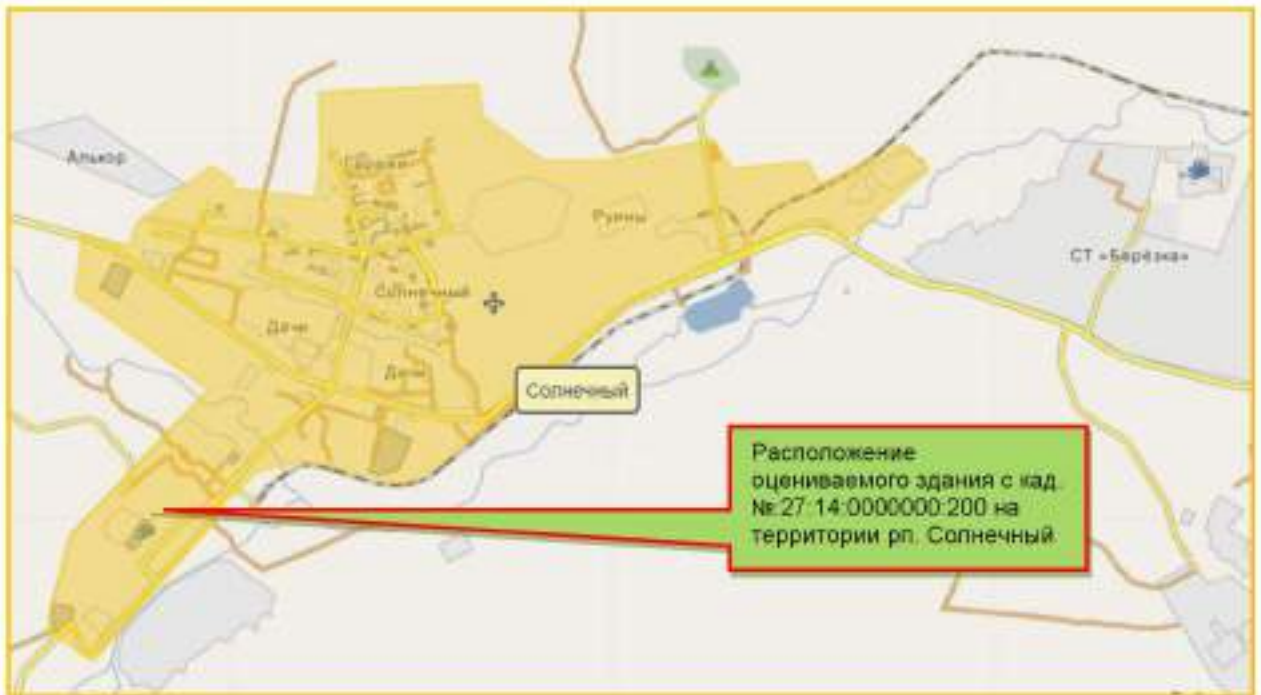
аналитических залов. Также имеется общий рубильник для включения и выключения всей лабораторной сети.

- Используемое лабораторное оборудование имеет заземление.
- Для выполнения химических анализов с нагреванием, кипячением установлены электрические плиты с закрытыми нагревателями.
- Для высушивания проб, доведения проб до постоянного веса используется сушильный шкаф.
- Для прокаливания, сплавления, спекания, озоления проб в процессе выполнения химических анализов применяется лабораторная муфельная электропечь.
- Химические реактивы готовят, проверяют, проводят контрольные испытания в специально отведенном помещении – препаратурской комнате.
- Приготовление химических реактивов, растворение их, разбавление, а также выполнение различных химических анализов проводится с применением дистиллированной воды. Ежедневно для получения дистиллированной воды используется дистиллятор.
- Для проведения различных химических анализов применяется лабораторное оборудование: фотоэлектроколориметры.
- В аналитическом зале имеются средства оказания первой помощи: 2-% раствор борной кислоты, 2-% раствор двууглекислого натрия, 0,5-% раствор марганцевокислого калия, 5-% спиртовой раствор йода.
- На случай пожара имеются порошковые, углекислотные огнетушители.
- Имеется водопровод. Ежедневно проводится мокрая уборка всех лабораторных помещений, мытьё лабораторной химической посуды.

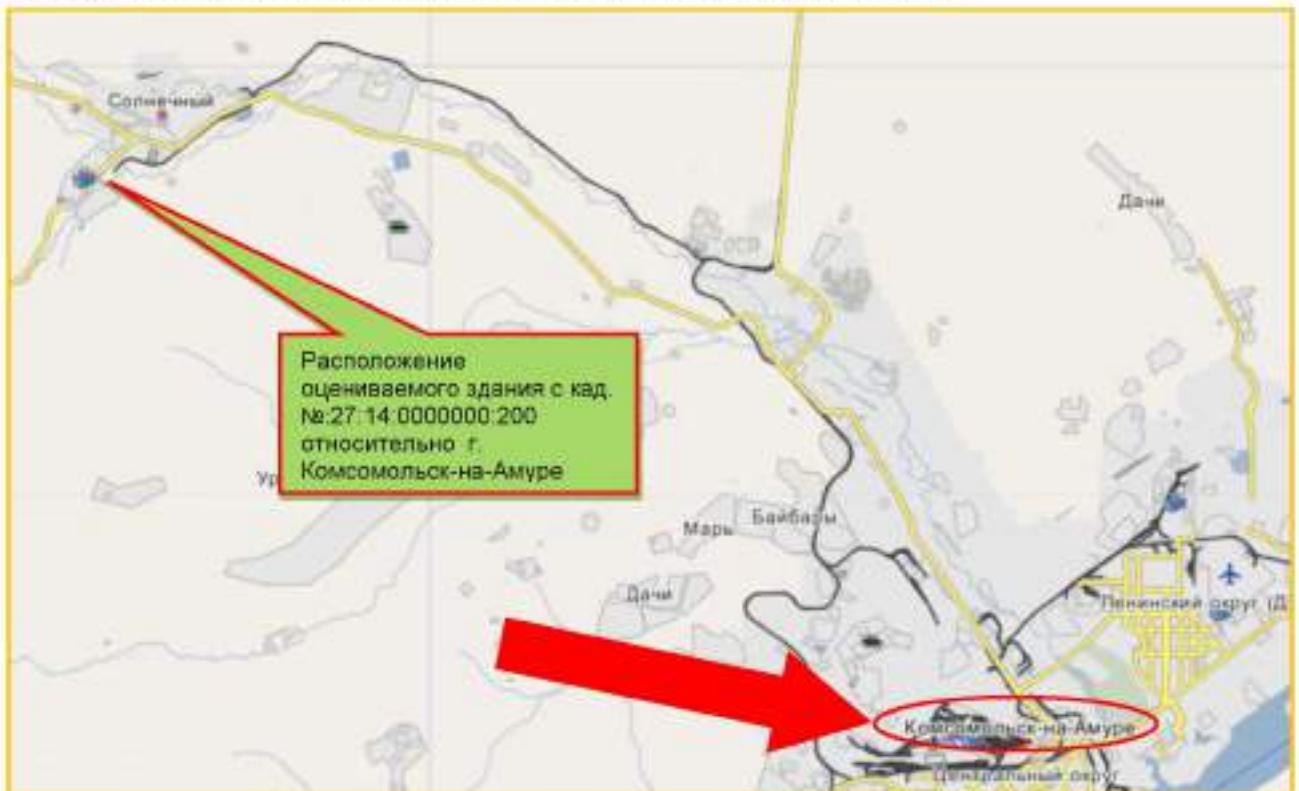
Ниже на картах представлено месторасположение оцениваемого здания.



Источник: <https://wikimapia.org/#lang=ru&lat=50.711461&lon=136.634903&z=14&m=w>

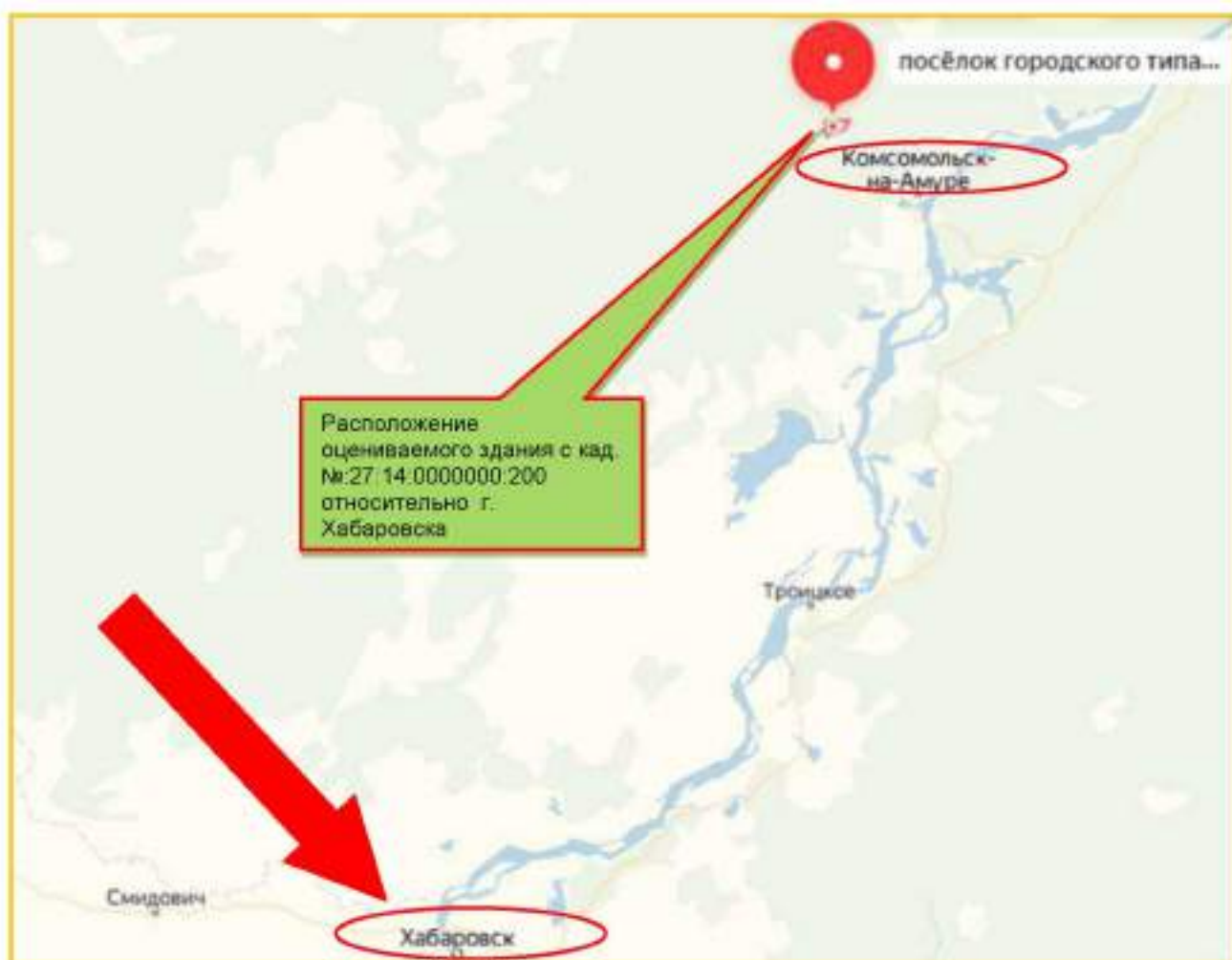


Источник: <https://wikimapia.org/#lang=ru&lat=50.711461&lon=136.634903&z=14&m=w>

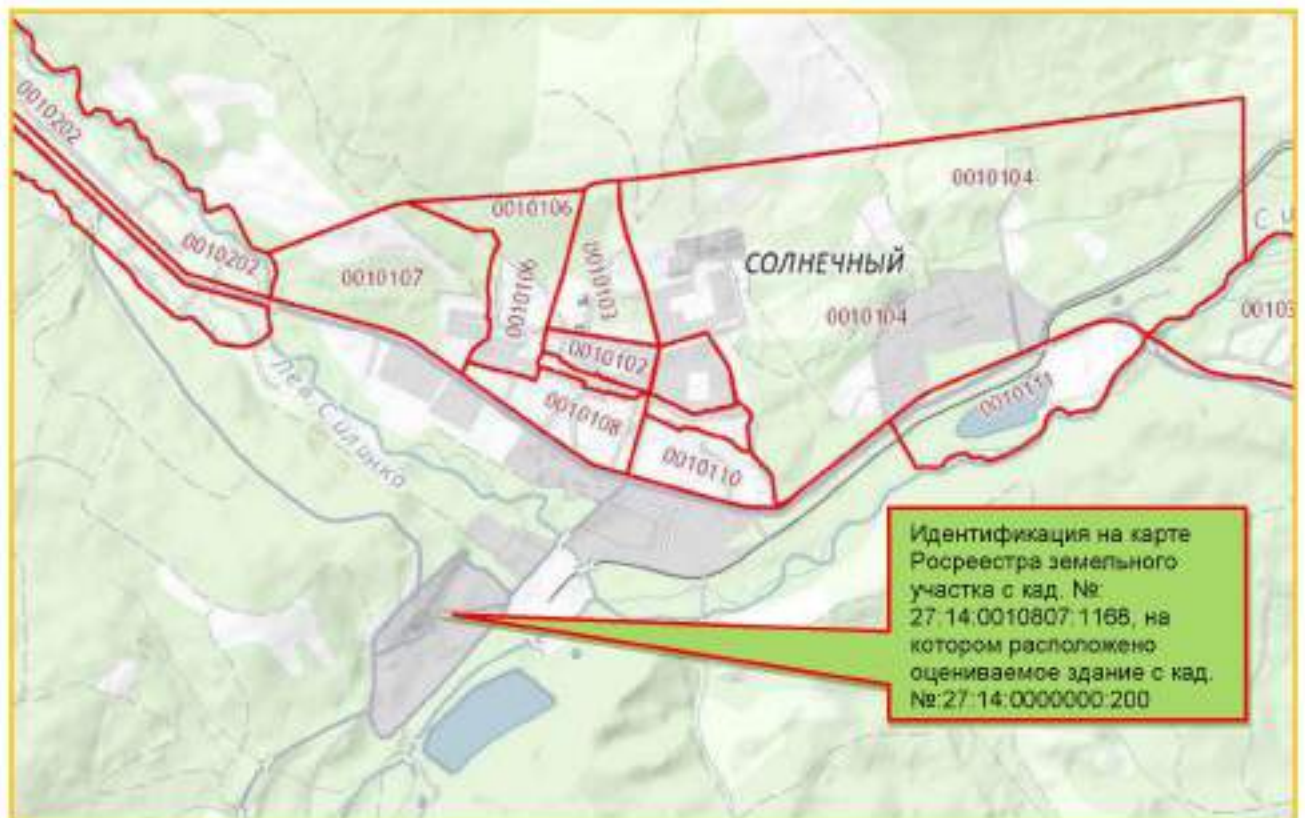


Источник: <https://wikimapia.org/#lang=ru&lat=50.711461&lon=136.634903&z=14&m=w>





Источник: <https://yandex.ru/map>



Источник:

[https://pkk5.rosreestr.ru/#x=15206782\\_148546998&y=6571702\\_689285306&z=13&text=27%3A14%3A0010807%3A1166&type=1&app=search&opened=1](https://pkk5.rosreestr.ru/#x=15206782_148546998&y=6571702_689285306&z=13&text=27%3A14%3A0010807%3A1166&type=1&app=search&opened=1)



**Таблица №2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
Состав Объекта оценки	1 (Одно) нежилое здание	Договор №ОИБ-126 на оказание услуг по оценке от "17" июля 2019 г. Свидетельство о государственной регистрации права УФСГРКК по Хабаровскому краю от 10.08.2018 г. на бланке серии 27-АВ №454305
Кадастровый номер	27:14:0000000:200	Выписка из ЕГРН от 08.08.2018 г. №КУВИ-001/2018-5469870 на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права УФСГРКК по Хабаровскому краю от 10.08.2018 г. на бланке серии 27-АВ №454305
Правообладатель (субъект права)	ОАО "Оловянная рудная компания" (ОГРН: 1102717000198, ИНН: 2717017562)	Свидетельство о государственной регистрации права УФСГРКК по Хабаровскому краю от 10.08.2018 г. на бланке серии 27-АВ №454305
Объект права в соответствии со свидетельством	Административно-бытовой корпус цоф, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь: 1 344 кв. м, инв. №314, лит. Н, Адрес объекта: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный.	Свидетельство о государственной регистрации права УФСГРКК по Хабаровскому краю от 10.08.2018 г. на бланке серии 27-АВ №454305
Общая площадь, кв. м	1 344,0	Свидетельство о государственной регистрации права УФСГРКК по Хабаровскому краю от 10.08.2018 г. на бланке серии 27-АВ №454305
Количество этажей, ед.	3	Свидетельство о государственной регистрации права УФСГРКК по Хабаровскому краю от 10.08.2018 г. на бланке серии 27-АВ №454305
Наличие и характеристика обременений	Не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права УФСГРКК по Хабаровскому краю от 10.08.2018 г. на бланке серии 27-АВ №454305 Выписка из ЕГРН от 08.08.2018 г. №КУВИ-001/2018-5469870 на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200
Адрес (местонахождение)	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона.	Выписка из ЕГРН от 08.08.2018 г. №КУВИ-001/2018-5469870 на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200
Зона расположения здания (жилая,	Производственная зона	Генеральный план пос. Солнечный

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
общественно – деловая, производственная зоны, зона инженерной и транспортной инфраструктур, зона сельскохозяйственного использования, зона рекреационного назначения, зона особо охраняемых территорий, зона специального назначения, зона размещения военных объектов и иные виды территориальных зон)		<a href="http://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_levelpages1=20&amp;bl_ок=adm&amp;razdel=free">http://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_levelpages1=20&amp;bl_ок=adm&amp;razdel=free</a>
Кадастровая стоимость, руб.	7 922 611,20	<a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	5 894,8	<a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> Расчет Исполнителя (Оценщика)
Дата постановки на кадастровый учет (дата присвоения кадастрового номера)	29.11.2012 г.	<a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> Выписка из ЕГРН от 08.08.2018 г. №КУВИ-001/2018-5469870 на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27-14:0000000:200
Балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 26.08.2019 г.)	1 661 525,52	Справка №1027 от 26.08.2019 г. от АО "Оловянная рудная компания"
Сведения об историческом использовании Объекта оценки	Использовалось как здание лаборатории для разделки геологических проб и подготовки их к химическому анализу. 1 этаж: столовая (левая часть), зал подготовки геологических проб и складские помещения (правая часть); 2 этаж: административные кабинеты, комната электриков, раздевалки, душевая туалет, комната рентгеноспектрального анализа; 3 этаж: водная лаборатория, два зала для химических анализов, складские помещения, весовая, комната отдыха, комнаты хранения и подготовки реактивов.	Данные Заказчика. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Сведения о текущем фактическом использовании Объекта оценки	Здание находится в состоянии завершения капитального ремонта.	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Сведения о предполагаемом будущем использовании Объекта оценки	Планируется использовать как здание лаборатории для разделки геологических проб и подготовки их к химическому анализу.	Данные Заказчика. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	В соответствии с нормативным документом СП 56.13330.2011. Свод правил "Производственные здания". (актуализированная редакция СНиП 31-03-2001, с изменениями №1, 2).	Результат анализа Исполнителя (Оценщика) в разделе "Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.116)"



Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
	<p>указывающем в п. 1.1. следующее:</p> <p>"Настоящий свод правил <b>должен соблюдаться на всех этапах создания и эксплуатации производственных и лабораторных зданий, производственных и лабораторных помещений, мастерских</b> (класс функциональной пожарной опасности Ф5.1), а также складских зданий и помещений, предназначенных для хранения веществ, материалов, продукции и сырья (грузов) (класс функциональной пожарной опасности Ф5.2), в том числе встроенных в здания другой функциональной пожарной опасности, в целях обеспечения требований", оцениваемое здание относится к категории (сегменту):</p> <p><b>Отдельно стоящее административно здание производственного назначения</b></p>	<p>СП 58.13330.2011. Свод правил "Производственные здания",</p>
Отнесение здания к определенному классу	Класс С	Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки"
Тип планировки	Коридорно-кабинетная	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Плоскостная форма здания	Прямоугольная	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Принадлежность к памятникам архитектуры	Не выявлено	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Год постройки здания	1968	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Год последнего кап. ремонта	2018 - 2019 г.г.	Справка АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК"
Площадь застройки, кв. м	768,35	Справка АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК"
Высота здания, м	3,34	Справка АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК"
Строительный объем, куб. м	6 725,40	Справка АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК"

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
<b>Основные конструктивные элементы здания, в том числе:</b>		Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки"
<b>Фундамент (выбрать из: деревянные ступля; бутовые кирпичные; бутобетонные; бетонные блоки; сборные железобетонные; монолитные железобетонные, свайные)</b>	Сборные железобетонные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
<b>Перекрытия (выбрать из: деревянные, деревянные по металлическим балкам, железобетонные)</b>	Железобетонные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
<b>Стены (выбрать из: рубленые из бревен, из деревянных брусьев, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, кирпичные, шлакобетонные, блочные из легких бетонов, панельные, монолитные железобетонные, металлические)</b>	Панельные, кирпичные, железобетонные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
<b>Кровля (выбрать из: асбоцементная, рулонная, асбофанерная, шифер, железная оцинкованная, железная, стальной профилированный лист, металлочерепица)</b>	Стальной профилированный лист	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
<b>Внутренние перегородки</b>	Кирпичные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
<b>Наружная отделка</b>	Оштукатуренные, окраска в салатовый цвет	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Группа капитальности	I	Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки"
Класс конструктивной системы (по данным компании КО-ИНВЕСТ)	КС-2	Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки" Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень



Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
Процент износа по состоянию на дату оценки	Износ устраняется посредством проведения капитального ремонта	"Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып. №106, январь 2019 г., стр. 4
<b>Описание имеющихся инженерных коммуникаций (система инженерно-технического обеспечения, в том числе:</b>		Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки"
Наличие (отсутствие) коммуникаций_водоснабжение, имеется ли ТУ на подключение)	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_канализация, имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_отопление (теплоснабжение), имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_вентиляция, имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_кондиционирование, имеется ли ТУ на подключение	Нет	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_электроснабжение, имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_газоснабжение, имеется ли ТУ на подключение	Нет	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_телефония (связь), имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_Интернет, имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
мусороудаление, имеется ли ТУ на подключение		Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_вертикальный транспорт (лифты, эскалаторы), имеется ли ТУ на подключение	Нет	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_системы безопасности, имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Категория (уровень) внутренней отделки	Капитальный до категории "косметический"	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций здания, в котором находится помещение	Поводится капитальный ремонт здания	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
<b>Краткое описание элементов внутренней отделки (характеристика отделочных работ), в том числе:</b>		Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки"
Отделка полов	Полы выровнены, постелен линолеум или керамическая плитка	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Отделка стен	Стены выровнены, покрашены	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Отделка потолков	Потолок покрашен или навесной "армстронг"	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Заполнение оконных проемов	Окна ПВХ	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Заполнение дверных проемов	Двери уличные, межкомнатные, противопожарные, деревянные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Элементы освещения	Стандартные для административных зданий	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Элементы ситемы отопления	Радиаторы современных моделей	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Количество отдельных входов в здание	Имеется 6 самостоятельных выходов в здание	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.



Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
Описание системы безопасности	Физическая охрана на входе, охрана территории из 3 (Трех) зданий на едином огороженном земельном участке	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие рекламы о деятельности, осуществляемой в оцениваемых помещениях на фасаде здания, в котором они расположены	Отсутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Линия, на которой расположен объект недвижимости относительно основных улиц	1 линия	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Имеется стихийная парковка	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Общая информация о земельном участке, на котором расположено оцениваемое здание	Оцениваемое здание расположено на земельном участке площадью 1 757 кв. м, кад. №27:14:0010807:1168 Подробное описание участка представлено ниже в отдельном разделе.	<a href="https://pkk5.rosreestr.ru">https://pkk5.rosreestr.ru</a>
Соотношение площади земельного участка и площади его застройки (ФСО №7 п.22е)	43,73%	Расчет Исполнителя (Оценщика)

Источник: данные Заказчика (Правообладателя), данные сайта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, анализ Исполнителя (Оценщика)

Ниже представлены поэтажные экспликации оцениваемого здания (предоставленные копии указанных документов также размещены в ПРИЛОЖЕНИИ №3 к Отчету).



Экспликация помещений 1-ого этажа

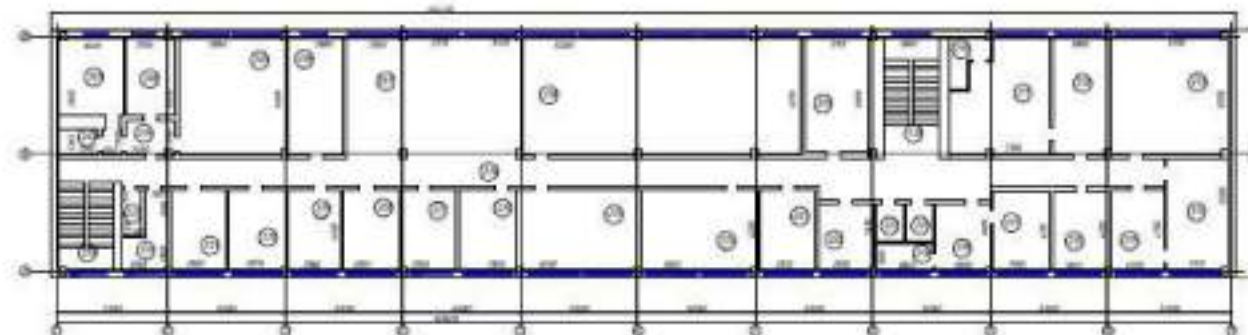
Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ. цех.	Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ. цех.	Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ. цех.
101.	Компрессорная	18,7		115.	Тамбур	3,9		126.	Производственное помещение	12,1	
102.	Компрессорная	5,9		116.	Коридор	3,8		127.	Производственное помещение	12,1	
103.	Холодильная камера	8,1		117.	Комната отдыха	11,1		128.	Производственное помещение	12,1	
104.	Холодильная камера	6,9		118.	Эксп. установка	22		129.	Коридор	31,7	
105.	Коридор	13,7		119.	Кабинет	10,8		130.	Кабинет шиф-аппарат	18,9	
106.	Холодный зал	28,9		120.	Коридор	17,2		131.	Салоник	22,7	
107.	Горячий зал	45,6		121.	Коридор	11,0		132.	Лестница	17,3	
108.	Общественный зал	180,4		122.	Техническое доведение	33,4					
109.	Комната	11,3		123.	Тамбур	7,1					
110.	Лестница	17,3		124.	Коридор	13,1					
111.	Лифтовая	11,2		125.	Производственное помещение	11,6					
112.	Остед	14,8									
113.	Дробильные отделения	46,1									
114.	Остед	17,8									

Примечание:  
1 Размеры уточнить по месту  
2 Оси здания приняты условно  
3 Размеры и площади данных помещений приняты по фактическим размерам  
4 Расстановка светотехнического оборудования выполнена на основе визуального осмотра помещений

Примечание:  
1 Размеры уточнить по месту  
2 Оси здания приняты условно  
3 Размеры и площади данных помещений приняты по фактическим размерам  
4 Расстановка светотехнического оборудования выполнена на основе визуального осмотра помещений

№	Угол	Длина	№	№	Длина	№	№	№
Первый	Горизонт	1,8	09	№				
Второй	Вертикаль	1,8	09	№				
Третий	Горизонт	2,1	09	№				
Четвертый	Вертикаль	2,1	09	№				
Пятый	Горизонт	4,1	09	№				
Шестой	Вертикаль	4,1	09	№				





Экспликация помещений 2-ого этажа

Номер помещения	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Кол. помещений	Номер помещения	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Кол. помещений	Номер помещения	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Кол. помещений
201	Кабинет	11,99		215	Раздевалка	11,61		226	Кабинет	11,60	
202	Кабинет	9,92		216	Кабинет начальная лаборатория	11,61		227	Кабинет	11,20	
203	Кабинет	2,78		217	Кабинет	11,98		228	Кабинет	11,20	
204	Кабинет	1,37		218	Кабинет	10,08		229	Кабинет	11,52	
205	Кабинет	34,8		219	Бойлерная	4,56		230	Кабинет	11,48	
206	Кабинет	76,8		220	Душ	2,50		231	Кабинет	11,28	
207	Кабинет	55,38		221	Сп. Угол	2,50		232	Кабинет	7,79	
208	Кабинет	79,68		222	Кабинет	11,32		233	Кабинет	7,84	
209	Кабинет	19,2		223	Кабинет	11,4		234	Коридор	90,76	
210	Подсобное помещение	3,8		224	Кабинет	24,0		235	Лестница	12,52	
211	Кабинет	27		225	Кабинет	24,0		236	Лестница	17,08	
212	Кабинет	16,8									
213	Кабинет	16,0									
214	Раздевалка	18,9									

Примечание:

- 1 Размеры указаны по месту
- 2 Осе здания приняты условно
- 3 Размеры и площади данных помещений приняты по фактическим замерам
- 4 Расстановка сантехнического оборудования выполнена на основе визуального осмотра помещений

№	Класс	Акт	№	Акт	Дата
Исполн.	Григорьев А.В.				01.10.2019
Проект.	Григорьев Г.В.				01.10.2019
Генерал.	Григорьев А.В.				01.10.2019
Дата	01.10.2019				01.10.2019
Исполн.	Григорьев А.В.				01.10.2019

Итого помещений	Средств		
	№	1	2
Объект оценки	1	1	1
Объект оценки	1	1	1

Всего 47



Экспликация помещений 3-ого этажа

№№ помещений	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Класс помещения	№№ помещений	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Класс помещения	№№ помещений	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Класс помещения
301.	Комната	16,29		315.	Комната	12,47		326.	Комната	12,47	
302.	Комната	14,84		316.	Комната отдыха восточной кухни	9,12		327.	Комната	6,90	
303.	Комната	14,8		317.	Автоматический зал №3	12,47		328.	Комната	3,22	
304.	Подобное помещение	3,8		318.	Восход	12,47		329.	Комната	76,73	
305.	Комната	32,4		319.	Автоматический зал №4	12,47		330.	Сал Уилс	2,89	
306.	Комната	17,11		320.	Архив проф	12,47		331.	Детская	12,18	
307.	Склад хранения автомобильных аккумуляторов	17,11		321.	Комната	26,44		332.	Детская	17,22	
308.	Комната	66,08		322.	Склад	12,47		333.	Воспитательная	17,11	
309.	Комната отдыха восточной кухни	19,17		323.	Комната	12,47					
310.	Комната	12,88		324.	Комната	23,8					
311.	Автоматический зал №2	79,17		325.	Комната	11,0					
312.	Автоматический зал №3	26,13									
313.	Комната хранения вещей	16,47									
314.	Расчетная	28,37									

Примечание

1 Размеры указаны по месту

2 Для здания крытого участка

3 Размеры и площади даны в проекции на фактическом плане

4 Расстояние светового прибора измеряется по осям визуального осмотра помещения

№	Имя	Должность	Подпись	Дата	Место
1	Иванов И.И.	Инженер		20.10.2019	Администрация Детской Комнаты
2	Петров П.П.	Инженер		20.10.2019	
3	Сидоров С.С.	Инженер		20.10.2019	
4	Тихонов Т.Т.	Инженер		20.10.2019	
5	Левченко Л.Л.	Инженер		20.10.2019	

Описание местоположения Объекта оценки представлено ниже в отдельном разделе.



### 2.3. Интерпретация<sup>46</sup> ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также при определении ценообразующих факторов (элементов сравнения)

С целью максимального соблюдения положений ФСО №3 п.5, гласящего, в частности, что "информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена", и "содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов", Исполнитель (Оценщик) в данном разделе приводит интерпретацию ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки.

#### **ВАЖНО.**

Исполнитель (Оценщик) при проведении указанного исследования опирался прежде всего на нормативные документы и данные открытых источников.

1. Для целей настоящего Отчета под понятием "**количественные характеристики**" понимается следующее:
  - **Количественные характеристики** - характеристики, которые измеряют или вычисляют, они имеют количественную меру.<sup>47</sup>
  - **Количественные показатели** - значения таких показателей выражаются в виде некоторого действительного числа, имеющего определенный физический или экономический смысл.<sup>48</sup>
2. В рамках данного Отчета к **количественным показателям** возможно отнести:
  - площадь,
  - стоимость,
  - удаленность,
  - расстояние
  - и т.п.
3. Для целей настоящего Отчета под понятием "**качественные характеристики**" понимается следующее:
  - **Качественные характеристики** - характеристики, описываемые только словами и не имеющие точной количественной меры (например: напряженно, свободно, плавно, мягко и др.).<sup>49</sup>
  - **Качественные показатели** измеряют с помощью экспертных оценок, т.е. субъективно, путем наблюдения за процессом и результатами работы.<sup>50</sup>
4. В рамках данного Отчета к **качественным показателям** возможно отнести:
  - планировка оцениваемого помещения,
  - коммуникации,
  - тип здания, в котором находится помещение,
  - и т.п.
5. Отнесение здания к определенному **классу**<sup>51</sup>.

<sup>46</sup> Интерпретация понятий – это процедура определения содержания понятийного аппарата, применяемого в исследовании. (источник: <https://studfiles.net/preview/4495773/page-17/>)

<sup>47</sup> Источник: <https://www.fkis.ru/page/1/113.html>

<sup>48</sup> Источник: <http://kulagin-oleg.livejournal.com/20196.html>

<sup>49</sup> Источник: <https://www.fkis.ru/page/1/113.html>

<sup>50</sup> Источник: <http://kulagin-oleg.livejournal.com/20196.html>

В РФ до сих пор не утверждена единая классификация административных (офисных) помещений. На рынке применяют множество вариаций систем, однако все они базируются на похожих принципах. Самыми известными классификациями являются:

- Классификация главного аналитика Российской Гильдии риелторов Г.М. Стерника.
- Классификации Московского Исследовательского Форума, разработанная в 2003 г. и дополненная в 2006 и 2013 годах<sup>52</sup>.
- Классификация Петербургского Исследовательского Форума 2008 г.

Многие оценочные компании используют систему, аналогичную "ABC".

В российских реалиях некоторые компании добавляют специальную категорию "D", что связано с тем, что множество зданий относятся к советской эпохе, не были реконструированы и не отвечают требованиям даже категории "C".

В соответствии с ужесточением требований на Московском Исследовательском Форуме 2006 г., классификация 2003 г. была изменена. Новая структура делит современные офисные здания на три типа: "A", "B+" и "B-".

Вторая система классификации подразумевает деление класса "A" на дополнительные категории: "A1", "A2", "A3" и является более подробной. Ее в своей практике используют компании Noble Gibbons и Colliers International. Аналогичным является деление на подклассы "A+", "A" и "A-".

#### **КЛАСС "A".**

Бизнес-центры класса "A", являющиеся оптимальным решением для офисных помещений, располагаются в новых комплексах с грамотной планировкой, высоким уровнем строительства и отделки, автоматизированными системами жизнеобеспечения, оснащенных системами охраны, связи и коммуникаций.

Такие офисы преимущественно строятся в центре города или в престижных районах с большим количеством транспортных развязок. Арендаторами помещений в бизнес-центрах высокого класса выступают крупные компании и филиалы зарубежных фирм.

Класс "A" полностью отвечает всем критериям современного здания, которые включают в себя:

- Наличие центральной системы управления зданием.
- Наличие современной системы пожарной безопасности.
- Высота потолка не менее 2,7 м.
- Высококачественные материалы отделки помещений общего пользования и фасада.
- Время ожидания лифтов не более 30 сек.
- Глубина этажа от окна до "ядра" не превышает 10 м.
- Наличие эффективно организованной зоны reception, конференц-залов, просторных зон питания и отдыха.
- Дизайнерский ремонт.
- Многоуровневый наземный или подземный со входом в бизнес-центр паркинг.

Для класса "A" практикуется деление на подклассы: "A1", "A2", "A3", которые не имеют между собой принципиальных различий, и используются для более подробного определения здания.

#### **КЛАСС "B".**

Офисы экономкласса, как часто называют офисные помещения класса "B", зачастую не имеют фундаментальных различий от офиса класса "A".

<sup>51</sup> Источник: <https://myrealproperty.ru/medvichimost/commercial/taznovidnosti/ofisy/klassifikatsiya.html>

<sup>52</sup> Источник: <https://content.knightfrank.com/resources/knightfrank.ru/pdf/research/office.pdf>



В отличие от класса "А", которые относятся к представительским помещениям, коммерческая недвижимость класса "В" относится к рабочим помещениям.

Крупные компании располагают в таких офисах персонал, не относящийся к топ-менеджменту. Арендаторами являются небольшие организации и компании.

Для таких помещений характерно:

- Расположение не в центральных районах города.
- Сроки эксплуатации здания не превышают 10 лет.
- Качественная отделка, высота потолков не менее 3 м.
- Хорошо оснащенные зоны отдыха и общего пользования.
- Организованный охраняемый паркинг.
- Развитая инфраструктура обслуживания здания и бизнеса.

#### **КЛАСС "С".**

**Офисы класса "С" преимущественно располагаются в перепрофилированных под офисные нужды зданиях советского времени постройки: НИИ, институты, заводоуправления.**

Зданию такого типа характерно зачастую полное отсутствие центрального кондиционирования, непрофессиональное управление, отсутствие оборудованного паркинга. Ремонт выполнен с использованием дешевых материалов, существуют проблемы с электрическим напряжением и инфраструктурой.

- Основные характеристики офисных помещений класса "С":
- Расположение на окраине города, неудобный подъезд к зданию.
- Сроки эксплуатации превышают 10 лет.
- Стандартный ремонт, коридорная система.
- Устаревший дизайн, неэффективная планировка.

#### **КЛАСС "D".**

**Объекты недвижимости, относящиеся к классу "D", не отвечают требованиям современного объекта офисной недвижимости.**

Офисы данного класса характеризуются устаревшими инженерными решениями, деревянными перекрытиями, отсутствием служб жизнеобеспечения.

Располагаются за территорией города, в переоборудованных складских и производственных помещениях, в жилых домах.

Для класса "D" характерно:

- Состояние здания, требующее капитального ремонта.
- Коридорная система, расположение в подвальных и полуподвальных помещениях, отсутствие качественной планировки.
- Парковка стихийная, неохраняемая.
- Отсутствие инфраструктуры обслуживания и управления зданием.

**Классификация офисных объектов представлена также в "Справочнике оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов"<sup>153</sup>.**

<sup>153</sup> Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 52,53.

1. **Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе,

фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

2. **Высококласные офисы (Офисы классов А, В)** – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

3. **Высококласная торговая недвижимость** – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

4. **Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** - объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

6. Для целей настоящего Отчета под понятием "парковка" понимается следующее: Градостроительный Кодекс РФ, ст. 1, п.21:

"Парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка".



7. Для целей настоящего Отчета под понятием **"зона расположения здания"** понимается следующее:  
**Градостроительный Кодекс РФ, ст. 1, пп.5,6,7:**  
**"Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.  
**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.  
**Территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты".
8. Для целей настоящего Отчета под понятием **"общая площадь"** понимается следующее:  
**СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения", Приложение В:**  
**"Общая площадь здания** определяется как сумма площадей этажей, измеренных в пределах внутренних отделанных поверхностей наружных стен на уровне пола без учета плинтусов, а также площадь антресолей, переходов в другие здания, лоджий, веранд, галерей и балконов".
9. Для целей настоящего Отчета под понятием **"этаж"** понимается следующее:  
**СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения", Приложение Б:**  
**"Этаж мансардный** - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши.  
**Этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.  
**Этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений.  
**Этаж технический** - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций. Может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) части здания или между надземными этажами.  
**Этаж цокольный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений".  
**"При определении этажности здания** в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м".
10. Для целей настоящего Отчета под понятием **"строительный объем здания"** понимается следующее:  
**СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения", Приложение В:**  
**"Строительный объем здания** определяется как сумма строительного объема выше отметки  $\pm 0,00$  (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).  
**Строительный объем** надземной и подземной частей зданий определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных и конструктивных деталей, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также подпольных каналов и подполий под зданиями".
11. Для целей настоящего Отчета под понятием **"площадь застройки здания"** понимается следующее:

СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения", Приложение В:

"Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки".

12. Для целей настоящего Отчета под понятием "высота здания" понимается следующее:

СП 118.13330.2012\* **Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1, 2), Приложение Б, п.Б5:**

"Высота здания (архитектурная) - одна из основных характеристик здания, определяемая количеством этажей или вертикальным линейным размером от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапет плоской кровли; карниз, конек или фронтон скатной крыши; купол; шпиль; башня, которые устанавливаются для определения высоты при архитектурно-композиционном решении объекта в окружающей среде. Примечание: крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства не учитываются".

13. Для целей настоящего Отчета под понятием "срок службы здания" понимается следующее:

ГОСТ Р 54257-2010 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования", п. 2.12:

"Срок службы - продолжительность нормальной эксплуатации строительного объекта до состояния, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима или нецелесообразна".

14. Для целей настоящего Отчета под понятием "капитальность здания" понимается следующее:

**Капитальность здания**<sup>54</sup> – совокупность характеристик его основных несущих конструкций (стен, фундамента, кровли), определяющих не только срок службы всей постройки, но и периодичность различных видов ремонта.

Группа капитальности	Характеристика здания	Частота ремонта	Тип ремонтных работ	Эксплуатационный срок
I	Каркасные (с железобетонным или металлическим каркасом или с заполнением каркаса каменными материалами).	Раз в 3 года Раз в 6 лет Раз в 30 лет	Текущий Капитальный выборочный (КВ) Капитальный комплексный (КК)	175 лет
II	Особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: - колонны и столбы - железобетонные или кирпичные; - перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам.	Раз в 3 года Раз в 6 лет Раз в 30 лет	Текущий КВ КК	150 лет
III	С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: - колонны и столбы - железобетонные или кирпичные; - перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам.	Раз в 3 года Раз в 6 лет Раз в 30 лет	Текущий КВ КК	125 лет
IV	Со стенами облегченной	Раз в 3 года	Текущий	100 лет

<sup>54</sup> Источник: <http://pravozhil.com/zhkhv/uslugi/problems/srok-služby-zdani.html>



Группа капитальности	Характеристика здания	Частота ремонта	Тип ремонтных работ	Эксплуатационный срок
	каменной кладки: - колонны и столбы - железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	Раз в 6 лет Раз в 30 года	КВ КК	
V	Со стенами облегченной каменной кладки: - колонны и столбы - кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	Раз в 3 года Раз в 6 лет Раз в 24 года	Текущий КВ КК	80 лет
VI	Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами.	Раз в 2 года Раз в 6 лет Раз в 18 лет	Текущий КВ КК	50 лет
VII	Деревянные каркасные, щитовые, глинобитные, сырцовые, саманные.	Раз в 2 года Раз в 6 лет Раз в 6 лет	Текущий КВ КК	25 лет
VIII	Камышитовые, фибролитовые, арболитовые и прочие облегченные.	Раз в 2 года Раз в 5 лет —	Текущий КВ КК	15 лет
IX	Облегченные конструкции с заполнением эффективными теплоизоляционными материалами (минеральная и стеклянная вата, пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) - палатки, павильоны, ларьки и другие здания торговли.	Раз в 2 года Раз в 5 лет —	Текущий КВ КК	10 лет

Источник: <https://bulva-zakona.com/zhilishhnoe-pravo/gruppy-kapitalnosti-zdaniy>

15. Для целей настоящего Отчета под понятием "класс конструктивных систем" понимается следующее:

ГОСТ Р 54257-2010 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования", п. 2.22:

"Конструктивная система - совокупность взаимосвязанных строительных конструкций и оснований".

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып. №106, январь 2019 г., стр. 4:

Классы КС для объектов строительства		
ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Мелкие стеновые и слобные блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4
Железобетон	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, свето-прозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

16. Для целей настоящего Отчета под понятием "капитальный ремонт" понимается следующее:

**Градостроительный Кодекс РФ, ст. 1, п.14.2:**

"Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов".

Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими



видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории. На капитальный ремонт должны ставиться, как правило, здание (объект) в целом или его часть (секция, несколько секции). При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта, а также внешнего благоустройства.<sup>55</sup>

17. Для целей настоящего Отчета под понятием "коммуникации" понимается следующее:

**Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ (ред. от 02.07.2013 г.) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", ст. 1, п.20, 21:**

**"Сеть инженерно-технического обеспечения** - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

**Система инженерно-технического обеспечения** - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций:

- водоснабжения,
- канализации,
- отопления,
- вентиляции,
- кондиционирования воздуха,
- газоснабжения,
- электроснабжения,
- связи,
- информатизации,
- диспетчеризации,
- мусороудаления,
- вертикального транспорта (лифты, эскалаторы)
- функций обеспечения безопасности".

• **Коммуникации** - это инженерные сети или сети инженерно-технического обеспечения, обеспечивающие нормальную жизнедеятельность объекта, расположенного на земельном участке, основными из которых являются системы электроснабжения, системы водоснабжения, системы водоотведения (канализации), системы газоснабжения.<sup>56</sup>

• **Коммуникации** - это совокупность существующих сетей инженерно-технического обеспечения на определенной территории, необходимых для обеспечения водоотведения, тепло-, газо-, электро- и водоснабжения.<sup>57</sup>

18. Для целей настоящего Отчета под понятием "конструктивные элементы" понимается следующее:

**"Конструктивные элементы** (конструкции) здания (сооружения): фундамент, каркас, стены, перекрытия, крыша, полы, проемы (окна и двери), внутренняя отделка и др.<sup>58</sup>"

19. Интерпретация понятия "Категория (уровень) внутренней отделки здания (помещения)".

Во исполнение п.5 ФСО №3 о "недопущении неоднозначного толкования полученных результатов", Исполнитель (Оценщик) провел исследование и анализ рынка общедоступных источников, в том числе предложений компаний, оказывающих услуги по ремонту объектов

<sup>55</sup>Источник: ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения".

<sup>56</sup>Источник: <http://russiaindustrialpark.ru/communication-utilities>

<sup>57</sup>Источник: <http://megabreaver.ru/izhnanemye-kommunikacii>

<sup>58</sup>Источник: Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб.: Питер, 2001, стр.7.

недвижимости, на предмет выявления категорий (видов) ремонта (внутренней отделки), которые приняты на рынке.

Исполнитель считает необходимым определить соответствующие понятия.

- **Ремонтно-строительные работы** (далее по тексту - РСР) - строительные работы по восстановлению эксплуатационных качеств зданий и сооружений, включающие частичную или полную замену конструкций, инженерного оборудования и отделочные работы.<sup>59</sup>
- **Ремонт (текущий)** – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического износа, не связанных с изменением основных эксплуатационных показателей здания и заменой несущих конструкций.<sup>60</sup>
- **Капитальный ремонт** должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории. **На капитальный ремонт должны ставиться, как правило, здание (объект) в целом или его часть (секция, несколько секции).** При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта, а также внешнего благоустройства.<sup>61</sup>
- **Капитальный ремонт** объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.<sup>62</sup>
- **Отделочные работы** - штукатурные, облицовочные, малярные, обойные, паркетные и др., связанные с наружной и внутренней отделкой зданий (сооружений).<sup>63</sup>
- **Внутренняя отделка** - вид отделки стен, потолков, перегородок.<sup>64</sup>
- **Наружная отделка** - вид отделочных работ: штукатурка, облицовка, обшивка досками и др.<sup>65</sup>

Анализ нормативных документов, справочников, данных рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует.

Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки.

Для выработки универсальных понятий помимо определений видов состояния отделки, используемых на рынке, Исполнитель использовал терминологию СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия", справочника КО-ИНВЕСТ® "Общественные здания 2016".

В СП 71.13330.2017 "Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87" для некоторых видов отделочных работ применяют понятия:

- простая;
- улучшенная;
- высококачественная.

<sup>59</sup>Источник: Недвижимость: Энциклопедический словарь, Нагаев Р.Т. -Издательство ГУП "ПИК "ИделПресс", 2003.

<sup>60</sup>Источник: Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб.: Питер, 2001, стр.12.

<sup>61</sup>Источник: ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения".

<sup>62</sup>Источник: Градостроительный Кодекс РФ, ст. 1, п.14.2.

<sup>63</sup>Источник: Недвижимость: Энциклопедический словарь, Нагаев Р.Т. -Издательство ГУП "ПИК "ИделПресс", 2003.

<sup>64</sup>Источник: Строительные нормы и правила. Жилые здания. СНиП 2.08.01-89. Издание официальное. Москва, 1995.

<sup>65</sup>Источник: Строительные нормы и правила. Жилые здания. СНиП 2.08.01-89. Издание официальное. Москва, 1995.



Простое оштукатуривание выполняют во второстепенных помещениях: чердаках, подвалах, складах, временных зданиях и т. д., улучшенное оштукатуривание производят в жилых и общественных помещениях: квартирах, школах, детских садах, поликлиниках и т. д., высококачественное оштукатуривание производят в помещениях, в которых требуется особенно высокое качество отделки.

В справочнике КО-ИНВЕСТ<sup>95</sup> "Общественные здания 2016" представлены качественные параметры зданий в соответствии с классами качества.<sup>96</sup>

- EKONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUXE (люкс).

Исполнитель (Оценщик) в произвольном порядке выбрал и проанализировал Интернет-сайты следующих компаний, занимающихся РСР в отношении нежилых помещений:

- ООО "ЛюксЭлитСтрой";
- ЗАО "Живой дом";
- ООО "СоюзРемСтройСервис";
- Компания Sei-Repair;
- ООО "ИнтерСтрой";
- ООО СК "АФИНА";
- ООО "Неал-Строй";
- ООО "Эстетик Групп";
- ООО "Северянин-Строй";
- Компания РемонтСнабПлюс

Анализ показал, что в подавляющем большинстве на рынке используются следующие понятия в отношении видов внутренних отделочных работ:

- Косметический.
- Бюджетный, простой, стандартный, эконом.
- Евроремонт, люкс, премиум.
- Эксклюзивный, VIP -ремонт.

Отдельная категория ремонта, указанная у некоторых компаний, - **капитальный ремонт**. Анализ указанных выше Интернет-ресурсов показал, что понятие "капитальный ремонт" у компаний, работающих на рынке ремонтно-строительных работ, как правило, включает следующие мероприятия, в целом соответствующие мероприятиям по ВСН 58-88 (р), а именно:

- Перепланировка.
- Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах.
- Замена системы отопления, канализации.
- Замена/установка входной и межкомнатных дверей.
- Монтаж систем вентиляции и кондиционирования.
- Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.

Анализ состава и цен на данный вид работы показывает, что данный вид работы приводит состояние помещения до уровня "косметический". Соответственно, цены при проведении капитального ремонта до категорий, например, бюджетный, простой, стандартный, эконом,

<sup>95</sup>Источник: Справочник укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания". – М.:ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, стр. 36.

евроремонт, люкс, премиум, эксклюзивный, VIP-ремонт, требует дополнительных затрат от уровня "косметический" до соответствующего уровня.

Исполнитель (Оценщик) считает важным обозначить категорию "без отделки".

- Состояние "без отделки" - помещение не готовое к эксплуатации во вновь построенном или реконструированном здании. Состояние готовности подразумевает: полную готовность строительной конструкции, фасадов здания, все коммуникации и инженерные системы в здании, лифты функционируют и подведены до каждого этажа. Отделка, разводка коммуникаций, установка перегородок не выполнены.<sup>67</sup>
- На рынке коммерческой недвижимости указанной категории "без отделки" соответствует понятие **отделка Shell&Core**.
- **Отделка Shell&Core** - состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок; характерно для новых, только что построенных объектов<sup>68</sup>.
- **Отделка Shell&Core** - это состояние помещения коммерческого назначения, которое сдается без отделки, в котором есть стены, потолок, стеклопакеты, имеется система кондиционирования и вентиляции, а также электроснабжение, но фактически арендатор получает помещение, которое все еще не в рабочем состоянии.<sup>69</sup>

Таким образом, вышеуказанный анализ позволяет выделить следующие категории (виды) ремонта (отделки), принятые на рынке:

- Косметический.
- Стандартный.
- Улучшенный (Евроремонт, Люкс).
- Эксклюзивный (VIP -ремонт).
- Капитальный до категории "косметический".
- Состояние "без отделки".

**Таблица №2.2. Определенные в результате анализа категории состояния/ уровня отделки и их краткие характеристики**

№ п/п	Категории состояния/уровня отделки	Характеристики состояний/уровней отделки
1	Косметический	Предусматривает новые обои, покраску потолка и т.д. Его стоит затевать, если необходимо обновить обстановку. Косметическим ремонтом считается любой ремонт, который производится без замены коммуникаций, без переоборудования инженерных систем и без перепланировки помещений.
2	Стандартный	Стандартный ремонт - это комплекс ремонтных работ, в ходе которых не затрагиваются несущие конструкции. Целью стандартного ремонта является замена инженерных сетей (электрики и сантехники), выравнивание всех стен, полов и потолков, но с применением недорогих отделочных материалов (обои, краска, ламинат, плитка и т.п.). Стандартный ремонт - это более расширенный вариант ремонта нежилого помещения, который помимо малярных работ включает также и комплекс демонтажных работ. Кроме того, сюда уже входит и смена напольного и потолочного покрытий. Это все же не капитальный ремонт, но и не просто отделочные работы. Данный вид ремонта позволяет не только обновить внешний вид помещения, но и существенно переделать интерьер.
3	Улучшенный (Евроремонт, Люкс)	Евроремонт – это ремонт (отделка) с применением новых строительных технологий и материалов, а также индивидуальный

<sup>67</sup> Источник: [http://vvdorosh.narod.ru/sostovanie\\_pod\\_otdelku.html](http://vvdorosh.narod.ru/sostovanie_pod_otdelku.html)

<sup>68</sup> Источник: <http://www.shopandmail.ru/dict.php?cod=13>

<sup>69</sup> Источник: <http://www.skof.ru/article/5144/>



№ п/п	Категории состояния/уровня отделки	Характеристики состояний/уровней отделки
		<p>дизайнерский подход. Само значение "евро" говорит о высоких стандартах качества, предъявляемых к отделке помещений. Главная цель евроремонта - создать неповторимый и комфортный дизайн помещения, лишенный каких-либо изъянов и недостатков. Один из основных этапов евроремонта - привлечение профессиональных архитекторов и дизайнеров по интерьерам. С их помощью разрабатывается дизайн-проект объекта, включающий в себя проекты электроснабжения (силового и слаботочного); водоснабжения (холодного и горячего); отопления, вентиляции и кондиционирования; проект перепланировки (согласованный в соответствующих административных службах); цветовые решения; подбор и расстановка мебели; предметов интерьера; выбор сантехники, авторский надзор. Вторая особенность - использование высококачественных материалов и современных "западных" технологий, к которым можно отнести: технологию устройства "теплого пола" различных видов; напольные покрытия, такие как паркетная доска и паркет из массива, ламинат различных классов для офисных помещений, современные материалы для монтажа системы водоснабжения и канализации (полипропилен, медь, фильтры тонкой и грубой очистки воды, система предотвращения протечек воды, датчики давления воды ит. д.); новшества в системах вентиляции и кондиционирования; современные отопительные приборы с автоматическим поддержанием температуры; система "умный дом"; декоративные штукатурки и многое другое.</p>
4	Эксклюзивный	<p>При эксклюзивном ремонте применяется целый комплекс работ: составление уникального дизайн-проекта помещения, выбор и приобретение строительно-отделочных материалов высокого качества, перепланировка пространства. Перепланировка при евроремонте иногда кардинально меняет изначальные геометрические формы преобразуемого помещения. Эксклюзивный ремонт невозможен без использования лучших и оригинальных строительно-отделочных материалов, которые весьма дороги. Используются такие материалы, которые не продаются ни на строительном рынке, ни в специализированных супермаркетах: обои-фрески или металлизированные обои, настенные покрытия из натурального бамбука, ротанга или тростника, уникальные электроосветительные панели, декоративные потолки из матового стекла, цельные шкуры экзотических животных, облицовочная плитка из редких природных камней и т.д.</p>
5	Капитальный до категории "косметический"	<p>Капитальный ремонт - это наиболее объемный комплекс работ, который включает полный комплексный ремонт помещения. В данном случае в порядок приводятся не только внешние слои. Ремонт ведется с полным демонтажем старых покрытий и последовательной технологичной работой по устройству новых. Здесь же производится и перепланировка помещения, сантехнические и электромонтажные работы.</p>
6	Состояние "без отделки" (отделка Shell&Core)	<p>Фактически "нулевой" вариант, определенная точка отсчета для других категорий отделки</p>

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

20. Для целей настоящего Отчета под понятием **"транспортная доступность"** понимается следующее:

- Транспортная доступность - уровень обеспеченности транспортной инфраструктурой, позволяющей добраться до определенного населенного пункта и района в населенном пункте.<sup>70</sup>
- Транспортная доступность, выражаемая в затратах времени на передвижения с использованием тех или иных транспортных средств или в расстояниях этих

<sup>70</sup> Источник: [http://www.research.ru/termin/транспортная\\_доступность/](http://www.research.ru/termin/транспортная_доступность/)

передвижений, зависит в основном от скоростных возможностей путей сообщения и принятых накладных расходов времени на поездки.

21. Для целей настоящего Отчета под понятием **"красные линии"** понимается следующее:  
**Градостроительный Кодекс РФ, ст. 1, п.11:**

**"Красные линии** - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории."

22. Для целей настоящего Отчета под понятием **"парковка (парковочное место)"** понимается следующее:  
**Градостроительный Кодекс РФ, ст. 1, п.21:**

**"Парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка".

23. Для целей настоящего Отчета под понятием **"социальная инфраструктура"** понимается следующее:

**"Социальная инфраструктура"**<sup>71</sup> – комплекс объектов и предприятий, которые обеспечивают функциональную жизнедеятельность населения, формирование интеллектуально развитого индивида.

Объекты социальной инфраструктуры предоставляют существующую реальность, которая характеризуется совокупностью объектов, которые создают условия для продуктивной деятельности человека во всех сферах жизни.

**Объектами социальной инфраструктуры могут быть:**

- Культурные комплексы.
- Предприятия торговли.
- Пассажирский транспорт.
- Образовательные комплексы.
- Учреждения здравоохранения.
- Канализация и водообеспечение.
- Финансовые учреждения.
- Спортивные сооружения (стадионы, дома отдыха, плавательные бассейны)".

24. Для целей настоящего Отчета под понятием **"благоустройство территории"** понимается следующее:  
**Градостроительный Кодекс РФ, ст. 1, п.36:**

**"Благоустройство территории** - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий".

25. **Пристройка** - часть строения:

- расположенная вне контура его капитальных наружных стен;

<sup>71</sup> Источник: <http://petersit.ru/obekty-sotsialnoi-infrastruktury/>



- являющаяся вспомогательной по отношению к строению;
  - имеющая с ним одну или более общую капитальную стену.
26. Обычно пристройка имеет внутреннее сообщение с основным зданием. Пристройки разделяются на отапливаемые и холодные.
27. **Витрина** - остекленная часть экстерьера здания, строения, сооружения, предназначенная для экспозиции товаров и услуг, для информации (рекламы) их содержания и особенностей потребления покупателями.<sup>72</sup>
28. Исполнитель (Оценщик) размещает информацию из Градостроительного кодекса РФ (ФЗ № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.).
- **Зона (район) застройки**<sup>73</sup> – застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные градостроительной документацией границы и режим целевого функционального назначения.
  - **Производственные зоны**<sup>74</sup> предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для обеспечения деятельности производственных объектов.
    - В производственную зону включается и территория санитарно-защитных зон самих объектов.
    - Собственники производственных объектов за счёт собственных средств проводят благоустройство территории производственной зоны.
    - В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных и образовательных учреждений, а также учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов и производство сельскохозяйственной продукции.
  - **Производственная зона**<sup>75</sup> предназначена для размещения производственных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта, путей внегородского и пригородного сообщений.
  - В состав планировки **производственных территорий**<sup>76</sup> входят производственные здания и сооружения, обеспечивающие законченный цикл отдельных производственных операций территориальной технологии, объединение всех связанных между собой технологических операций в отдельный производственный процесс.
  - В состав **общественно-деловых зон**<sup>77</sup> могут включаться:
    - 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
    - 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
    - 3) **зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;**
    - 4) общественно-деловые зоны иных видов.

<sup>72</sup> Источник: [http://www.consultant.ru/law/ref/ju\\_dict/word/vitrina/](http://www.consultant.ru/law/ref/ju_dict/word/vitrina/)

<sup>73</sup> Источник: <http://rusebuildreality.ru/books/gradostroitelstvo-planirovka-naselennyh-punktov/83.html>

<sup>74</sup> Источник: [http://www.zemvopros.ru/page\\_4603.htm](http://www.zemvopros.ru/page_4603.htm)

<sup>75</sup> Источник: <http://rusebuildreality.ru/books/gradostroitelstvo-planirovka-naselennyh-punktov/20.html>

<sup>76</sup> Источник: <http://rusebuildreality.ru/books/gradostroitelstvo-planirovka-naselennyh-punktov/72.html>

<sup>77</sup> Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/50dce8588a8c56c31d651260180d18f5decb92d2/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/50dce8588a8c56c31d651260180d18f5decb92d2/)

## 2.4. Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, и право аренды которого входит в состав Объекта оценки

Таблица №2.3. Характеристики земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Наименование характеристики	Описание характеристики	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
Кадастровый номер	27:14:0010807:1168	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Вид разрешенного использования	Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, кв. м	1 757,00	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, соток	17,57	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, Га	0,1757	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Адрес (местонахождение)	Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Правообладатель (собственник)	Администрация Солнечного МР Хабаровского края	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.



Наименование характеристики	Описание характеристики	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
Данные документа о регистрации права	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.
Дата постановки на кадастровый учет	17.11.2014 г.	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб.	96 564,72	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	54,96	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб./сотка	5 496,00	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб./Га	549 600,00	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Форма оцениваемого земельного участка	Прямоугольная	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Рельеф оцениваемого земельного участка	Ровный	Данные осмотра, данные Заказчика
Состояние участка (не разработан, расчищен, и т.п.).	Расчищен, не захлавлен	Данные осмотра, данные Заказчика
Физические характеристики земельного участка (лесной, полевой, река или водоем поблизости, лес по границе)	Частично лесной, в производственной зоне	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> Данные осмотра
Наличие коммуникаций на оцениваемом земельном участке в составе:		Данные Заказчика. Результаты визуального осмотра. КПЗУ.
- электроснабжения	Имеется	Данные Заказчика, данные осмотра
- газоснабжения	Нет	Данные Заказчика, данные осмотра
- водоснабжения	Имеется	Данные Заказчика, данные осмотра
- канализации	Имеется	Данные Заказчика, данные осмотра
- теплоснабжение	Имеется	Данные Заказчика, данные осмотра
Текущее состояние (использование)	На участке на дату оценки размещено оцениваемое здание АБК	Данные Заказчика, данные осмотра

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя (Оценщика)

## 2.5. Информация о текущем использовании и результаты осмотра Объекта оценки (ФСО №7 п.5)

Руководствуясь положением п. 5 ФСО №7 "Оценка недвижимости", Исполнитель (Оценщик) произвел визуальный осмотр помещений, входящих в состав Объект оценки.

В соответствии с п. 8.6.2.1 стандарта АРМО "Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости" цель осмотра имущества заключается в том, чтобы оценщик получил четкое представление об объекте оценки.

**ДАТА ОСМОТРА:**

"10" и "11" сентября 2019 г.

**ЛИЦО, ПРОВОДИВШЕЕ ОСМОТР:**

В соответствии с п. 5 ФСО №7, осмотр проводил представитель Оценщика Никулин Сергей Владимирович.

**ПРЕДСТАВИТЕЛИ ЗАКАЗЧИКА, ПРИСУТСТВУЮЩИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСМОТРА:**

Отсутствовали.

**МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА:**

Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, район Промзона.

**ОБЪЕКТ ОСМОТРА:**

Здание административно-бытового корпуса, находящееся в стадии реконструкции (капитального ремонта), нежилое, кадастровый №:27:14:000000:200, общая площадь: 1 344 кв. м, этажность: 3

**СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМЫХ ДЕЙСТВИЯХ ПРИ ОСМОТРЕ:**

- **Визуальный осмотр** Объекта оценки и его окружения, определение текущего использования Объекта оценки.
- **Фотосъемка** Объекта оценки.

**В результате осмотра Исполнитель (Оценщик) выявил ряд важных моментов, более точно идентифицирующих Объект оценки:**

1. Адрес здания соответствует данным правоустанавливающих документов.
2. В здании проводится капитальный ремонт, отремонтировано ок. 50% площади
3. Здание используется как лаборатория.
4. Порядок размера (площадь) здания соответствует данным правоустанавливающих документов.
5. Типичное окружение: промзона бывшего Солнечного ГОКа. С одной из сторон от оцениваемого здания находится здание ремонтно-механического участка.
6. Форма здания прямоугольная.
7. Здание выполнено из жб панелей, швы заделаны и заштукатурены, здание окрашено в зеленый (салатовый) цвет.
8. У здания 3 этажа, подвала нет.
9. Здание имеет 6 входов.
10. Стены панельные и кирпичные, крыша из стального профлиста, перегородки кирпичные, пол жб, оконные проемы ПВХ.
11. Состояние здания удовлетворительное, проводится капитальный ремонт.
12. Ограждение отсутствует.
13. Системы охраны: имеются пожарная сигнализация и физическая охрана (сторож).
14. Территория вокруг благоустроена, вокруг здания частично гравийное, частично щебневое покрытие. Территория убрана, не захлавлена, содержится в чистоте.
15. Имеются центральные водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение. Имеется система вентиляции.
16. К зданию ведет одна дорога от пос. Солнечный, ок. 3 км, от трассы г. Комсомольск-на Амуре-пос. Горный.
17. До здания можно доехать на личном транспорте или на транспорте предприятия. До остановки автобуса пос. Солнечный ок. 4 км, на личном транспорте.
18. Парковка около здания стихийная.
19. Внутренняя отделка здания: пол линолеум или плитка, стены выровнены и окрашены, потолок окрашен или подвесной "Армстронг", окна ПВХ, лестницы окрашены, двери деревянные.
20. Участок, на котором находится здание, прямоугольный.

Далее представлены фотографии Объекта оценки. **Фотографии также представлены в электронном виде в ПРИЛОЖЕНИИ №6 к данному Отчету.**



## 2.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография №2.1. Перекресток дорог: прямо - дорога на р.п. Солнечный, справа - слева- дорога г. Комсомольск-на- Амуре - п. Горный, точка съемки- дорога к Объекту оценки



Фотография №2.2. Вид на дорогу, ведущую к Объекту оценки.



Фотография №2.3. Вид на окружающий ландшафт и дорогу непосредственно около здания АБК



Фотография №2.4. Вид на фасад АБК, уровень отделки внешних стен, этажность, стихийную парковку



Фотография №2.5. Вид на фасад АБК и центральный вход



Фотография №2.6. Вид на фасад АБК и правый край, прилегающая территория к АБК



Фотография №2.7. Вид на левую и тыльную стороны АБК, прилегающую территорию, факт производства ремонтных работ



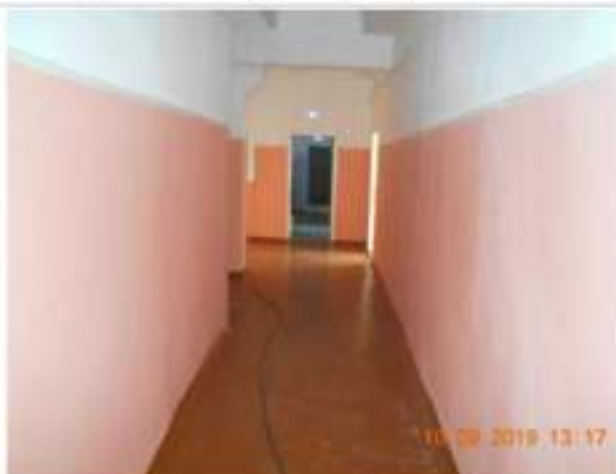
Фотография №2.8. Вид на фасад АБК и дорогу с тыльной стороны АБК, факт производства ремонтных работ



Фотография №2.9. Вид на крышу АБК



Фотография №2.10. 1-й этаж АБК, вид на отделку коридора



Фотография №2.11. 1-й этаж, отделка пола, стен, потолка



Фотография №2.12. Лестница с 1-го на 2-й этаж, вид на уровень отделки, систему отопления





Фотография №2.13. Вид на помещение 2-го этажа, уровень отделки, окна ПВХ, радиаторы отопления



Фотография №2.14. 2-й этаж, вид на отделку помещения, систему отопления



Фотография №2.15. 2-й этаж, вид душевую



Фотография №2.16. 2-й этаж, уровень отделки коридора



Фотография №2.17. 3-й этаж, рабочее помещение



Фотография №2.18. 3-й этаж, рабочее помещение с соответствующим оборудованием



Фотография №2.19. 3-й этаж, рабочее помещение, уровень отделки



Фотография №2.20. 3-й этаж, коридор, уровень отделки

Источник: осмотр Исполнителя (Оценщика)



## 2.7. Описание местоположения<sup>78</sup> Объекта оценки

Объект оценки расположен в Хабаровском крае, в Солнечном муниципальном районе, в рабочем поселке Солнечный, район Промзона.

Месторасположение представлено выше и ниже по тексту на картах.

Рисунок №2.1. Солнечный муниципальный район на карте Дальневосточного Федерального Округа и Хабаровского края



Источник: <https://yandex.ru/map>

<sup>78</sup> Местоположение - фиксированное положение объекта, структуры или сети, например, положение на земной поверхности какого-либо места, города, сооружения и пр. в настоящее время, в прошлом и возможном будущем (источник: [http://geography\\_ru.academic.ru/3950/местоположение](http://geography_ru.academic.ru/3950/местоположение)).

Рисунок №2.2. Солнечный муниципальный район на карте Хабаровского края



Источник: <https://2.bp.blogspot.com/-EPwD-84ImDQ/ToZyBrSIBII/AAAAAAAAAFg/MDp9Ymnsqhq/s1600/%25D0%25A1%25D1%2585%25D0%25B5%25D0%25BC%25D0%25B0+%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD%25D0%25B8%25D1%2582%25D1%2580%25D0%25B0%25D1%2582%25D0%25B8%25D0%25B2%25D0%25BE%25D0%25B3%25D0%25BE+%25D0%25B4%25D0%25B5%25D0%25B8%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D1%25BF+%25D0%25A5%25D0%25B0%25D0%25B1%25D0%25B0%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B3%25D0%25BE+%25D0%25BA%25D1%2580%25D0%25B0%25D1%258F.jpg>



**Рисунок №2.3. Расположение р.п. Солнечный на карте Хабаровского края**



Источник: <https://yandex.ru/map>

**Рисунок №2.4. Расположение р.п. Солнечный**



Источник: <https://yandex.ru/map>

### 2.7.1. Описание Солнечного муниципального района Хабаровского края<sup>79</sup>

Солнечный район расположен в центральной части Хабаровского края на левом берегу Амура, в долинах рек Амгунь, Эвур и Горин. Район граничит на севере - с районом имени

<sup>79</sup> Данный анализ подготовлен на основе следующих источников:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%B5%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%B5%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)  
<http://nsp-dv.ru/district/mdB4>

Официальный сайт администрации Солнечного муниципального района, Социально-экономическое положение Солнечного муниципального района по итогам первого полугодия 2019 года, перспективы развития на 2020-2021 годы  
<https://solnechniyadm.khabkrai.ru/SocEkonom-razvitiye/Socialno-ekonomicheskoe-razvitiye-rajona/>

Полины Осипенко, на северо-востоке - с Ульчским, Комсомольским районами, на юге - с Амурским, Хабаровским, на северо-западе - с Верхнебуреинским районами.

По характеру рельефа территория района делится на три части: западную среднегорную, занятую Буреинским и Баджалским хребтами, низкогорную (северо-восток и восток) и срединную равнинную, которая представлена Эворон-Чукчагирской низменностью.

**Площадь района составляет 31 085 кв.км.**

Крупнейшие озёра района: Эворон, Амут.

**Солнечный район приравнен к районам Крайнего Севера.**

Средняя температура в январе -30°С, в июле +18°С, среднегодовая сумма осадков 470-700 мм. Длительность безморозного периода составляет 100-130 дней, период с температурой выше +10°С 100-110 дней в году.

**Территория Солнечного района включена в состав технополиса "Комсомольск-Амурск-Солнечный".**

Перспективы района связаны с обрабатывающими производствами, а также с развитием экологического туризма, индустрии отдыха, сети автодорог. **Имеются запасы оловянных и оловополиметаллических руд (более 50% российских запасов олова),** разведаны месторождения известняков, туфа, базальта, тугоплавких и керамзитовых глин, бурого угля, минеральных вод.

**Ведущей отраслью Солнечного муниципального района является лесозаготовительная отрасль.**

**Солнечный район относится к числу многолесных (лесами покрыто 78% его территории), средний запас древесины - 120 м/га, преобладают хвойные породы деревьев.**

Лесная отрасль района продолжает работать в режиме жесткой экономии, связанной с резким падением реализационной цены на пиломатериалы и круглый лес у основного потребителя – компаний из КНР.

В состав территории Солнечного муниципального района входит 1 городское и 10 сельских поселений, представленных 18 населенными пунктами.

По данным органов крайстата, численность населения Солнечного района по состоянию на 01.01.2019 г. – 29 300 человек, на 01.01.2018 г. – 29 930 чел.

В целом, район обладает трудовым потенциалом, который при благоприятном экономическом развитии может быть востребован и задействован в районе. **При этом ряд предприятий лесной и горно-перерабатывающей отраслей в районе использует иностранных рабочих, также применяется вахтовый метод работы, при котором часть рабочих завозится из других регионов страны.**

### **Промышленное производство.**

#### **Лесной комплекс.**

На территории Солнечного района **действует 15 лесозаготовительных предприятий,** которым переданы в долгосрочную аренду участки лесного фонда с ежегодным установленным отпуском древесины в объеме 1 438 куб. м (13,6% от краевого отпуска).

В I полугодии 2019 г. лесопромышленными предприятиями Солнечного муниципального района:

- заготовлено древесины – 502,4 тыс. куб.м;
- вывезено 485,3 тыс. куб.м или 91% к плану и 89% к показателям соответствующего периода 2018 г.;
- произведено лесоматериалов круглых – 464,6 тыс. куб.м или 73,4% к плану и 79,3% к показателям соответствующего периода 2018 г.;



- выпущено пиломатериалов – 69,1 тыс. куб.м или 48,8% к установленному плану и 47,4% к показателям соответствующего периода 2018 г.;
- экспортные пиломатериалы не выпускались.

**В п. Березовый ООО "Азия Лес" и ООО "Логистик Лес", входящие в группу компаний "ВМ Group", реализуют два инвестиционных проекта в области освоения лесов, оба проекта были включены в перечень приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов, утвержденный Министерством промышленности и торговли Российской Федерации:**

- "Организация производства строганных и профилированных пиломатериалов" в поселке Березовый Солнечного района Хабаровского края. Заявитель проекта – ООО "Азия Лес".

**Проект предусматривает производство топливных гранул из отходов лесопиления в объеме 90 тыс. куб. м. в год.** Введенный в эксплуатацию современный завод по производству топливных гранул (пеллет) входит в число технологических лидеров в данной отрасли. Завод оснащён современным оборудованием, включая безопасную ленточную сушилку, является полностью автоматическим. Используемые технология и оборудование позволяют производить пеллеты с заданными параметрами и производить их отгрузку и фасовку от заполнения 20-ти и 40-ка футовых контейнеров навалом до потребительской тары для бытового использования – 15-20 кг полиэтиленовых мешков, уложенных на поддон. Для нужд отдельных потребителей предусмотрена возможность фасовки в биг-бэги.

Построен цех теплоэнергогенерации, который будет введен в эксплуатацию в 2019 году после строительства котельной мощностью 25 МВт.

Строительно-монтажные работы по возведению объектов для размещения оборудования по производству пиломатериалов, ввод в эксплуатацию оборудования по производству пиломатериалов, в том числе строганных профилированных, планируется закончить в III квартале 2019 г.

Со стороны проекта были допущены нарушения сроков реализации мероприятий более года. Указанные нарушения не были устранены в установленный срок, в связи с чем, распоряжением Правительства края от 06.05.2019 г. №360-рп, проект был исключен из Перечня.

- "Создание деревообрабатывающего предприятия" в Хабаровском крае. Заявитель проекта – ООО "Логистик Лес".

В соответствии с Постановлением Правительства РФ 25 июня 2015 г. №628 "О создании территории опережающего социально-экономического развития "Комсомольск" ООО "Логистик Лес" стало резидентом данной территории социально-экономического развития, а промышленная площадка проекта является составной частью территории с особым правовым режимом.

#### **Горнорудная промышленность.**

Горнорудная промышленность района представлена:

- ОАО "Оловянная рудная компания" (ОАО "ОРК").
- ООО "Геопроминвест".
- ОАО "Забайкальская горнорудная компания".

#### **ОАО "ОРК"**

Для содействия компании ПАО "Русолово" в реализации инвестиционного проекта по модернизации Солнечной обогатительной фабрики на данную территорию в апреле 2018 г. расширены границы ТОСЭР "Комсомольск". ОАО "ОРК" с инвестиционным проектом "Модернизация Солнечной обогатительной фабрики" стал резидентом ТОР "Комсомольск". Получены свидетельства, удостоверяющие регистрацию юридических лиц в качестве резидентов территории опережающего социально-экономического развития "Комсомольск" (от 19.07.2018 г.).

**Цели реализации инвестиционного проекта: увеличение объемов производства олова в концентрате до 1,2 тыс. тонн; создание 150 рабочих мест.**

Полная стоимость реализации проекта – 1,4 млрд. руб. за счет собственных средств инвестора.

В рамках реализации проекта планируется:

- модернизация Солнечной обогатительной фабрики (приобретение и монтаж современного оборудования, техническое перевооружение);
- строительство полигона "сухого" складирования.

Этапы проекта:

- проектно-изыскательские работы – с 3 кв. 2018 г. по 1 кв. 2020 г.;
- модернизация фабрики – с 3 кв. 2018 г. по 4 кв. 2020 г.;
- прочие работы и капитальные затраты – с 3 кв. 2018 г. по 2 кв. 2020 г.

В настоящее время, разработан проект технического перевооружения Солнечной обогатительной фабрики в части модернизации и замены технических устройств, завершена разработка проекта строительства "Полигон "сухого" складирования кека фильтрации хвостов Солнечной обогатительной фабрики (СОФ)". **Завершаются строительные-монтажные работы по цеху фильтрации Солнечной обогатительной фабрики.** Для повышения извлечения олова в концентрат введены в эксплуатацию винтовые сепараторы и магнитный сепаратор производства НПО "ЭРГА".

ОАО "ОРК" является недропользователем двух месторождений: Перевального и Фестивального.

По итогам 1 полугодия 2019 года достигнуты следующие объемные показатели:

- добыча руды составила 93,6% к плану (план 88 305 т., факт 82 638 т.);
- среднее содержание олова в руде составило 94,3% планируемого (план 0,62%, факт 0,58%).

Перевезено руды на обогатительную фабрику 83 902 т что составляет 93,7% от плановых показателей (план 89 560 т).

Переработано руды на обогатительной фабрике 83 846 т, что составляет 96,8% от плановых показателей (план 86 638 т).

Выпуск олова в концентрате составляет 608 тонн или 93,8% от запланированного (план 648,5 т).

Металла в концентрате, при плане 324,9 тонны, получено 312 тонн или 96%.

**ООО "Геопроминвест".**

Право разведки и добычи олова и сопутствующих компонентов на Хвостохранилище ЦОФ Солнечного ГОКа предоставлено в соответствии с лицензией до 2033 г.

В соответствии с условиями лицензионного соглашения предприятием выполнен весь необходимый объем геологоразведочных работ, проведен ряд технических испытаний с целью определения наиболее эффективной технологии обогащения.

**На основании полученных данных, ООО "Геопроминвест" в конце 2018 г. приступило к выполнению проектных работ по строительству обогатительной фабрики.**

В настоящий момент ведется работа по составлению ТЭО кондиций и отчета с подсчетом запасов, а также подготовка всей необходимой проектной и разрешительной документации необходимой для строительства обогатительной фабрики.

Под строительство обогатительной фабрики ООО "Геопроминвест" с городским поселением "Рабочий поселок Солнечный" заключен договор аренды земельного участка площадью 22,6 га, а также в стадии заключения договор аренды земельного участка площадью 43,6 га для проведения комплекса предпроектных и проектно-изыскательских работ по хвостохранилищу обогатительной фабрики.

Ввод в эксплуатацию обогатительной фабрики по переработке лежалых хвостов ЦОФ Солнечного ГОКа, согласно условий лицензии, планируется в 2021 г.



**ОАО "Забайкальская горнорудная компания".**

Получила право на разработку Соболиного месторождения в декабре 2012 г.

По объекту "Разведка и добыча олова и сопутствующих компонентов на месторождении "Соболиное" предусматриваются в 2019 г. полевые работы: бурение скважин, проходка поверхностных горных выработок, все виды опробования.

Подготовку технического проекта разработки оловорудного месторождения планируется сделать до 2020 г.

**Организация транспортного обслуживания населения.**

Между поселениями в границах муниципального района администрацией муниципального района установлен один муниципальный маршрут регулярных перевозок между поселениями: городское поселение "Рабочий поселок Солнечный" и Горненское сельское поселение.

Протяженность муниципального маршрута регулярных перевозок 19,175 км, выполняется с периодичностью 6 оборотных рейсов в день. Вид регулярных перевозок: регулярные перевозки по не регулируемым тарифам.

**Дорожная деятельность.**

Автомобильная сеть в районе представлена:

- автомобильными дорогами регионального или межмуниципального значения общей протяженностью 356,7 км,
- автомобильными дорогами местного значения поселений, общей протяженностью 238,041 км.

В 1 кв. 2019 г. зарегистрировано право собственности на 0,59 км автомобильных дорог местного значения муниципального района и парковочную зону площадью 28,55 тыс. кв. м (горнолыжный комплекс "Холдоми").

Генеральной подрядной организацией по обслуживанию региональных дорог на территории муниципального района является АО "Региоснаб", субподрядчик ОАО "ПМК-83".

**Потребительский рынок.**

По состоянию на 01 июля 2019 г. в секторе потребительского рынка муниципального района осуществляют деятельность:

- 412 предприятий розничной торговли;
- 69 предприятий бытового обслуживания;
- 41 объект общественного питания общедоступного назначения;
- 13 хлебопекарен;
- 21 объект аптечной сети.

**Розничный товарооборот за 1 полугодие 2019 г. по предприятиям розничной торговли составил 813,6 млн. рублей.**

В сравнении с аналогичным периодом прошлого года рост составил 0,2 %. Оборот общественного питания составил 44,9 млн. рублей или на 0,4% больше аналогичного периода прошлого года. Объем бытовых услуг населению оказан на сумму 30,8 млн. руб., рост составил 0,3%.

Услугами общественного питания не охвачены с. Кондон, п. Горный, п. Дуки.

Бытовые услуги населению не оказываются в Харпичанском сельском поселении, в сельских поселениях "Поселок Амгунь", "Поселок Джамку".

В 1 полугодие 2019 г. за счет реконструкции и ремонта неиспользуемых помещений, смены собственников открыто 9 объектов розничной торговли с торговой площадью 508,2 кв. м, но вместе с этим, прекратил деятельность 21 объект розничной торговли.

Ситуацию на потребительском рынке в районе осложняет воздействие следующих факторов:

- рост тарифов на энергоносители,
- низкая покупательская способность населения,
- введение дополнительных мероприятий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (введение онлайн-касс, обязательная маркировка табачной продукции, а далее обуви и др., обязательное подключение к электронной системе "Меркурий").

Указанное повлекло значительные денежные расходы субъектов предпринимательства.

Одним из основных результатов деятельности предприятий малого и среднего бизнеса, осуществляющих деятельность в сфере потребительского рынка является снижение напряженности на рынке труда, за счет создания новых рабочих мест и трудоустройства работоспособного населения.

За счет открытия новых предприятий потребительского рынка за 6 месяцев 2019 г. создано 19 дополнительных рабочих мест, в том числе по населенным пунктам района:

- р. п. Солнечный - 18 чел.;
- п. Горный - 1 чел.

Продолжается работа по актуализации схем размещения нестационарных объектов розничной торговли в соответствии с перспективными планами развития поселений. Вносятся изменения в существующие схемы. Всего в схему нестационарных торговых объектов внесено 71 объект, что на 1,4% ниже аналогичного периода 2018 г.

Проводится ежеквартальный мониторинг цен на социально значимую группу продовольственных товаров. В отчетном периоде произошёл рост цен от 0,6% до 41,1% на следующую группу товаров: колбасные изделия, масло сливочное, сыры, крупу гречневую, макаронные изделия, чай, картофель, лук, яблоки, виноград, мандарины. Снижение цен произошло на 22 наименования продукции от 0,2% до 64,1% (огурцы свежие).

Осуществляется ежеквартальный мониторинг наличия продукции, производимой на территории Хабаровского края. **В общем объёме продаж доля продукции местных товаропроизводителей по состоянию на 01.07.2019 г. на территории муниципального района составляет:**

- молочной продукции – 81,3%;
- водки и ликероводочных изделий – 61,4%;
- колбасных изделий и мясопродукции – 60,0%;
- пива – 90,6%;
- кондитерские изделия, мучные- 54,9%;
- вода питьевая – 64,8%;
- яйцо – 100%.

#### **Сельское хозяйство**

В сельскохозяйственном секторе Солнечного муниципального района на 01.07.2019 г. осуществляют деятельность:

- 2 крестьянских (фермерских) хозяйства,
- 1 индивидуальный предприниматель,
- 4984 личных подсобных хозяйств населения района.

В целях поддержки товаропроизводителей сельскохозяйственной продукции в районе реализуются мероприятия муниципальной программы "Поддержка граждан, ведущим личное подсобное хозяйство, на содержание поголовья коров, свиноматок и козоматок в Солнечном муниципальном районе на 2013-2020 годы". На реализацию мероприятий программы в бюджете



предусмотрено по 1 628,9 тыс.руб. ежегодно, в том числе средства краевого бюджета 1 140,23 тыс.руб., районного бюджета – 488,67 тыс.руб.

### **Предпринимательство.**

В Солнечном районе малый и средний бизнес охватывает основные виды экономической деятельности:

- лесозаготовительную отрасль,
- здравоохранение,
- торговлю,
- общественное питание,
- бытовое обслуживание населения,
- производство хлебобулочных изделий,
- ремонтно-строительные услуги,
- услуги транспорта и связи,
- услуги ЖКХ,
- спорта и туризма,
- медицинские и ветеринарные услуги.

По состоянию на 01.07.2019 г. в районе зарегистрировано 697 субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – СМСП).

**В сфере малого и среднего предпринимательства Солнечного муниципального района занято более 42% от общей численности занятого населения района.**

Приоритетными для Солнечного района отраслями для развития малого и среднего предпринимательства являются:

- оказание услуг общественного питания;
- производство хлебобулочных изделий;
- предоставление услуг бытового обслуживания населения;
- предоставление туристических и экскурсионных услуг;
- предоставление услуг физической культуры и спорта;
- предоставление медицинских услуг, санаторно-оздоровительных услуг, ветеринарных услуг;
- предоставление образовательных услуг.

### **Градостроительство.**

За 1 полугодие 2019 г. управлением по земельно-имущественной политике, архитектуре и градостроительству администрации муниципального района (далее – управление) выдано:

- 1 разрешение на строительство объекта капитального строительства "Производственная база по адресу: р.п. Солнечный, кадастровый номер участка 27:14:0010807:319. Холодный склад";
- 3 разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:
  - строительство автомобильной дороги с организацией парковочной зоны на горнолыжный комплекс "Холдоми" в рамках туристско-рекреационного кластера "Комсомольский", застройщик ОАО "Дальаэропроект";
  - магазин "Стройматериалы" по улице Гагарина в поселке Березовый, застройщик Цицилашвили К.Д.;
  - Производственная база по адресу: р.п. Солнечный, кадастровый номер участка 27:14:0010807:319, холодный склад, застройщик Зайцев С.Ю.;

- 37 уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;
- 15 уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

По заявкам застройщиков подготовлено 11 градостроительных планов земельных участков.

#### Доходы и расходы бюджета муниципального района.

Всего доходов в бюджет Солнечного муниципального района за 1 полугодие 2019 г. поступило в сумме 851 452,0 тыс. руб., что составило 49,4% от годовых плановых назначений, в том числе налоговых и неналоговых доходов поступило 281 158,7 тыс. руб., что составило 51,2% от годового плана.

Прогноз доходов на 2020 г. – 1 354 435,72 тыс. руб., на 2021 г. – 1 354 865,93 тыс. руб., в том числе налоговых и неналоговых доходов в 2020 г. - 566 834,7 тыс. руб., в 2021 г. - 586 454,2 тыс. руб..

Прогноз поступлений доходов в бюджет Солнечного муниципального района на 2019 год – 1 722 110,7 тыс. руб., в том числе налоговых и неналоговых доходов 549 367,4 тыс. руб.

Рост прогнозируемых поступлений по налоговым и неналоговым доходам в 2019 году относительно 2018 года связан с увеличением дополнительного норматива отчислений в бюджет района от налога на доходы физических лиц на 6,0222%а (2018 г. – 36,5526%, 2019 г. – 42,5748%).

Показатели	Налоговые и неналоговые доходы, тыс. руб.	Темп роста, % 2019, к 2018	Собираемость на 1 жителя, руб.	Собираемость на 1 работающего, руб.
Поступило в 1 полугодии 2019 г.	281 158,7	118,6	9 595,9	26 382,5
Ожидаемое поступление доходов в 2019 г.	549 367,4	103,2	18 749,7	51 549,9
Прогноз поступлений в 2020 г.	566 834,7	103,2	19 546,0	52 665,1
Прогноз поступлений в 2021 г.	586 454,2	103,5	20 222,6	54 488,0

Источник: <https://solnechniyadm.khabkrai.ru/SocEkonom-razviti/Socialno-ekonomicheskoe-razviti-raiona/>

#### 2.7.2. Описание рабочего поселка Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края<sup>80</sup>

Рабочий поселок Солнечный - поселок городского типа, административный центр Солнечного муниципального района Хабаровского края. Расположен на реке Силинка (бассейн Амура), в 38 км от города Комсомольска на Амуре.

Поселок основан в сентябре 1963 г., как посёлок горняков при Солнечном ГОКе. С марта 1977 г. административный центр Солнечного района Хабаровского края РФ.

<sup>80</sup> Данный анализ подготовлен на основе следующих источников:

<http://rip-dv.ru/district/mid84>  
[https://www.admsoln.ru/da\\_str.php?id\\_blok1\\_levelpages1=23&id\\_position=60&blok=adm&razdel=free](https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_levelpages1=23&id_position=60&blok=adm&razdel=free)  
[https://www.admsoln.ru/da\\_str.php?id\\_blok1\\_levelpages1=23&id\\_position=66&blok=adm&razdel=free](https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_levelpages1=23&id_position=66&blok=adm&razdel=free)  
[https://www.admsoln.ru/da\\_str.php?id\\_blok1\\_levelpages1=23&id\\_position=65&blok=adm&razdel=free](https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_levelpages1=23&id_position=65&blok=adm&razdel=free)  
[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%B5%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_\(%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%B5%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_(%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9))



Население - 11 577 чел. (на 2019 г.).

Площадь земель городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" составляет 10 273,1 га.

На территории городского поселения насчитывается 96 многоквартирных домов. Общая площадь дворовых территорий 99 919 тыс. кв. м, в том числе благоустроенных 45 326 тыс. кв. м.

В посёлке работают следующие кредитные организации:

- Почта Банк.
- Сбербанк России.
- МТС Банк.
- Совкомбанк.

**В посёлке располагался один из крупнейших центров добычи олова в бывшем СССР - Солнечный ГОК.**

Городская связь и услуги интернета, интерактивное телевидение поселка осуществляется через ОАО "Ростелеком" (Дальневосточный Макрорегиональный Филиал Хабаровский Филиал). Сотовые операторы:

- Билайн.
- МТС.
- МегаФон.

Междугородные и пригородные перевозки осуществляются УМПАТП "Солнечный".

Через территорию поселения с северо-востока на юго-запад проходит автомобильная дорога Комсомольск-на-Амуре – Солнечный – Горный, посредством которой осуществляется связь с г. Комсомольск-на-Амуре, железной дорогой, а также имеется выход к речному порту в г. Комсомольске-на-Амуре.

Расстояние от р.п. Солнечный до краевого центра г. Хабаровска – 394 км, до г. Комсомольска-на-Амуре - 38 километров.

В настоящее время, несмотря на рост тарифов на пассажирские перевозки за последние годы, финансовое положение транспортных организаций, обеспечивающих транспортное сообщение для населения городского поселения "Рабочий поселок Солнечный", остается сложным. Это объясняется главным образом:

- ростом цен на ГСМ, электроэнергию и запчасти, необходимые для эксплуатации транспорта,
- удаленностью пунктов,
- низким качеством дорог
- протяженностью маршрутов (до 33 км).

Рост количества личного транспорта, уменьшение численности трудоспособного населения поселения привели к снижению спроса на пассажирские перевозки, что, в свою очередь, послужило причиной сокращения доходов автотранспортных предприятий.

Следствием трудного финансового положения предприятий являются большой износ транспортных средств, вызванный низкими темпами обновления пассажирского парка, что увеличивает расходы на ремонт и техническое обслуживание. В автопарках предприятий пассажирского транспорта общего пользования преобладает морально и физически устаревшая техника, работающая во многих случаях за пределами нормативного срока службы.

Районный центр р.п. Солнечный характеризуется довольно развитой системой обеспеченности населения коммунальными, культурно-просветительскими, спортивными,

бытовыми учреждениями. Территориальная доступность некоторых объектов не соответствует нормам проектирования.

На территории поселения известны месторождения и проявления различных полезных ископаемых, которые представлены:

- рудными месторождениями полиметаллических руд (олово, медь, вольфрам, свинец, цинк, висмут);
- месторождениями строительных материалов;
- месторождениями карбонатных пород (известняки, сланцы);
- месторождениями сырья для активных добавок (туфы, базальты, цеолиты); камни облицовочные (базальты, габбро);
- подземные (минеральные) воды.

Исторически сложившейся градообразующей отраслью производства городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" является горнодобывающая промышленность. В советский период занятость населения обеспечивалась функционированием Солнечного горно-обогатительного комбината. На данный момент объем производства ниже, чем планировался, есть потребность в привлечении инвесторов для развития этой отрасли производства.

Необходимо развитие сферы хозяйственной деятельности, познавательного и спортивного туризма. В настоящее время раскрывается ресурсный потенциал поселения, выявляются существующие проблемы и возможные перспективы в развитии туризма. На межселенной территории, на горе Холдоми (высота 853 м), в 5,5 км. от р.п. Солнечный возведен современный горнолыжный комплекс "Холдоми".

В юго-западной части поселения осуществляет деятельность база отдыха (оз. Хрустальное). Наличие притока туристов как в зимнее, так и в летнее время позволяет развивать объекты обслуживания на территории городского поселения.

Поселок Солнечный имеет достаточно развитую спортивную базу:

- спортивный комплекс с двумя бассейнами, спортивными залами и стадионом, на базе которого действует детско-юношеская школа физической подготовки им. И.А. Мусатова, филиал краевой спортивной школы по лыжным видам спорта,
- спортивный клуб "Юность".

При общеобразовательных школах действуют школьные стадионы и спортивные площадки общей площадью 1 009,9 кв.м. В зимний период населению доступны занятия беговыми лыжами, в западной части поселка проложена лыжня. Для желающих заниматься горными лыжами свои услуги может предложить горнолыжный комплекс "Холдоми".

В период кризисной ситуации в горнодобывающей отрасли, являвшейся градообразующей для р.п. Солнечный, развитие городского поселения в далекой перспективе может быть обозначено проектом лишь в общих чертах, основанных на прогнозной оценке его экономико-географического положения, роли в Солнечном районе и Хабаровском крае.

Характеристики бюджета пос. Солнечный на 2019 г.:

- прогнозируемый общий объем доходов в сумме 57 832,31 тыс. руб., в том числе налоговых доходов в сумме 43 396,38 тыс. руб., неналоговых доходов в сумме 12 267,83 тыс. руб. и безвозмездных поступлений в сумме 2 168,10 тыс. руб.;
- общий объем расходов в сумме 72 824,83 тыс.руб.;
- дефицит местного бюджета в сумме 14 992,52 тыс. руб.



### 2.7.3. Окружение Объекта оценки на территории р.п. Солнечный

Описание окружения Объекта оценки представлено ниже на картах р.п. Солнечный. Карты расположены с севера на юг, на каждой из карт представлена часть поселка с указанием на ключевые объекты.

Источник карт:

<https://yandex.ru/maps/?clid=1955454&l=sat%2Cskl&ll=136.637133%2C50.711876&z=15>.













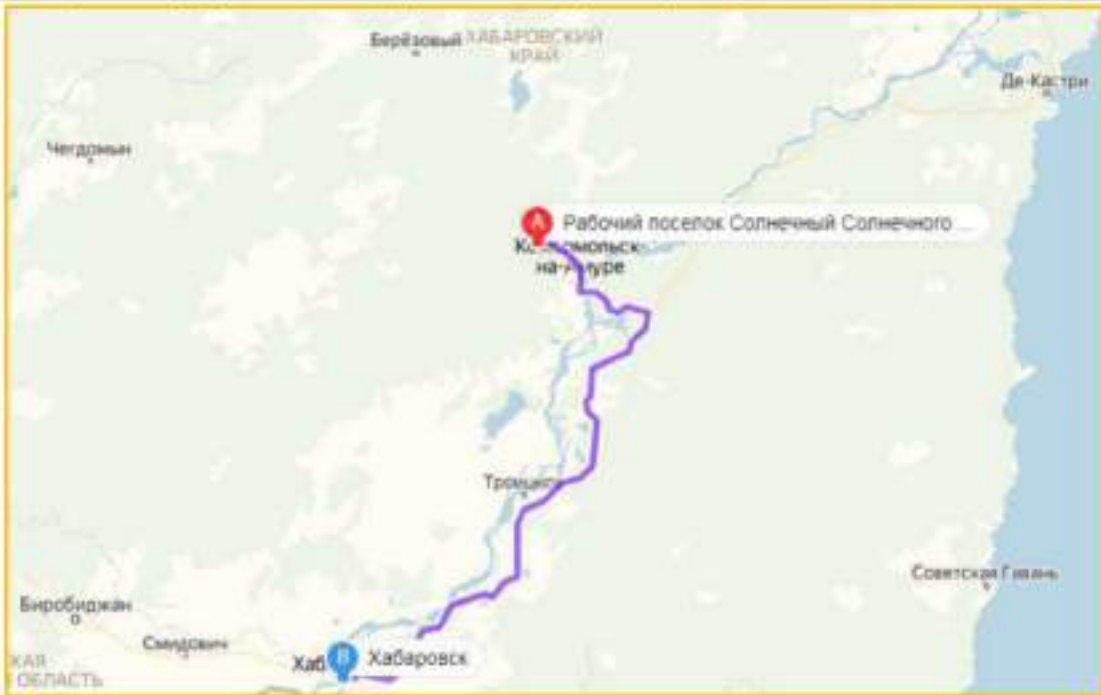


Источник: <https://yandex.ru/maps>




## 2.7.4. Описание локального<sup>81</sup> местоположения Объекта оценки

Таблица №2.4. Описание локального местоположения оцениваемого здания

Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
Адрес	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона.	
Удаленность оцениваемого здания от краевого центра г. Хабаровска	 <p>Расстояние р.п. Солнечный - г. Хабаровск: 440 км, время в пути на автомобиле: ок. 6 ч. Автомобильная дорога А-376 общего пользования федерального значения Хабаровск – Лидога – Ванино – Комсомольск-на-Амуре, II-III-IV-V категории с усовершенствованным (асфальтовым) покрытием.</p>	<a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Возможность добраться до оцениваемого здания	Из Хабаровска в Солнечный ходит автобус по маршруту № 291. Отправление осуществляется с автовокзала г. Хабаровска, по адресу: ул. Воронежская 19. Цена билета	<a href="https://raspisanie-avtobusov.ru/raspisanie-avtobusov-khabarovsk-solnechny/">https://raspisanie-avtobusov.ru/raspisanie-avtobusov-khabarovsk-solnechny/</a>

<sup>81</sup> Локальный (от лат. localis) - местный, свойственный только определенному месту, не выходящий за определенные пределы (источник: <http://поисков.рф/term/локальный>).

Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
из г. Хабаровск на рейсовом автобусе	составляет от 796 руб. Рейсы выполняются ежедневно. Продолжительность маршрута около 438 км. Общее время в пути составляет примерно 07 час. 31 мин.	
Возможность добраться до оцениваемого здания из г. Хабаровск на жд транспорте		<p><a href="http://svzd.rzd.ru/dbmm/images/15/121/12183">http://svzd.rzd.ru/dbmm/images/15/121/12183</a></p> <p><a href="https://transport.marshruty.ru/Transport/Timetable/83980-83991-Khabarovsk-Solnechnyy/train/">https://transport.marshruty.ru/Transport/Timetable/83980-83991-Khabarovsk-Solnechnyy/train/</a></p>
Возможность добраться до оцениваемого здания из г. Хабаровск на	<p>С вокзала "Хабаровск-1" до вокзала "Комсомольск-на-Амуре", время в пути: ок. 11 ч. Далее - трансфер г. Комсомольск-на-Амуре - р.п. Солнечный, средняя цена за трансфер: 760 руб.</p> <p>С Международного аэропорта "Хабаровск" возможно совершить перелет до Аэропорта "Хурба" Комсомольск-на-Амуре. Время в пути: 1 ч. 05 мин. - 1 ч. 15 мин. Далее - трансфер г. Комсомольск-на-Амуре - р.п. Солнечный.</p>	<p><a href="http://www.airkhy.ru/index.php?dir=-1&amp;airportId=52&amp;dateFrom=23.08.2019&amp;dateTo=30.08.2019&amp;option=com_schedule&amp;lang=ru">http://www.airkhy.ru/index.php?dir=-1&amp;airportId=52&amp;dateFrom=23.08.2019&amp;dateTo=30.08.2019&amp;option=com_schedule&amp;lang=ru</a></p> <p><a href="http://www.airkhy.ru/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=166&amp;Itemid=214&amp;lang=ru">http://www.airkhy.ru/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=166&amp;Itemid=214&amp;lang=ru</a></p>










Показатели  
местоположения

Описание показателей местоположения

Указание на документы или источники  
количественных и качественных  
характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)

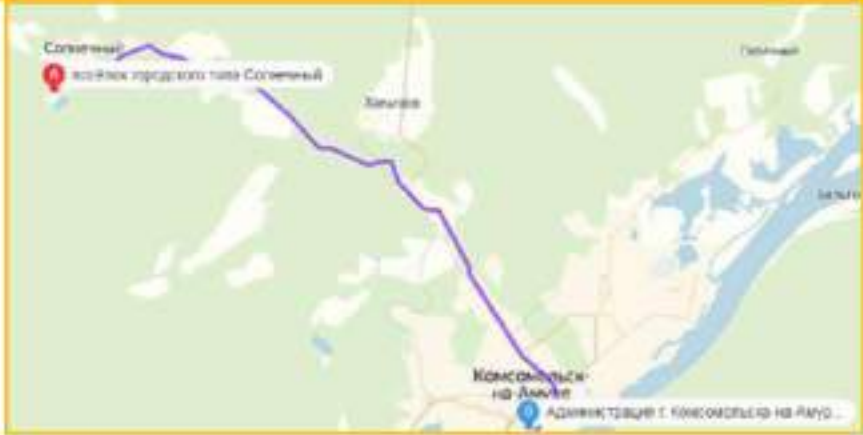
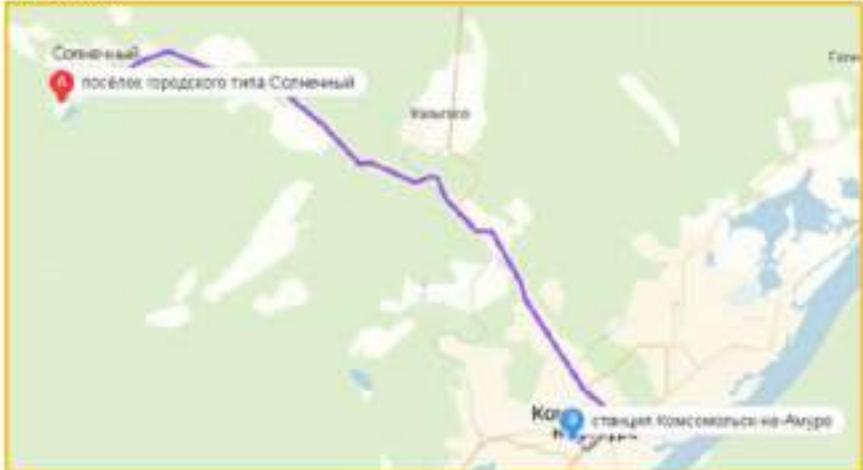
самолете

Номер рейса	Направление	Маршрут	Тип ВС
<a href="#">НИ409</a>		Хабаровск (Новый) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Херлуци (Херлуци)	LET L-410 TURBOLET
<a href="#">НИ410</a>		Херлуци (Херлуци) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Хабаровск (Новый)	LET L-410 TURBOLET
<a href="#">НИ417</a>		Хабаровск (Новый) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Чумикан (Чумикан)	LET L-410 TURBOLET
<a href="#">НИ418</a>		Чумикан (Чумикан) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Хабаровск (Новый)	LET L-410 TURBOLET
<a href="#">НИ471</a>		Хабаровск (Новый) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Николаевск-на-Амуре (Николаевск-на- Амуре)	LET L-410 TURBOLET
<a href="#">НИ472</a>		Николаевск-на-Амуре (Николаевск-на- Амуре) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Хабаровск (Новый)	LET L-410 TURBOLET
<a href="#">НИ472</a>		Николаевск-на-Амуре (Николаевск-на- Амуре) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Хабаровск (Новый)	LET L-410 TURBOLET

<http://avia.pro/blog/aeroport-hurba>

Международный аэропорт "Хабаровск" (Новый) является крупнейшим авиаузлом в  
Дальневосточном Федеральном округе.

Аэропорт "Хурба" Комсомольск-на-Амуре представляет собой региональный авиатранспортный  
узел, расположенный в 17 километрах от центра города Комсомольск-на-Амуре. Аэропорт  
представляет собой авиаузел совместного базирования, поскольку помимо гражданских  
самолетов здесь также располагаются и ВС Российской Федерации.

Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
Удаленность оцениваемого здания от администрации г. Комсомольск-на-Амуре		<a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Удаленность оцениваемого здания от жд вокзала г. Комсомольск-на-Амуре		<a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>

Расстояние Объект оценки - здание администрации города: 43 км, время в пути на автомобиле: ок. 56 мин.

Расстояние Объект оценки - жд вокзал города: 42 км, время в пути на автомобиле: ок. 55 мин.

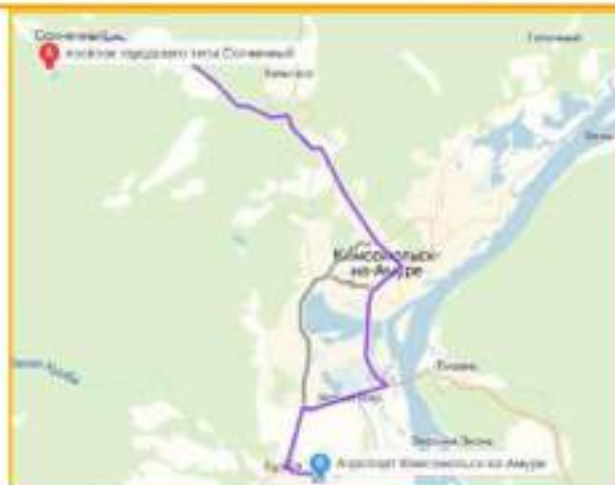


Показатели  
местоположения

Описание показателей местоположения

Указание на документы или источники  
количественных и качественных  
характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)

Удаленность  
оцениваемого здания от  
Аэропорт "Хурба" г.  
Комсомольск-на-Амуре



Расстояние Объект оценки - аэропорт города: ок. 87 км, время в пути на автомобиле: ок. 1 ч. 25 мин.

<https://yandex.ru/maps>

Транспортная  
доступность<sup>102</sup>

Удовлетворительная. Общая протяженность автодорог общего пользования местного значения р.п. Солнечный составляет – 54,8 км. Параметры дорог местного значения соответствуют нормативам IV-V категории. Значительная часть покрытия имеет высокую степень износа, так как срок службы дорожных покрытий истек.

Основными улицами, по которым осуществляется движение транспортных потоков, являются улицы Геологов, Ленина, Строителей, Парковая, Лесная.

На сегодняшний день большая часть улиц и дорог городского поселения имеет грунтовое покрытие.

Улично-дорожная сеть поселения не перегружена автотранспортом, отсутствуют заторы.

За границей территории городского поселения на расстоянии 0,77 км проходит межпоселенческая автодорога г. Комсомольск-на-Амуре - п. Горный с твердым покрытием.

Автомобильная дорога Комсомольск-на-Амуре – Солнечный – Горный обеспечивает бесперебойную транспортную связь промышленного центра – г. Комсомольска-на-Амуре с районным центром - р.п. Солнечный и п. Горный. Это единственная транспортная артерия в данном районе. По этой дороге район связан с Комсомольской железной дорогой, БАМом, а также имеет выход к речному порту в г. Комсомольске-на-Амуре.

Программа "Комплексное развитие транспортной инфраструктуры городского поселения Рабочий поселок Солнечный на 2018-2020 годы и на перспективу до 2030 года".

[https://www.admsoln.ru/da\\_str.php?id\\_blok1\\_level\\_pages1=23&id\\_position=64&blok=adm&razdel=fr](https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_level_pages1=23&id_position=64&blok=adm&razdel=fr)

Решение Совета депутатов от 31.05.2012 г. №231 "Об утверждении Генерального плана городского поселения Рабочий поселок Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края"

<sup>102</sup> Транспортная доступность - уровень обеспеченности транспортной инфраструктурой, позволяющей добраться до определенного населенного пункта и района в населенном пункте.

Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
---------------------------	-------------------------------------	---

Водные пути по реке Силинка отсутствуют.  
Авиационное сообщение отсутствует.  
Непосредственно к Объекту оценки ведет грунтовая дорога Солнечный-Фестивальный.



Данная дорога является продолжением ул. Геологов р.п. Солнечный. Протяженность ул. Геологов: 2,567 км, покрытие: асфальт.  
Фестивальный - посёлок сельского типа в Солнечном районе Хабаровского края. Входил в состав Городского поселения "Посёлок Солнечный", упразднён в 2012 г. Строился как посёлок временного значения для проживания работников Холдоминской геологоразведочной партии неподалеку от открытого месторождения оловополиметаллических руд.

Градостроительная зона и соответствие зонированию

Производственная

Решение Совета депутатов от 31.05.2012 №231" Об утверждении Генерального плана городского поселения Рабочий посёлок Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края"  
[https://www.admsoln.ru/da\\_razdel.php?id\\_blok1\\_le](https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_le)



Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж) <a href="https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_le_valpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free">valpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free</a>
Внешнее благоустройство территории <sup>23</sup>	Территория р.п. Солнечный благоустроена в соответствии с благоустройством городской (поселковой) среды. Территория вокруг Объекта оценки не благоустроена, соответствует производственной зоне.	
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p><b>Жизнеобеспечение р.п. Солнечный поддерживается отраслями городской инфраструктуры, представляющей собой сложную и разветвленную систему.</b> Несмотря на тот факт, что в целом городской жилищный фонд поселения характеризуется высоким уровнем инженерного благоустройства по сравнению с сельским, система коммуникаций в жилом фонде, построенном в 60-70 годах, сильно изношена и требует реконструкции.</p> <p>Источником теплоснабжения групп административных, общественных и многоэтажных многоквартирных жилых зданий в р.п. Солнечный является котельная, расположенная в южной части поселения, в коммунальной зоне. Производительность теплоснабжения от центральной котельной составляет 136 Гкал/час, из них 49 МВт - потребность в тепле на коммунально-бытовые нужды.</p> <p><b>Протяженность магистральных сетей теплоснабжения - 19,87 км.</b></p> <p>Малоэтажные одно-, двухквартирные жилые дома имеют главным образом печное отопление и отопление от автономных котлов мощностью 10-45 кВт/ч., теплоносителем в которых является вода с температурой 95-70°С.</p> <p><b>На сегодняшний день в р.п. Солнечный газифицированы многоэтажные жилые и общественные здания.</b> Потребление природного газа поселка в целом составляет 24 471,8 тыс. куб.м /год.</p> <p><b>Электроснабжение в городском поселении р.п. Солнечный в настоящее время выполняется от трансформаторных подстанций 110/10/0,4 кВ.</b> Мощность обслуживающих поселение подстанций достаточна для осуществления электроснабжения потребителей в нормальном режиме. Имеется резерв дополнительных мощностей, которые при необходимости могут быть задействованы.</p> <p><b>В настоящее время на территории городского поселения р.п. Солнечный имеется несколько скважин, обеспечивающих население водой для питьевого и хозяйственно-бытового назначения.</b></p> <p>В р. п. Солнечный система питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения многоэтажной многоквартирной жилой и общественной застройки осуществляется функционированием</p>	<p>Решение Совета депутатов от 31.05.2012 г. №231 "Об утверждении Генерального плана городского поселения Рабочий поселок Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края" <a href="https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_le_valpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free">https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_le_valpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free</a></p>

<sup>23</sup> Благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
	<p>скважины, расположенной на территории существующей коммунально-складской зоны, рядом с водоохраной зоной р. Силинка, между бывшим горно-обогатительным комбинатом и общественно-жилой зоной.</p> <p><b>Протяженность магистральных сетей водопровода - 2,4 км.</b> В настоящее время в непосредственной близости от скважины находятся действующие гаражи боксового типа и склады.</p> <p>Источником водоснабжения большей части усадебной застройки населенных пунктов поселения являются многочисленные скважины, расположенные на приусадебных участках.</p> <p>В настоящее время в р.п. Солнечный функционирует централизованная система канализации (находящаяся в юго-восточной части р. п. Солнечный), обеспечивающая отвод хозяйственно-бытовых и производственных стоков из многоэтажных многоквартирных жилых домов и общественных зданий селитебной зоны.</p> <p><b>Протяженность магистральных сетей канализации составляет 2,4 км.</b></p> <p>Сточные воды и фекальные стоки хозяйственно-бытовых нужд неблагоустроенной части усадебной застройки населенных пунктов сбрасываются на рельеф и собираются в выгребные ямы без очистки, что создает опасность загрязнения подземных вод.</p> <p><b>Ливневой канализацией оборудована незначительная часть территории р.п. Солнечный: по ул. Геологов до перекрестка с ул. Ленина, по ул.Ленина до примыкания с ул.Парковой, по ул.Парковая.</b></p> <p>При строительстве зданий также были выполнены работы по устройству придомовых дренажей, но они не объединены с центральной системой ливневой канализации.</p> <p>Существующая свалка твердых бытовых отходов расположена на территории городского поселения на расстоянии 0,68 км от крайней восточной точки границы поселковой черты.</p> <p><b>Величина накопления отходов – 15,942 тыс. куб. м/год.</b></p> <p>Санитарно-защитная зона установлена радиусом 1000 м, в границы которой попадает часть дачного поселка, расположенного между р. п. Солнечный и п. Подхоз. Вывоз бытовых отходов на свалку осуществляется специализированными предприятиями.</p> <p><b>В поселении имеется отделение почтовой связи,</b> расположенной во встроенном помещении жилого дома.</p> <p><b>Телефонизация в городском поселении осуществляется от АТСЦ-90.</b></p> <p>В качестве альтернативной связи в поселении имеется три оператора сотовой связи: МТС, Билайн, Мегафон.</p>	



Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
Социальная инфраструктура <sup>84</sup>	<p><b>Система учреждений культурно-бытового обслуживания определяется значением р.п. Солнечный, как районного центра.</b></p> <p>Районный центр р.п. Солнечный характеризуется довольно развитой системой обеспеченности населения коммунальными, культурно-просветительскими, спортивными, бытовыми учреждениями.</p> <p>На межселенной территории, на горе Холдоми (высота 853 м), в 5,5 км. от р.п. Солнечный возведен современный горнолыжный комплекс "Холдоми". В юго-западной части поселения осуществляет деятельность база отдыха (оз. Хрустальное). Наличие притока туристов как в зимнее, так и в летнее время позволяет развивать объекты обслуживания на территории городского поселения.</p> <p>Р.п. Солнечный имеет достаточно развитую спортивную базу: спортивный комплекс с двумя бассейнами, спортивными залами и стадионом, на базе которого действует детско-юношеская школа физической подготовки им. И.А. Мусатова, филиал краевой спортивной школы по лыжным видам спорта, спортивный клуб "Юность". При общеобразовательных школах действуют школьные стадионы и спортивные площадки общей площадью 1 009,9 кв.м. В зимний период населению доступны занятия беговыми лыжами, в западной части поселка проложена лыжня. Для желающих заниматься горными лыжами свои услуги может предложить горнолыжный комплекс "Холдоми".</p> <p>В р.п. Солнечный располагаются следующие объекты обслуживания, обеспечивающие население услугами различного назначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дошкольные учреждения, средние общеобразовательные школы, промышленно-экономический техникум.</li> <li>• Центральная районная больница.</li> <li>• Учреждения социальной защиты населения.</li> <li>• Дом культуры, учреждения дополнительного образования: школа искусств, спортивный комплекс, станция юных натуралистов, центр детско-юношеского творчества.</li> <li>• Магазины продовольственных и промышленных товаров.</li> <li>• Столовые и кафе, торгово-бытовой центр.</li> <li>• Кинотеатр.</li> </ul>	<p>Постановление от 25.10.2017 г. №113 "Об утверждении Программы комплексного развития социальной инфраструктуры городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края до 2030 года"  <a href="https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_level_pages1=23&amp;id_position=66&amp;blok=adm&amp;razdel=fr">https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_level_pages1=23&amp;id_position=66&amp;blok=adm&amp;razdel=fr</a></p> <p>Решение Совета депутатов от 31.05.2012 г. №231 "Об утверждении Генерального плана городского поселения Рабочий поселок Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края"</p>

<sup>84</sup> Социальная инфраструктура – комплекс объектов и предприятий, которые обеспечивают функциональную жизнедеятельность населения, формирование интеллектуально развитого индивида.

Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
Опасные природные условия и факторы техногенного характера (экологическая обстановка)	Во встроенно-пристроенных помещениях на первых этажах жилых домов расположены краеведческий музей, библиотека, отделения банков, учреждение связи, аптеки и др.	
	Наиболее опасными проявлениями природных процессов в поселении являются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• грозы;</li> <li>• ливни с интенсивностью 30 мм/час и более;</li> <li>• подтопление территории;</li> <li>• сильные морозы;</li> <li>• снегопады, превышающие 20 мм за 24 часа;</li> <li>• град с диаметром частиц более 20 мм;</li> <li>• гололед с диаметром отложений более 200 мм;</li> <li>• сильные ветры со скоростью более 35 м/с (ураганы).</li> </ul>	Решение Совета депутатов от 31.05.2012 г. №231 "Об утверждении Генерального плана городского поселения Рабочий поселок Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края" <a href="https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_levelpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free">https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_levelpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free</a>  <a href="http://amopgu.ru/upload/iblock/c49/nikiforova_g_e_nikiforov_m_t_vliyaniye_khvostokhranilishcha_solnechnogo_goka_na_prilegayushchuyu_terr.pdf">http://amopgu.ru/upload/iblock/c49/nikiforova_g_e_nikiforov_m_t_vliyaniye_khvostokhranilishcha_solnechnogo_goka_na_prilegayushchuyu_terr.pdf</a>
	Территория р.п. Солнечный, как и территория Солнечного района, находится в сейсмоопасной зоне. Шламонакопитель (хвостохранилище) Центральной обогатительной фабрики ОАО "Солнечный ГОК" представляет собой намытую песчаную дамбу высотой 24 м, длиной 1240 м, шириной 580 м и в настоящее время является федеральной собственностью (реестровый № 02700646).  После остановки работы фабрики в 2002 году хвостохранилище было осушено, обратная вода с прудка выпущена. В связи с ветровой эрозией отвалов происходит негативное воздействие на окружающую среду и здоровье людей городского поселения р.п. Солнечный за счет содержащихся в пыли тяжелых металлов, меди, железа, цинка и т.д.  По состоянию на 28.05.2019 г. ситуация с хвостохранилищем следующая <sup>85</sup> :  "Хвостохранилище эксплуатировали 20 лет, складировав на этом сложном гидротехническом сооружении отходы обогащения. В 90-е годы Солнечный ГОК бесконечно менял собственника, в конце концов Центральная обогатительная фабрика комбината закрылась и обслуживать хвостохранилище стало некому. Конечно, положение там сегодня изменилось: когда несколько лет назад проблема была очень острой, правительство края разработало проект, который прошел все экспертизы и был	

<sup>85</sup> Источник: [https://foz.su/arkhiv/?ELEMENT\\_ID=144136](https://foz.su/arkhiv/?ELEMENT_ID=144136)



Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
	<p>направлен в Москву.</p> <p>В 2014 г. вышло распоряжение правительства РФ "Об утверждении комплекса первоочередных мероприятий, направленных на ликвидацию последствий загрязнений негативного воздействия на окружающую среду".</p> <p>Первым пунктом туда вошла "рекультивация поверхности хвостохранилища Центральной обогатительной фабрики Солнечного ГОКа, Хабаровский край".</p> <p>Деньги были предусмотрены (30 млн. руб.).</p> <p>Но в связи с тем, что у объекта появился хозяин (одно из коммерческих предприятий получило лицензию на переработку остатков), последствия стало нельзя ликвидировать за счет бюджетных средств. <b>Теперь коммерческий собственник предпринимает меры, чтобы избежать негативного воздействия.</b> Надо сказать, ему это частично удается: <b>закупили реагенты, систему полива, в сухое время поливают пыль, и жалобы в край от жителей не поступают.</b></p> <p>Но работать собственник пока не начал - несколько лет проводил изыскания, проверяя содержание шламонакопителя, сейчас ведутся предпроектные и проектные работы. <b>А когда начнет работать, вряд ли пыление начнется - в его интересах, чтобы на предприятие не жаловались люди. Иначе это будет нарушением законодательства, далее пойдут штрафы и прочее".</b></p>	

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

## 2.8. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

ФСО №7 п.7:

"В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное".

- Имущественное право на Объекты оценки: **собственность**.
- Право собственности на Объект оценки принадлежит **ОАО "Оловянная рудная компания" (ОГРН: 1102717000198, ИНН: 2717017562)**.
- Существующие ограничения (обременения) права: **не зарегистрировано**.
- Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: **данные отсутствуют**.
- Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: **данные отсутствуют**.
- Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: **данные отсутствуют**.

## 2.9. Описание истории Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание<sup>86</sup>

**Солнечный горно-обогатительный комбинат** - предприятие по добыче и обогащению руд цветных металлов в Хабаровском крае РСФСР. Сырьевой базой являются месторождения Комсомольского оловорудного района. Первое месторождение района открыто в 1955 г. геологом О. Н. Кабаковым. **Строительство комбината начато в 1957 г., в 1963 г. получена первая продукция**. Административный и промышленный центры - поселок городского типа Солнечный и Горный. В состав комбината входят: 4 рудника, 2 обогатительные фабрики, геологоразведочная экспедиция, вспомогательные цехи и подразделения.

**Треть объема оловянного концентрата бывшего СССР готовилась на Солнечном горно-обогатительном комбинате Хабаровского края.** Запасы полиметаллических руд с богатых также медью, цинком, свинцом и вольфрамом месторождений Солнечное, Фестивальное, Октябрьское, Лучистое, Соболиное гарантировали комбинату-гиганту стабильную работу на не одно десятилетие.

**Однако, с переходом на рыночные отношения ГОК "снизил обороты", а потом трижды подвергался процедуре банкротства.**

По данным источника (газета "Коммерсантъ" №226 от 06.12.1995, стр. 9<sup>87</sup>), в 1994 г. было произведено 3350 т олова в концентрате. Помимо олова, он добывал медь и свинец (в 1994 г. - 11 тыс. т и 110 т соответственно). АО "Солнечный ГОК" имел долгосрочные контракты на поставку олова и меди в страны Юго-Восточной Азии (Япония, Китай, Корея), поставлял продукцию в Англию и Бельгию. В 1994 г. была начата разработка Бралоурминского оловянного

<sup>86</sup> Источник: <https://nashenasledie.livejournal.com/2051171.html>  
<http://www.mining-enc.ru/s/solnechnyi-gorno-obogatitelny-kombinat/>

<sup>87</sup> Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/123192>



месторождения, запасов которого комбинату должно было хватить на несколько сотен лет. **Предприятие было приватизировано в 1992 г. по второму варианту льгот.**

Крупнейшие акционеры по состоянию на ноябрь 1995 г. были: ULM Enterprises (США, офшорная компания Alliance Cellulose) - 35,24% и "Сиблфин" (Новосибирск) - 14%.

Около 10% акций предприятия находилось на балансе самого ГОКа. Котировка акций на внебиржевом рынке в Хабаровском крае была в 1995 г. - 4000-4500 руб. за штуку (среднегодовой курс долл. США в 1995 г. составлял: 4 558,71 руб./долл. США)<sup>85</sup>.

По данным источника (газета "Правда" №61 (29403) 11 – 15 июня 2009 г.)<sup>86</sup> **по состоянию на середину 2009 г. после двух процедур банкротства удавалось удержать предприятие на плаву, на середину 2009 г. велись разговоры о третьей "реанимации".**

После акционирования Солнечный горно-обогатительный комбинат трижды переходил от одних "эффективных собственников" к другим. В девяностые годы, воспользовавшись обвалом мировых цен на медь и олово, падением спроса на вольфрам в парализованной оборонной промышленности, обесцененные акции скупили местные "дельцы". Но в 1999 г. комбинат лишился лицензии на добычу полезных ископаемых, а львиная доля имущества изъята в счет погашения долгов бюджету, ГОК был объявлен банкротом.

В разные годы владельцами ГОКа были:

- Дальневосточная горная компания (ДВГК).

**Итоги управления:** ДВГК получила лицензии на разработку месторождений, машины, и оборудование Солнечного ГОКа в бесплатное пользование. Новые владельцы заменили устаревшие методы управления современными финансовыми и бизнес-технологиями. Но при этом в процессе деятельности выбиралась только богатая руда, остальная, "бедная", но вполне пригодная для обогащения, сваливалась в "хвосты". Весь концентрат уходил за рубеж по адресу владельцев и по ценам в полтора раза дешевле мировых. Три года бесконтрольного хозяйствования привели ДВГК к финансовому краху. **Краевой арбитражный суд направил в компанию временного управляющего, начался процесс банкротства.**

- Новосибирский оловянный комбинат.

**Итоги управления:** Произошло так называемое "разбазаривание имущества". За границу, на металлолом было сдано оборудование Центральной обогатительной фабрики (ЦОФ), "ободрано" все металлическое в штольнях и стволах рудников. После данных действий "Молодежный", "Солнечный" и "Придорожный" были затоплены. От крупнейшего в стране горно-обогатительного комбината не осталось практически ничего.

- Солнечный ГОК практически перестал существовать.

30 июня 2015 г.<sup>87</sup> "Оловянная рудная компания" (ОРК) (дочерняя компания ОАО "Русолово", входит в полиметаллический холдинг "Селигдар") запустила в эксплуатацию Солнечную обогатительную фабрику (СОФ) в п. Горный Хабаровского края.

Проект по восстановлению оловянного производства стал возможным, благодаря финансовой поддержке Сбербанка России, который в 2014 г. году выделил 5-летний кредит на восстановление добычи.

**ОАО "Оловянная рудная компания" объединяет активы бывшего Солнечного ГОКа (Фестивальное и Перевальное месторождения, Солнечная обогатительная фабрика).**

Солнечный ГОК несколько десятилетий был ведущим предприятием края и крупным налогоплательщиком в районный бюджет. Комбинат объединял две фабрики, четыре рудника: Солнечный, Молодежный, Придорожный, Перевальный, базу РСУ и другие подразделения,

<sup>85</sup> Источник: <https://ratestats.com/dollar/1995/>

<sup>86</sup> Источник: <https://kprf.ru/pravda/issues/2009/61/article-26207/>

<sup>87</sup> Источник: <http://seligdar.ru/post/811/>

производит оловянный, вольфрамовый, медный, свинцово-цинковый и другие концентраты.

К восстановительным работам на Солнечной обогатительной фабрике "Селигдар" приступил еще в 2014 г.

На середину 2015 г. на фабрике были проведены ремонтно-восстановительные работы главного корпуса, осуществлен ремонт и пуско-наладка дробильного оборудования, мельниц. Производился ремонт и восстановление всех сооружений СОФ, поэтапно проводились восстановительные работы на руднике "Молодежный".

В июле 2015 г. ОРК планировало получить на Солнечной обогатительной фабрике 11 т олова в концентрате. Параллельно велась добыча вольфрамового и медного концентратов.

По состоянию на июль 2015 г. ОАО "ОРК" консолидировало активы бывшего Солнечного ГОКа (Фестивальное и Перевальное месторождения, Солнечная обогатительная фабрика), которые расположены в 40 км от г. Комсомольска - на - Амуре. Рудная база включает в себя:

- 3 месторождения с запасами 163 тыс. т олова, 169 тыс. т меди, 13,5 тыс. т триоксида вольфрама, 319 т серебра;
- 2 хвостохранилища с запасами 26 тыс. т олова, 30 тыс. т меди, 2,5 тыс. т вольфрама, 242 т серебра.

По прогнозам на 2015 г., указанные запасы позволяют осуществлять оловодобывающую деятельность при непрерывной работе более 30 лет, при этом имеется перспектива их прироста. Инвестирование в указанные проекты и их реализация позволит воссоздать горно-обогатительные комплексы и вдохнуть в них новую жизнь, построить автодороги, высоковольтные ЛЭП, решить задачи государственного и местного масштабов.

По данным ОАО "Русолово"<sup>31</sup>, в период 2016 -2017 гг. в процессе очистных работ в небольшом количестве было добыто 94,6 тыс. т руды.

В 2018 г. АО "ОРК" обрело новый статус резидента территории опережающего развития, Постановлением Председателя Правительства Д.А. Медведева №510 от 26.04.2018 г. инвестиционный проект "Модернизация Солнечной обогатительной фабрики" вошел в границы ТОСЭР "Комсомольск".

В рамках данного проекта АО "ОРК" планирует провести техническое перевооружение Солнечной обогатительной фабрики и построить полигон сухого складирования кека фильтрации хвостов.

В результате реализации проекта будет достигнуто увеличение объемов производства олова в концентрате до 1,2 тыс. т и создано 150 рабочих мест.

График производственных показателей АО "ОРК" 2016 – 2021 гг. представлен ниже на графике:

<sup>31</sup> Источник: <http://rus-olovo.ru/geography/work/about/>





Источник: <http://rus-olovo.ru/geography/orok/about/>

#### Вывод.

На дату оценки Солнечный горно-обогатительный комбинат, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание, действующее и динамично развивающееся производственное предприятие.

## 2.10. Описание технологического процесса Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание<sup>92</sup>

**Горно-обогатительный комбинат (сокращённо ГОК)** - комплексное горное предприятие по добыче и переработке твёрдых полезных ископаемых.

**Горно-обогатительный комбинат<sup>93</sup>** - это комплексное предприятие горно-добывающей промышленности, совмещающее добычу (карьер, шахта) и первичную переработку (обогатительная фабрика) твёрдых полезных ископаемых на одной площадке.

Необходимость в строительстве на одной производственной площадке производственных переделов не только по добыче, но и по переработке, обогащению добываемых из недр полезных ископаемых, возникла в связи с тем, что в результате интенсивной разработки месторождений руды с высоким содержанием полезных компонентов были извлечены, а для дальнейшего использования полезных ископаемых стало необходимым их перерабатывать таким образом, чтобы повысить в них содержание полезных компонентов.

Горно-обогатительный комбинат включает следующие основные производственные подразделения:

- Подразделения по добыче полезных ископаемых (карьеры, шахты, рудники).

<sup>92</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BD%D0%BE-%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D1%82%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%B8%D1%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B1%D0%BB%D0%BD%D0%B0%D1%82>  
<http://gds.vsn.ru/themes/IGDS/images/Monografii/Matveev.pdf>  
<http://www.mpoild.ru/poleznoe/158-obogatitelnye-fabriki-osobennosti.html>

<sup>93</sup> Источник: <http://www.mpoild.ru/poleznoe/158-obogatitelnye-fabriki-osobennosti.html>

- **Транспортное подразделение, предназначенное для доставки добытой руды на обогатительную фабрику.** Доставка руды на обогатительную фабрику может осуществляться с использованием различных транспортных систем и видов транспорта: автомобильного, железнодорожного, конвейерного, канатных дорог, рудоспусков, рудоскатов и других.
- Подразделение по переработке добытого полезного ископаемого, которое обычно представлено **обогатительной фабрикой.**
- **Общепроизводственные подразделения: энергохозяйство, ремонтно-механический цех, другие необходимые подразделения.**

На горно-обогатительном комбинате добывается и перерабатывается чаще один вид полезного ископаемого: железная руда, марганцевая руда, асбестовая руда, апатитовая руда и другие, однако могут добывать несколько видов руды: медная и никелевая, руды полиметаллов.

На обогатительных комбинатах применяются различные процессы переработки полезных ископаемых:

- гравитационные;
- промывочные;
- магнитного обогащения;
- дробильно-сортировочные;
- флотационные;
- с применением комбинированной технологии (включая гидрометаллургию или обжиг).

Конечной продукцией горно-обогатительного комбината являются концентрат, агломерат, окатыши или брикеты, которые направляются для дальнейшей переработки (например, в металлургическое производство) или использования (например в качестве удобрения в сельском хозяйстве).

На обогатительных фабриках (самостоятельных или входящих в состав горно-обогатительного комбината) происходит первичная переработка твёрдых полезных ископаемых, поступающих с места добычи с целью получения конечного продукта, пригодного для дальнейшего использования в промышленной переработке.

Технологический процесс обработки полезных ископаемых, происходящий на обогатительной фабрике называется обогащение. Основным смыслом процесса обогащения - **увеличить концентрацию полезной составляющей твёрдых полезных ископаемых.** В некоторых случаях при обогащении полезных ископаемых даже получают на выходе окончательные товарные продукты, такие как известняк, асбест, графит, но чаще всего это концентрат, пригодный для дальнейшей переработки и экономически целесообразный для транспортировки.

Большинство добываемых полезных ископаемых требуют переработки на обогатительных фабриках, это и руды цветных металлов (медь, никель, вольфрам, молибден, свинец, цинк, олово), и руды чёрных металлов (железо, марганец, хром и т.п.), и полезные ископаемые, не относящиеся к металлам (графитовые, фосфорные, калийные и другие руды и материалы), а так же уголь.

Процессы обработки на обогатительной фабрике зависят от конкретного вида полезного ископаемого, но, как правило, общими процессами будут:

- дробление,
- грохочение,
- измельчение,
- сортировка,
- собственно основное обогащение полезных ископаемых, в процессе которого выделяется концентрат и удаляются излишки породы,
- и в завершение сушка и сгущение.



Готовый обогащенный концентрат накапливается в бункерах или на складах, для отправки на дальнейшую переработку, а отходы направляются в отвалы.

Процесс переработки полезных ископаемых на обогатительных фабриках, как правило делится на несколько этапов:

- подготовка (дробление, грохочение, измельчение, сортировка, обжиг),
- основное обогащение (гравитационное обогащение, магнитная сепарация, флотация)
- вспомогательные процессы (обезвоживание, сгущение, сушка и осветление вод).

Основные показатели обогатительных фабрик - степень содержания полезного компонента в полученном концентрате и извлечения из руды.

Важными для обогатительных фабрик так же являются процессы производственного обслуживания основного технологического процесса. На обогатительных фабриках для этого могут быть выделены отдельные цеха, здания, помещения.

**Описание технологического процесса Солнечного горно-обогатительного комбината (принципиальная схема обогащения руды представлена ниже по тексту на схеме):**

- Центральная обогатительная фабрика (ЦОФ) Солнечного комбината перерабатывает руды Фестивального и некоторых других месторождений.
- **Главными рудными минералами зон являются касситерит, вольфрамит, халькопирит, встречаются тиллит, пирротин, пирит, галенит, сфалерит, буланжерит, станнин, халькозин, самородная медь.**
- **Основной полезный компонент – олово, попутные – медь, трехокись вольфрама, серебро, сера.**
- В руде содержится более 30% турмалина, 42% кварца, до 8% серицита, 3% лимонита, до 5% пирита и марказита, от 2 до 2,2% мышьяка, до 6 % серы и др.
- **Руда после трехстадиального дробления, крупностью –10 мм, поступает на вибрационные грохоты с сеткой 2 мм, работающие в замкнутом цикле со стержневой мельницей, классы +2 мм доизмельчаются.**
- **Руда –2 мм после гидравлической классификации обогащается на столах. Все продукты обогащения доизмельчаются до –0,2 мм с замыканием через гидравлическую классификацию и обогащаются в самостоятельных циклах.**
- **Материал класса –0,2 мм из всех циклов совместно с песками от гидроциклонирования сливов гидравлических классификаторов направляют на флотацию сульфидов.**
- **Камерный продукт сульфидной флотации после гидравлической классификации обогащается на концентрационных столах.**
- **Конечная крупность промпродуктов –0,074 мм, хвостов –0,2 мм.**
- **Шламы гидравлической классификации обогащают на шлюзах и концентрационных столах после гидроциклонирования.**
- При обогащении материала –0,2 мм получают товарный оловянный концентрат, а из более крупных классов выделяют черновые концентраты, направляемые на доводку флотогравитацией.
- Камерный продукт от доизмельчения и флотации сульфидов возвращается в цикл доработки промпродуктов.
- Пенный продукт совместно с сульфидами коллективной флотации направляется на доизмельчение до –0,074 мм и селективную медную флотацию.

Ниже на принципиальной схеме обогащения руды на Солнечном ГОКе представлено место Объекта оценки в технологическом процессе (регулярный контроль, выборочный отбор проб и контроль):





## Вывод.

Оцениваемое здание в технологическом процессе Солнечного горно-обогатительного комбината относится к категории "общепроизводственные подразделения".

## 2.11. Анализ Объекта оценки на предмет отнесения к специализированному/неспециализированному имуществу в целях определения подходов и методов оценки

Исполнитель (Оценщик), руководствуясь п. 5 ФСО №3 о том, что "в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки", считает существенной информацией анализ на предмет отнесения Объекта оценки к специализированному или неспециализированному имуществу, так как на основе результатов данного анализа будет приниматься решение о применяемых подходах и методах оценки.

Ниже приводится указанный анализ и соответствующий вывод.

- Определение "специализированное имущество" представлено в МСО 2007 (Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382):

"Специализированное имущество - имущество, которое редко, если вообще когда-либо продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами".<sup>54</sup>

- Определение "специализированное имущество" представлено в ФСО №8 п.11.3 б):

"Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива".

- Определение "специализированное имущество" представлено в ФСО №9 п.7:

Специализированное имущество "понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами".<sup>55</sup>

- **Неспециализированное имущество** - имущество, которое обычно продается на рынке, критерием отнесения к категории является наличие данных активного рынка об объектах сопоставимого состояния.

- Нормативным документ СП 56.13330.2011. Свод правил "Производственные здания" (актуализированная редакция СНиП 31-03-2001) п. 1.1. регулирует следующее:

"Настоящий свод правил должен соблюдаться на всех этапах создания и эксплуатации производственных и лабораторных зданий, производственных и лабораторных помещений, мастерских (класс функциональной пожарной опасности Ф5.1), а также складских зданий и помещений, предназначенных для хранения веществ, материалов, продукции и сырья (грузов) (класс функциональной пожарной опасности Ф5.2), в том числе встроенных в здания другой функциональной пожарной опасности, в целях обеспечения требований".

Т.е. однозначно указано, что "лаборатории" относятся к категории "производственные здания", указанные здания должны возводиться и эксплуатироваться строго в соответствии с требованиями указанного нормативного документа именно как производственные здания.

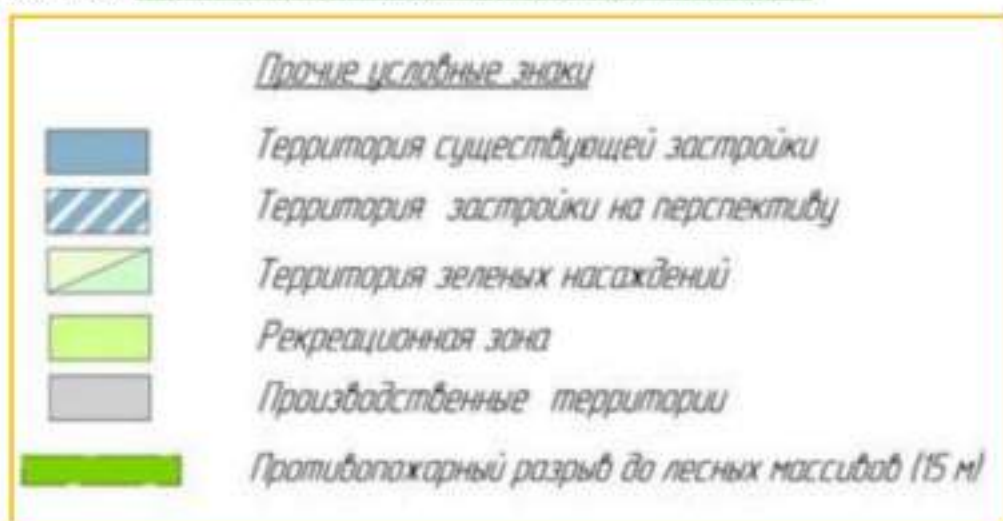
<sup>54</sup> Источник: МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

<sup>55</sup> Источник: ФСО №9, п. 7.

- В соответствии с Генеральным планом Городского поселения "Рабочий поселок Солнечный", земельный участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168, на котором расположено оцениваемое здание, относится к производственной зоне.



Источник: <https://www.admsoln.ru/files/images/562147508-872095305.jpg>



Источник: <https://www.admsoln.ru/files/images/562147508-872095305.jpg>

- Как указано в анализе выше, Солнечный горно-обогатительный комбинат действующее и динамично развивающееся производственное предприятие.
- Оцениваемое здание лаборатории входит в состав технологического процесса центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного горно-обогатительного комбината, т.е. имеет специализированный характер (см. схему выше по тексту).
- Как указано в анализе выше, местоположение оцениваемого здания - на производственной территории Солнечного горно-обогатительного комбината. Ниже на рисунке на карте Солнечного ГОКа представлен Объект оценки и иные производственные объекты недвижимости производственной территории Солнечного ГОКа.



- В соответствии с письмом от АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК" имеется ряд факторов, также свидетельствующих о специализированном характере Объекта оценки. Ниже представлены указанные факторы из письма:
  - Указанное здание является неотъемлемой частью технологического процесса. В соответствии с картой пооперационного контроля (п.8 "Технологическая инструкция по переработке руд месторождения Фестивальное на Солнечной обогатительной фабрике", п. Солнечный, 2015 год) в технологическом процессе производства оловянного концентрата Лаборатория задействована следующим образом:

№ пп	Операция	Периодичность пробоотбора и лабораторных испытаний	Критичность для процесса
1	Контроль содержаний элементов в добытой руде	Ежедневно пробоотбор, отчетность по партии (машине)	Критично, влияет на работу фабрики
2	Контроль состояний и содержаний элементов в дробленой руде	Раз в 30 минут пробоотбор, частичная, сменная, декадная, среднемесячная отчетность	Критично, влияет на работу фабрики и качественные характеристики продукции
3	Контроль отвальных хвостов (контроль содержаний элементов)	Раз в 15 минут пробоотбор, частичная, сменная, декадная, среднемесячная отчетность	Критично, контроль влияния на окружающую среду
4	Товарный концентрат (контроль состояний и содержаний элементов)	Ежедневно пробоотбор, отчетность по партии, частичная, общая от каждой партии, среднемесячная отчетность	Критично, контроль товарной продукции

- В соответствии с вышеприведенным описанием значение Лаборатории для технологического процесса Солнечной обогатительной фабрики (СОФ) АО "ОРК" (как по соблюдению качественных характеристик конечного продукта, так и по оценке и контролю влияния на окружающую среду) критично и не может быть заменено иными операциями.
- Несмотря на удаленность Лаборатории от рудника и фабрики, ее работа завязана на ключевые технологические операции. Процесс отбора и доставки на исследования проб организован непрерывно, в его реализацию вовлечены как сотрудники самой Лаборатории, так и технологи Фабрики и Рудника. На схеме технологического процесса указаны моменты технологического процесса в которых задействована работа Лаборатории.
- Конструктивно здание соответствует задачам, которые должны решаться в процессе разделки геологических и технологических проб, их подготовки к анализам, проведении самих испытаний и исследований (химический, аналитический, технологический и т.п.).
- Лаборатория предназначена для осуществления оперативного контроля технологического процесса, для выполнения рядовых и контрольных анализов продуктов переработки руды и эксплуатационной разведки и технологии производства оловянного концентрата, для осуществления экологического контроля окружающей среды, для проведения исследовательских работ по совершенствованию технологического процесса. Иное использование не допустимо.
- Помещения здания не предполагаются к сдаче в аренду в связи с особенностями организации технологического процесса, контроля доступа лиц на производственную площадку, требованиями нормативных и внутренних документов в отношении организации техники безопасности при работе с химическими реагентами и при проведении процессов испытаний, задействованных в процедуре лабораторных исследований.
- В связи с постоянным потоком через Лабораторию образцов руды, продуктов переработки и оловянного концентрата, химически-активных реагентов и материалов, иное использование помещений Лаборатории кроме упомянутых производственных целей затруднительно и потребует дополнительных затрат на переоборудование и организацию защиты отдельных помещений и общих площадей здания и постоянный мониторинг состояния.

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**
**«Оловянная рудная компания»**

ИНН/КПП 2717017562/271701001, ОГРН 1102717000198.

 юридический адрес: 682707, РФ, Хабаровский край, Солнечный район, п. Горный, литера «А», офис 1, почтовый адрес: 682711, Хабаровский край, п. Солнечный, ул. Ленина, д.27, телефон: +7(42146) 2-33-24, [skv@yandex.ru](mailto:skv@yandex.ru)

 Исх. № \_\_\_\_\_  
 От «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ООО «ЮНИКСОЛ»**

О здании Лаборатории АО «ОРК»

По вопросу о месте здания с кадастровым № 27:14:0000000-200 административно-бытового корпуса Лаборатория Солнечной обогатительной фабрики (СОФ) в технологическом процессе АО «ОРК» и ряде технических характеристик указанного здания считаем необходимым сообщить следующее:

1. Указанное здание является неотъемлемой частью технологического процесса. В соответствии с картой операционного контроля (п.8 «Технологическая инструкция по переработке руд месторождения Фестивальное на Солнечной обогатительной фабрике», п. Солнечный, 2015 год) в технологическом процессе производства оловянного концентрата Лаборатория задействована следующим образом:

Операция	Периодичность пробоотбора и лабораторных испытаний	Критичность для процесса
1. Контроль содержаний элементов в добытой руде	Ежедневно пробоотбор, отчетность по партии (машине)	Критично, влияет на работу фабрики
2. Контроль состояний и содержаний элементов в дробленой руде	Раз в 30 минут пробоотбор, частичная, сменная, декадная, среднемесячная отчетность	Критично, влияет на работу фабрики и качественные характеристики продукции
3. Контроль отвальных хвостов (контроль содержаний элементов)	Раз в 15 минут пробоотбор, частичная, сменная, декадная, среднемесячная отчетность	Критично, контроль влияния на окружающую среду
4. Товарный концентрат (контроль состояний и содержаний элементов)	Ежедневно пробоотбор, отчетность по партии, частичная, общая от каждой партии, среднемесячная отчетность	Критично, контроль товарной продукции

В соответствии с вышеприведенным описанием значение Лаборатории для технологического процесса Солнечной обогатительной фабрики (СОФ) АО «ОРК» (как по соблюдению качественных характеристик конечного продукта, так и по оценке и контролю влияния на окружающую среду) критично и не может быть заменено иными операциями.

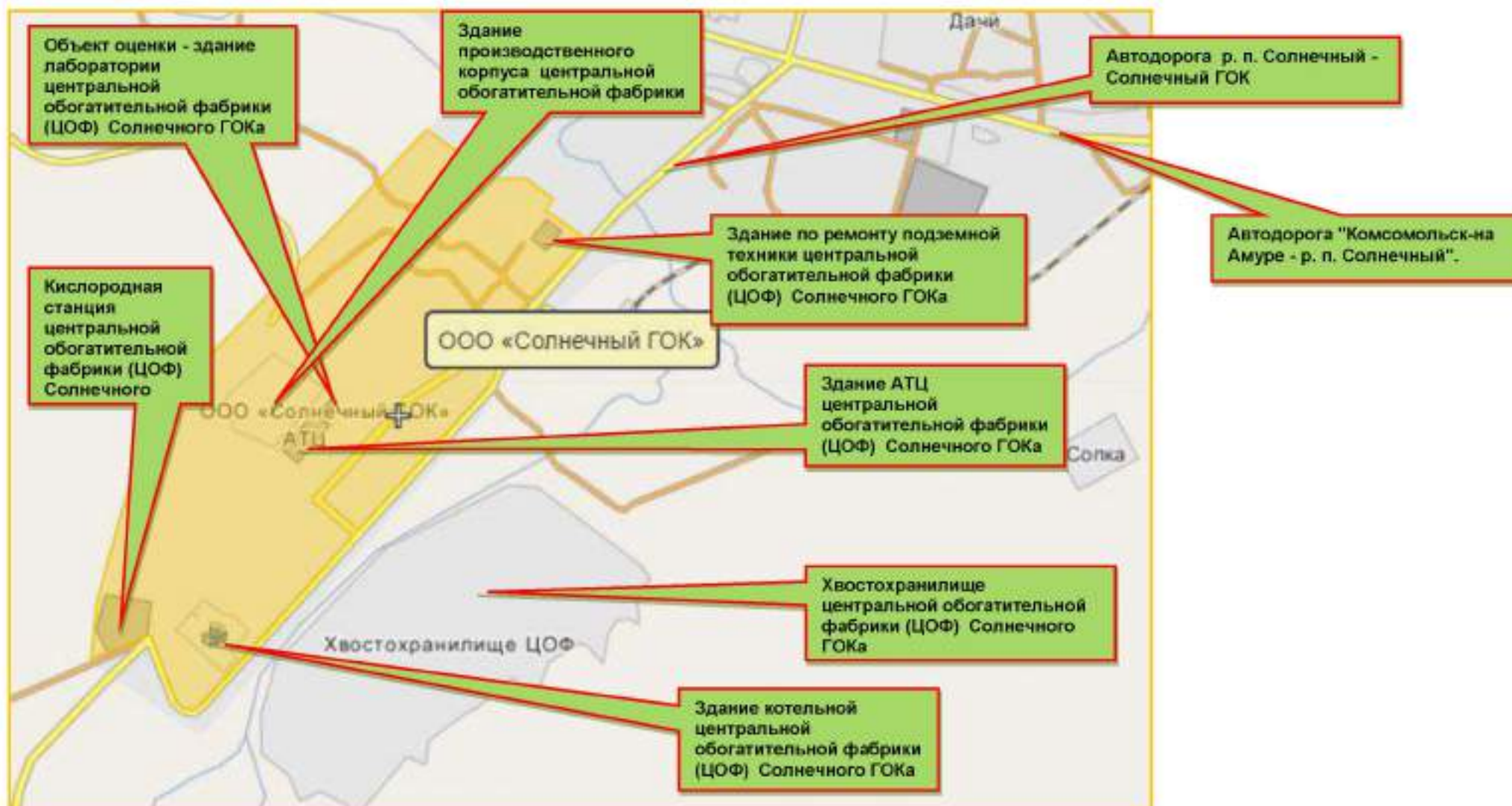


2. Несмотря на удаленность Лаборатории от рудника и фабрики, ее работа завязана на ключевые технологические операции. Процесс отбора и доставки на исследования проб организован непрерывно, в его реализацию вовлечены как сотрудники самой Лаборатории, так и технологи Фабрики и Рудника. На схеме технологического процесса указаны моменты технологического процесса в которых задействована работа Лаборатории.
3. Конструктивно здание соответствует задачам, которые должны решаться в процессе разделки геологических и технологических проб, их подготовки к анализам, проведении самих испытаний и исследований (химический, аналитический, технологический и т.д.).
4. Лаборатория предназначена для осуществления оперативного контроля технологического процесса, для выполнения рядовых и контрольных анализов продуктов переработки руды и эксплуатационной разведки и технологии производства оловянного концентрата, для осуществления экологического контроля окружающей среды, для проведения исследовательских работ по совершенствованию технологического процесса. Иное использование не допустимо.
5. Помещения здания не предполагаются к сдаче в аренду в связи с особенностями организации технологического процесса, контроля доступа лиц на производственную площадку, требованиями нормативных и внутренних документов в отношении организации техники безопасности при работе с химическими реагентами и при проведении процессов испытаний, задействованных в процедуре лабораторных исследований.
6. В связи с постоянным потоком через Лабораторию образцов руды, продуктов переработки и оловянного концентрата, химически-активных реагентов и материалов, иное использование помещений Лаборатории кроме упомянутых производственных целей затруднительно и потребует дополнительных затрат на переоборудование и организацию защиты отдельных помещений и общих площадей здания и постоянный мониторинг состояния.

*Источник: Справка АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК", ПРИЛОЖЕНИЕ №3 данного Отчета*

#### **ВЫВОД.**

Объем вышеприведенных анализа и суждений позволяет сделать обоснованный вывод о том, что Объект оценки относится к категории "специализированное имущество", т.е. "имущество, которое редко, если вообще когда-либо продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является".



Источник: анализ Исполнителя (Оценщика), <https://wikimapia.org>



## ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Руководствуясь при составлении Отчета об оценке принципами, указанными в п. 5 ФСО №3, в целях оптимизации<sup>96</sup> структуры Отчета, удобства восприятия<sup>97</sup> текста Отчета, реализации возможности проверить и полностью воспроизвести последовательность определения и расчеты стоимости Объекта оценки, Исполнитель (Оценщик) разместил теоретические материалы главы "ОБЩИЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ" в Приложении №2 "НОРМАТИВНЫЕ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. РАБОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЕМ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ" данного Отчета.

Указанное Приложение №2 размещено формате PDF на оптическом CD-ДИСКЕ и является неотъемлемой частью данного Отчета, на что указано в разделах о допущениях и ограничениях данного Отчета.

Непосредственно в данной главе Исполнитель (Оценщик) представляет обобщенные выводы из упомянутых выше методологических положений.

### 3.1. Общие положения

1. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.
2. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.
3. Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках **затратного подхода** определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.
4. **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.
5. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
6. **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

### 3.2. Подходы и методы к оценке недвижимости

#### 3.2.1. Сравнительный подход

1. В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:
  - метод прямого сравнительного анализа продаж (в тексте Отчета и расчетных таблицах данный метод обозначен как **МСП**);
  - метод валового рентного мультипликатора (в тексте Отчета и расчетных таблицах данный метод обозначен как **МВРМ**);
  - метод общего коэффициента капитализации (в тексте Отчета и расчетных таблицах данный метод обозначен как **МОКК**).
2. В соответствии с ФСО №7 "Оценка недвижимости" в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные, количественные методы оценки и их сочетания.

<sup>96</sup> Оптимизация - выбор наилучшего варианта из множества возможных; улучшение какого-либо процесса для достижения его максимальной эффективности (источник: Большой толковый словарь русского языка. - 1-е издание: СПб.: Норинт.).

<sup>97</sup> Восприятие - психический процесс чувственного отражения действительности в сознании, включающий в себя понимание и осмысление её на основе предшествующего опыта (источник: Толковый словарь Ефремовой).

### 2.1. Качественные методы оценки:

- относительный сравнительный анализ,
- метод экспертных оценок
- другие методы.

### 2.2. Количественные методы оценки:

- метод регрессионного анализа,
- метод количественных корректировок
- другие методы

2.3. При применении **качественных методов оценка** недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

2.4. При применении **метода корректировок** каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта (соответственно, **данный метод идентичен методу прямого сравнительного анализа продаж (МСП) из п. 6**).

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

## 3.2.2. Доходный подход

1. В рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- метод дисконтированных денежных потоков (в тексте Отчета и расчетных таблицах данный метод обозначен как **ДДП**);
- метод прямой капитализации дохода (в тексте Отчета и расчетных таблицах данный метод обозначен как **МКД**);
- метод равноэффективного аналога (в тексте Отчета и расчетных таблицах данный метод обозначен как **МРЭА**).

1.1. В соответствии с ФСО №7 "Оценка недвижимости" п.23.6 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации (соответственно, **данный метод идентичен методу прямой капитализации дохода (МКД) из п.8.1**),
- методом дисконтирования денежных потоков (соответственно, **данный метод идентичен методу дисконтированных денежных потоков (ДДП) из п.8.1**),
- методом капитализации по расчетным моделям.

1.2. **Метод прямой капитализации** применяется:

- для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию,
- фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию,
- определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации,



- ставка капитализации при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

#### 1.3. Метод дисконтирования денежных потоков применяется:

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

#### 1.4. Метод капитализации по расчетным моделям применяется:

- для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения,
- капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования,
- принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

### 3.2.3. Затратный подход

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{98}$$

где:

$C_{зп}$  – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

$ЗЗ (ЗВ)$  – затраты на замещение (воспроизводство);

$СИ$  – совокупный износ объекта оценки;

$C_{зем.уч.}$  – стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

В соответствии с ФСО №7 "Оценка недвижимости" п.24 г, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

<sup>98</sup> Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;

- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 "Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат".

### 3.3. Основные методологические положения по определению справедливой стоимости (Fair Value) (терминология IFRS 13)

**Справедливая стоимость (Fair Value)** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (IFRS 13 п. 24).

IFRS 13 п. 61: "Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных".

IFRS 13 п. 62: "Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях".

Три наиболее широко используемыми методами оценки являются:

- рыночный подход,
- затратный подход
- доходный подход".

IFRS 13 B2: "Подход к оценке справедливой стоимости

**Цель оценки справедливой стоимости** заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- (a) конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- (b) в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- (c) основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- (d) метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные".

IFRS 13 B5: "При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес".

IFRS 13 B8, B9: "При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого



заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами".

IFRS 13 B10: "Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм"

**Активный рынок** - рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе (Приложение А. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ).

**Исходные данные** - допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены определенного актива или обязательства, включая допущения о рисках, таких как следующие:

(a) риск, присущий конкретному методу оценки (например, ценовой модели), используемому для оценки справедливой стоимости; и

(b) риск, присущий исходным данным для данного метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми (Приложение А. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ).

**Исходные данные Уровня 1** - ценовые котировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет доступ на дату оценки (Приложение А. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ).

**Исходные данные Уровня 2** - исходные данные, кроме ценовых котировок, отнесенных к Уровню 1, которые являются наблюдаемыми, прямо или косвенно, в отношении определенного актива или обязательства (Приложение А. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ).

## ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВХОДЯЩИХ В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ФСО №3 П.83; ФСО №7, ГЛ.V)

### ДОПУЩЕНИЕ.

- При подготовке данного анализа Исполнитель (Оценщик) руководствовался положениями ФСО №7 п. 11, гласящем о том, что "объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности".
- Среди принципов, которых должен придерживаться Оценщик при составлении Отчета об оценке, указанных в ФСО №3 п. 5, не указан "принцип достаточности", соответственно, нет определения сущности данного принципа.
- Сущность принципа достаточности изложена в ранее действующем ФСО №3, п.4:
- "Отчет об оценке **не должен содержать информацию**, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, **если она не является обязательной согласно требованиям** федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (**принцип достаточности**)".
- Исполнитель (Оценщик) приводит определение понятия "достаточность" с целью единого понимания всеми пользователями данного Отчета об оценке.
- **Достаточный** – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.<sup>99</sup>
- **Достаточный** – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.<sup>100</sup>
- Соответственно, Исполнитель (Оценщик) считает, что материал, представленный в данной главе, отвечает принципу достаточности, а в силу субъективности понимания данного принципа различными пользователями данного Отчета, Исполнитель (Оценщик) не принимает замечания по данной главе, касающиеся глубины анализа.

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, на рынок оцениваемой недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (ФСО №7 п.11а)

#### 4.1.1. Анализ влияния общей политической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости<sup>101</sup>.

На дату оценки наблюдаются следующие тенденции в российском обществе, оказывающие определяющее воздействие на социально-политический ландшафт:

- **Негативная динамика социального самочувствия граждан.** Мнения в обществе относительно положения дел в России в настоящее время расходятся с небольшим перевесом в сторону отрицательных оценок: 45% россиян в целом довольны ситуацией, 52% не довольны. Причем однозначно негативные отзывы звучат значительно чаще уверенных

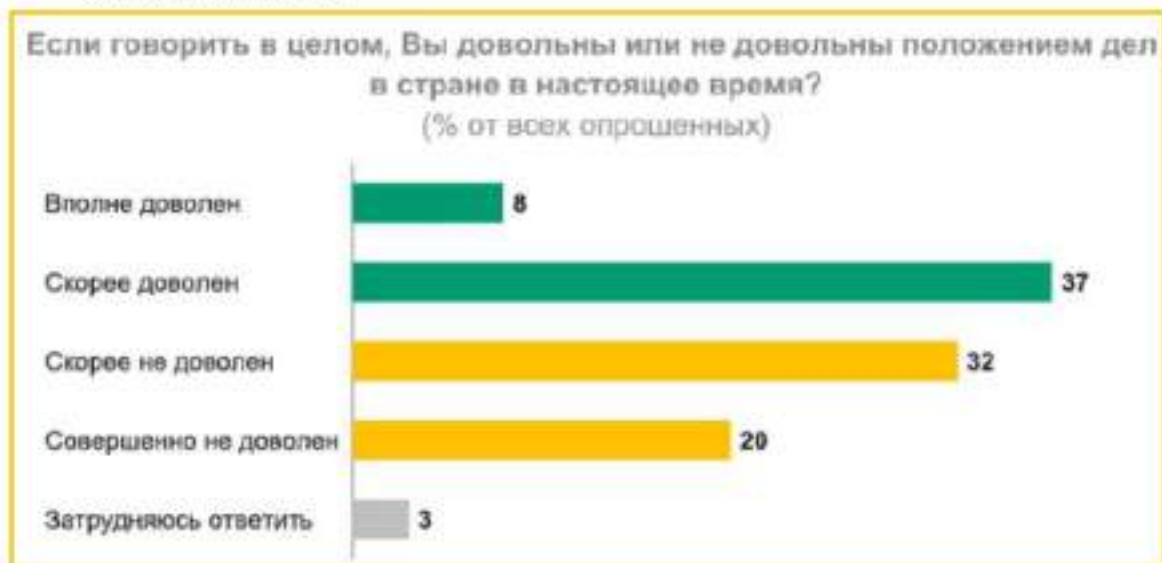
<sup>99</sup> Источник: Толковый словарь русского языка Ушакова (<http://slovari.yandex.ru/dict/ushakov/>).

<sup>100</sup> Источник: Толковый словарь русского языка Ушакова (<http://slovari.yandex.ru/dict/ushakov/>).

<sup>101</sup> Используемые источники: [http://www.minchenko.ru/netcat\\_files/userfiles/AntiEliteMC\\_27.10.pdf](http://www.minchenko.ru/netcat_files/userfiles/AntiEliteMC_27.10.pdf)  
[http://www.minchenko.ru/netcat\\_files/userfiles/PB\\_2.0\\_1\\_ANTIESTERLISHMENTNAYA\\_VOLNA\\_04.06.19\\_LAST.pdf](http://www.minchenko.ru/netcat_files/userfiles/PB_2.0_1_ANTIESTERLISHMENTNAYA_VOLNA_04.06.19_LAST.pdf)



позитивных: совершенно не довольны состоянием дел 20% респондентов, а вполне довольны только 8%.



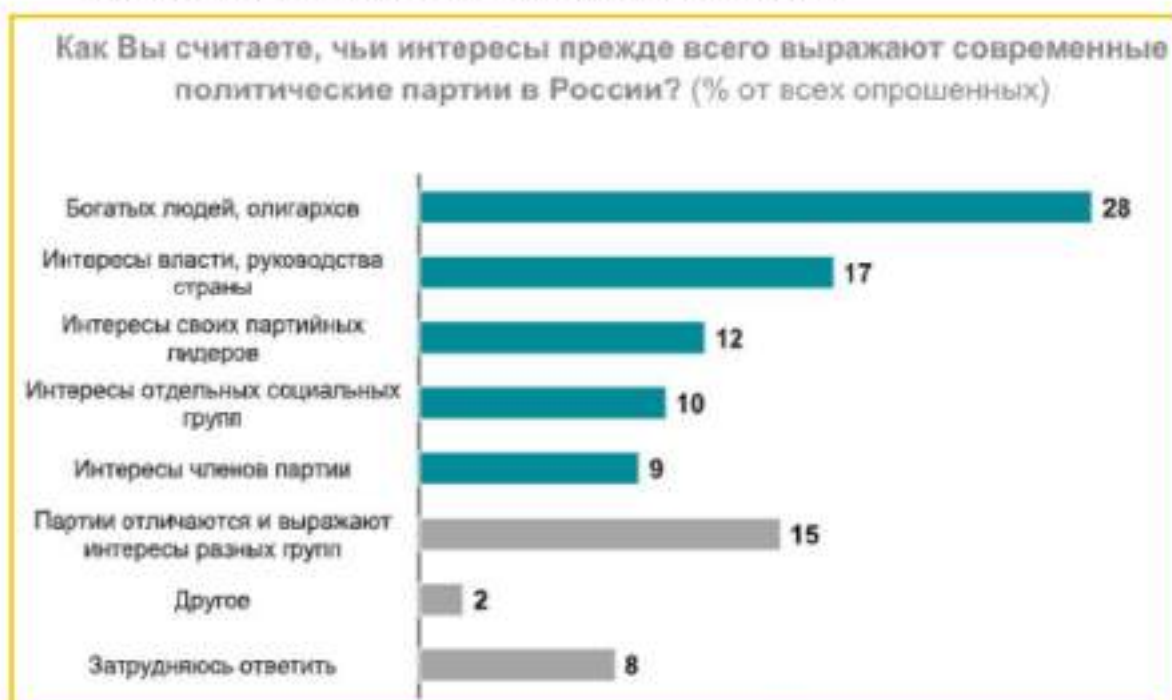
Источник: [http://www.minchenko.ru/netcat\\_files/userfiles/AntiEliteMC\\_27\\_10.pdf](http://www.minchenko.ru/netcat_files/userfiles/AntiEliteMC_27_10.pdf)

Отмечается планомерное ухудшение уровня жизни, недостаточность мер социальной поддержки, рост цен и тарифов, увеличение налоговой нагрузки, непопулярные реформы, коррупция, дисбаланс в развитии регионов (между Москвой и периферией), социальное расслоение.

- Социально-политическая ситуация чаще всего оценивается как застой, причем с отрицательным содержанием. Существующее положение дел описывается не как стабильность (когда речь идет о застое брежневского времени), а как стагнация.
- В сложившейся ситуации усиливаются две основных тенденции: рост социальной апатии, с одной стороны, и попытка выразить свое негативное отношение к происходящему на выборах, с другой.
- Респонденты в большинстве своем позитивно оценивают результаты прошедших 9 сентября 2018 г. выборов. Фиксируется воодушевление из-за того, что удалось показать свое недовольство ситуацией, и вместе с тем, есть опасение, что ситуация в регионе может ухудшиться (боязнь безвластия, сокращения финансирования со стороны федерального центра).
- Что касается выборов, то респонденты исходят из двух основных позиций. По их мнению, выборы безусловно важны как демократический институт, реальная возможность влияния на власть. Однако выборы в том виде, как они проходят сейчас, подвергаются критике.
- Это критическое отношения реалий распространяется и на существующую партийно-политическую систему в целом. 42% опрошенных не смогли назвать партию, которая выражает их интересы. **В восприятии партийной системы сильно преобладают негативные чувства - 72%**. Из них ведущими являются разочарование (29%) и тревога (20%). Только у 38% опрошенных упоминание партий вызывает позитивные эмоции. В описании партийно-политической системы участники фокус-групп чаще всего называли следующие ее качества:
  - Фасадность - несоответствие деклараций реальному положению дел.
  - Некомпетентность системы.
  - Замкнутость системы - дефицит связей между властью и гражданами, отсутствие самообновления, отсутствие здоровой конкуренции.
  - Коррупционированность.

Более четверти опрошенных (28%) разделяют мнение о том, что партии выражают в первую очередь интересы богатых людей, олигархов; на втором месте власть, руководство страны

(17%), на третьем партийные лидеры (12%). В этой связи, новая партия для мобилизации поддержки граждан должна быть классической популистской, с упором на антивластный дискурс и харизматичность лидеров, их "новую искренность".



Источник: [http://www.minchenko.ru/netcat\\_files/userfiles/AntiEliteMC\\_27\\_10.pdf](http://www.minchenko.ru/netcat_files/userfiles/AntiEliteMC_27_10.pdf)

Таким образом, участие в выборах стало основным способом выражения накопившегося недовольства. Возможность продемонстрировать свое отношение к существующей ситуации пока является формой диалога власти и граждан.

При этом сами выборы в той форме, в которой они проводятся, воспринимаются достаточно критически, как и вся партийно-политическая инфраструктура. Можно сказать, что ресурс этого механизма в нынешнем состоянии крайне ограничен. По мере его дальнейшего изнашивания стоит ожидать усиления социальной апатии и вместе с тем нарастания протестной активности.

Протестная активность на данный момент характеризуется точечностью протестов по конкретным ситуациям (протесты дальнотбойщиков, протесты против строительства мусорных полигонов и мусоросжигательных заводов, протесты в Ингушетии и т.д.).

Все они являются географически разнесенными и разноуровневыми, мобилизуют локальные сообщества и атомизированы по отношению друг к другу – никаких устойчивых структурных связей между этими очагами нет. Тем не менее, каждый новый большой протест, который поладает в федеральную повестку, эмоционально подпитывает остальные группы, морально укрепляет их. Эта активность будет только нарастать, а протестов станет больше. При существующих системах коммуникации налаживание связей, создание единой идеологической платформы и координации между разными очагами не является проблемой.

В конечном счете, накопившийся объем протестных сообществ может стать ресурсом для большого антисистемного проекта. В такой ситуации федеральному центру придется либо создавать новый партийный проект для купирования уличного протеста, либо проводить институциональную реформу всей политико-партийной системы в целом. В ином случае, протест рискует стать незлекторальным, либо оформиться в виде появления популистской партии или движения "снизу".

Анализ политической обстановки в РФ позволяет выделить следующие тенденции:

- **Высокий уровень протестного голосования** в связи с раздражением населения от проводимой в стране коррекции пенсионной системы и, как следствие, проигрыш кандидатов

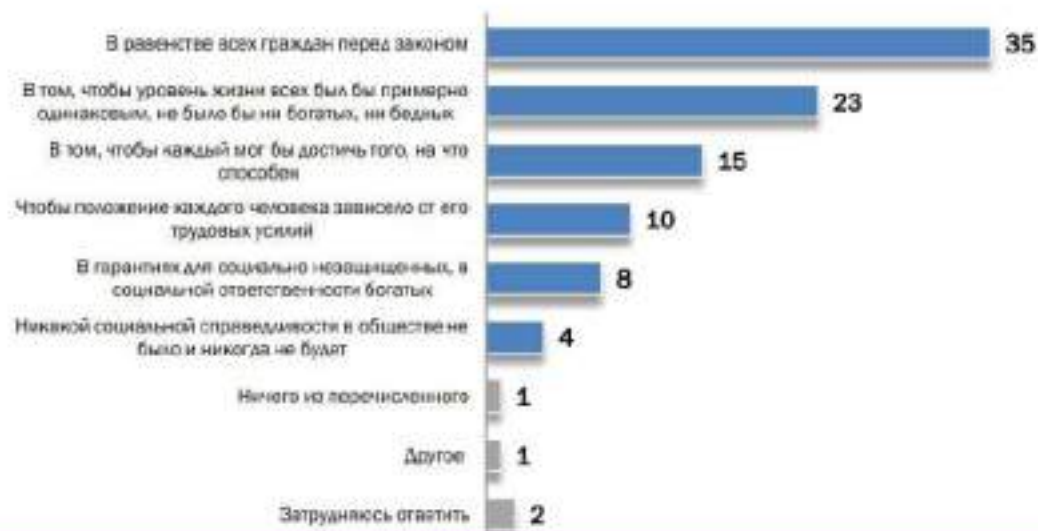


в губернаторы от "партии власти" (Приморский край, Хабаровский край, Республика Хакасия, Владимирская область).

- Усталость населения от активной избирательной кампании по выборам Президента РФ (работа на явку, всеобщая мобилизация, отсутствие ярких претендентов, референдумный характер голосования).
- Исчерпание мобилизационного ресурса внешнеполитической повестки, усиление запроса избирателей на внутреннюю повестку.
- Изменение "гражданского договора" между населением и властью (значимое вмешательство государства в жизнь населения).
- Снижение президентского влияния на исход голосования: поддержка президента – не гарантия избрания.
- Более низкие результаты избранных губернаторов – кандидатов от "Единой России", по сравнению с прошлыми циклами, укрепление позиций КПРФ, ЛДПР в региональных парламентах и ОМСУ.
- "Эффект домино", когда провал в одном регионе становится катализатором поражений в остальных территориях..

Среди чаяний населения есть ключевой запрос на справедливость, которая в разных идеологиях понимается, разумеется, по-разному. Опрос выявил следующую градацию базовых представлений о справедливости.

**Диаграмма №4. У каждого человека есть свое понимание социальной справедливости. В чем, на Ваш взгляд, состоит социальная справедливость?**  
 (% от всех опрошенных)



Источник: [http://www.minchenko.ru/netcat\\_files/userfiles/AntiEliteMC\\_27.10.pdf](http://www.minchenko.ru/netcat_files/userfiles/AntiEliteMC_27.10.pdf)

**Политбюро 2.0 как неформальная структура принятия решений, сложившаяся вокруг Владимира Путина, сохранилось и после президентских выборов 2018 г.**

Кадровый состав Политбюро 2.0 постепенно ротируется.

Ключевые изменения на данный момент – вхождение в число полноправных членов Политбюро 2.0 секретаря заметно усилившегося Совета Безопасности Николая Патрушева и возвращение бизнесмена Геннадия Тимченко, сохранение и укрепление позиций Игоря Сечина и Аркадия Ротенберга, переход в статус кандидата в члены Политбюро 2.0 Вячеслава Володина, а также сокращение количества кандидатов в члены Политбюро 2.0, в первую очередь, за счет снижения влияния представителей крупного частного бизнеса.

В высшей лиге российской элиты сохраняются только фигуры, являющиеся кураторами значимых отраслей и проектов.

Дальнейшее ухудшение отношений с Западом, подталкивает Политбюро 2.0 к выбору мобилизационного сценария. Это влечет за собой увеличение роли аппарата Совета Безопасности, который становится четвертым контуром "Большого правительства" - наряду с Администрацией Президента, собственно правительством и ключевыми госкорпорациями.



Источник:

[http://www.minchenko.ru/netcat\\_files/userfiles/FB\\_2.0\\_1\\_ANTIISTEBLISHMENTNAYa\\_VOLNA\\_04.06.19\\_LAST.pdf](http://www.minchenko.ru/netcat_files/userfiles/FB_2.0_1_ANTIISTEBLISHMENTNAYa_VOLNA_04.06.19_LAST.pdf)

Происходит продвижение государственных и окологосударственных компаний в новые для них сектора экономики, вплоть до формирования определенных рынков с нуля (например, новая индустрия переработки мусора), перераспределение ресурсов и рынков от частных компаний и региональных элит в пользу членов и кандидатов в члены Политбюро 2.0.

Даже модернизационные проекты предполагается реализовывать или в рамках госпрограмм, или корпоративных процедур. Корпоративистский подход переносится и в политическую сферу. В политическом менеджменте акцент делается не на поощрение политической конкуренции, а на отбор и выращивание новых технократических кадров.

Делегирование в регионы управленцев, не имеющих актуальных связей с местными элитами, преследует несколько целей – обкатку будущих менеджеров федерального уровня, пресечение возможности формирования региональной фронды и сопротивления экспансии в регионы федеральных групп, снижение сепаратистского потенциала. Волна замены глав национальных республик и ликвидации коррупционных цепочек докатилась до наиболее проблемного в этом отношении Северного Кавказа.

В частности, фактически введено внешнее управление в Дагестане. Созданная "с колёс" программа четвертого президентского срока Владимира Путина ("майский указ" и нацпроекты) создала новое поле конкуренции между группами влияния за ее интерпретацию и реализацию. Обновленное правительство, сформированное в мае 2018 г., как мы и предполагали, очень быстро стало "правительством непопулярных реформ", чему поспособствовала инициированная властями коррекция пенсионного законодательства, значительно ухудшившая рейтинги властей.



Три крупнейших социологических центра (ВЦИОМ, ФОМ и Левада-центр) фиксируют тенденцию снижения одобрения деятельности как Правительства в целом, так и премьера Дмитрия Медведева за последний год (с мая 2018 по май 2019 г.), а также превалирование негативных оценок над позитивными.

Снижение рейтингов власти привело к тому, что активное обсуждение моделей транзита власти в 2021-24 годах началось уже на первом году шестилетнего президентского срока В.Путина. Показательно, что подавляющее большинство обсуждаемых внутри элиты сценариев транзита так или иначе вращаются вокруг роли В.Путина в новой конфигурации власти, которая сложится после 2024 года. Один из вариантов – это использование опыта транзита в Казахстане (передача сокращенных президентских полномочий преемнику при создании новой статусной позиции и сохранении высокого неформального влияния ушедшего президента).

Разрыв между невысоким вкладом России в мировой ВВП и претензией на роль одной из ключевых мировых держав ставит перед российскими властями нетривиальную задачу значимого увеличения своего ресурсного потенциала в относительно короткие сроки. Технологически она решается несколькими методами:

- Накачивание одного из типов ресурсов (военного и военно-промышленного), который дает возможность асимметричного ответа на внешнее давление и повышение влияния за рубежом за счет поставок вооружений (Чемезов, Шойгу).
- Присутствие в критически важных конфликтных точках, вынуждающее других игроков считаться с тобой (Ближний Восток, Латинская Америка – в первую очередь, Сирия и Венесуэла, Африка). Увеличение количества одновременно играемых геополитических шахматных партий с возможностью разменов (Шойгу, Лавров, Ушаков, силовики).
- Использование негосударственных акторов для реализации своих задач (в частности, ЧВК в Сирии).
- Расширение своей периферии (евразийский проект, попытки реформирования отношений с Белоруссией) (лично Путин, Медведев, Силуанов).
- Демографическая политика, реализуемая, помимо мер материального стимулирования рождаемости, за счет поощрения миграции и "паспортизации" жителей непризнанных республик Донбасса.
- Борьба за транспортную инфраструктуру и новые торговые маршруты (газопроводы, Арктика, поставки СПГ и т.д.) (Тимченко, Ковальчуки).
- Выделение критически важных новых технологий и создание спецпроектов по их развитию (Силуанов, Мантуров, Ковальчук, Кириенко, Греф).
- Масштабные инвестиции в инфраструктуру и социальную сферу (так называемые "национальные проекты") (все члены Политбюро 2.0).





- сокращение предложения может привести к росту или хотя бы сохранению цен;
- позитивные сигналы от правительства (снижение ставки ЦБ, возможность государственного субсидирования ипотечных программ).

#### 4.1.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости. Основные показатели развития экономики РФ по состоянию на дату оценки<sup>103</sup>

##### ДОПУЩЕНИЕ.

Исполнитель (Оценщик) использовал для данного анализа информацию Министерства экономического развития РФ, а именно:

- Картина экономики РФ. Июль 2019 года.<sup>104</sup>

Это самые крайние доступные на дату составления отчета аналитические материалы на сайте МЭР <http://economy.gov.ru> (п.11.ФСО №3).

- Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8% г/г во 2 кв. 2019 г. и 0,7% г/г в целом за 6 мес.2019 г. В отраслевом разрезе во 2 кв. 2019 г., как и в 1 кв. 2019 г., основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой.

**Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

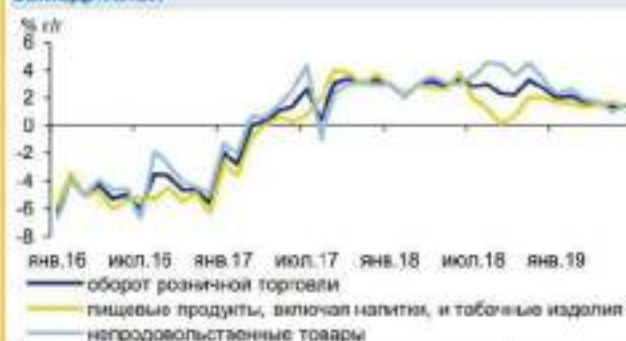
Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

- Во 2 кв. 2019 г. наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения.

<sup>103</sup> Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bdd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bdd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

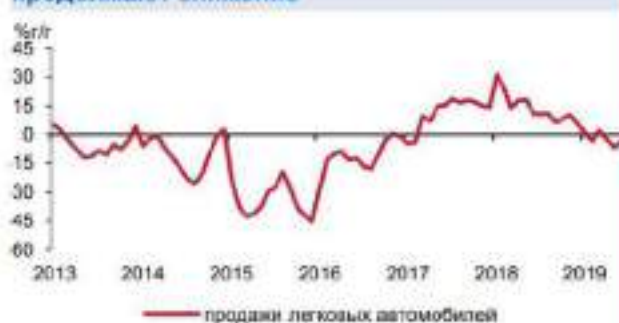
<sup>104</sup> Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

**Рис. 7. Рост розничного товарооборота во 2 кв19 замедлился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

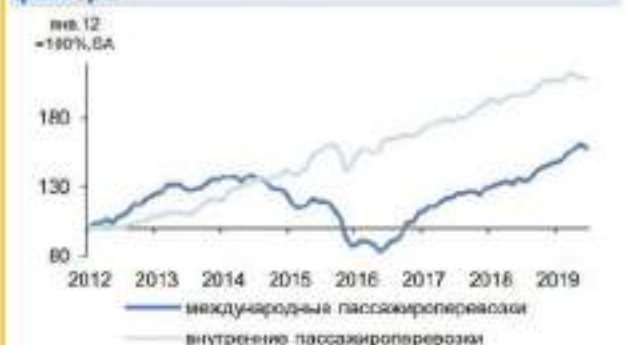
**Рис. 8. Продажи новых легковых автомобилей продолжают снижение**



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России.

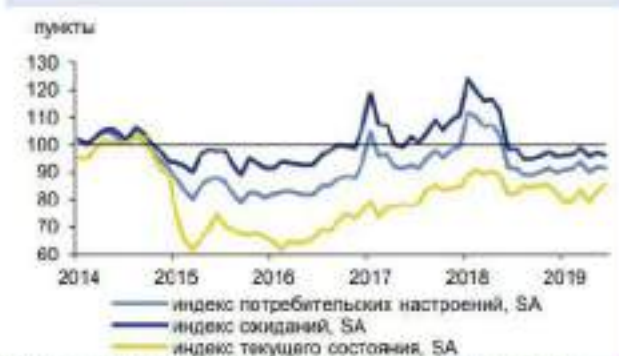
Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190808\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190808_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

**Рис. 9. Рост пассажирских авиаперевозок во 2 кв19 ускорился во многом из-за календарного фактора**



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 10. Индекс потребительских настроений сохраняется на низких уровнях**

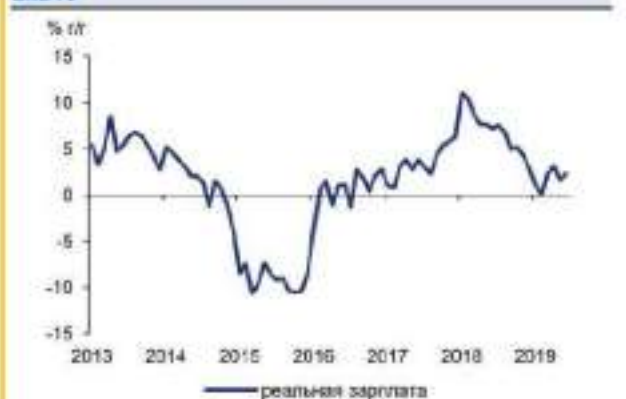


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190808\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190808_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

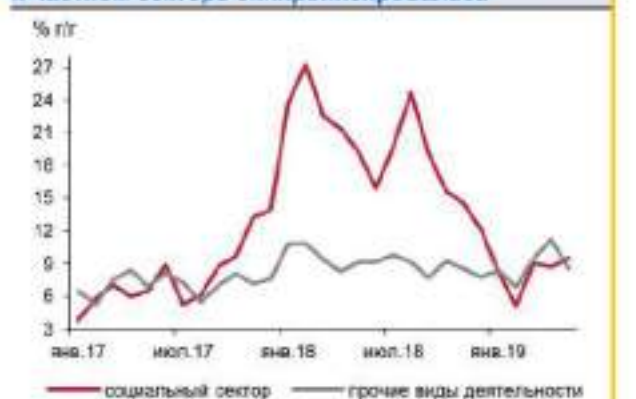
- Рост оборота розничной торговли во 2 кв. 2019 г. продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.
- Реальные располагаемые доходы во 2 кв. 2019 г. сократились на 0,2% r/r (-2,5 % r/r кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам.

**Рис. 15. Рост заработных плат ускорился во 2 кв19**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.  
Июнь 2019 г. – оценка Росстата.

**Рис. 16. Динамика заработных плат в социальном и частном секторе синхронизировалась**

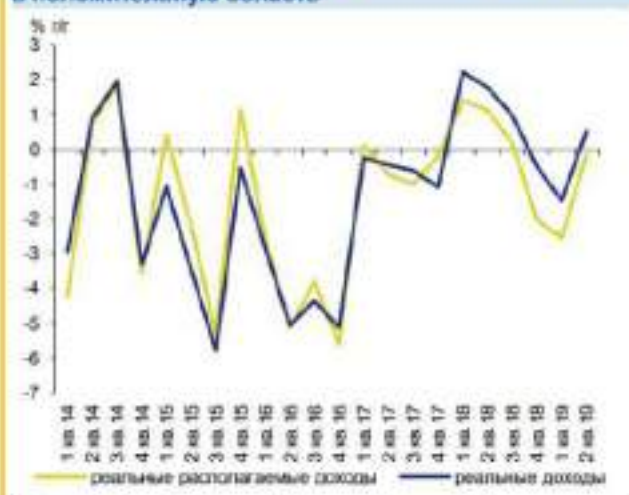


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



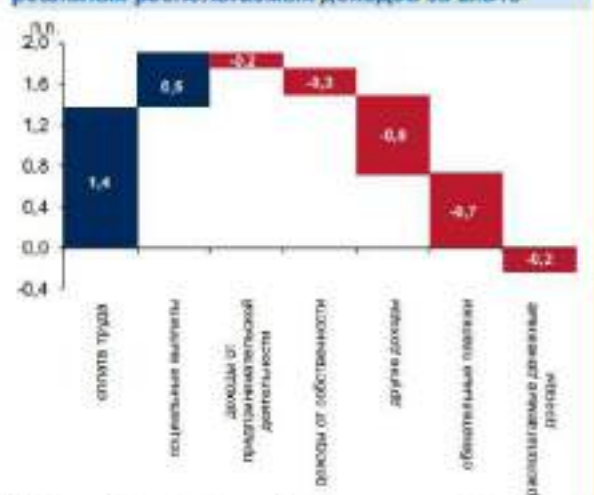
Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190805\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190805_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

Рис. 17. Динамика реальных доходов во 2кв19 вышла в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. Вклады компонентов в динамику реальных располагаемых доходов за 2кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190805\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190805_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

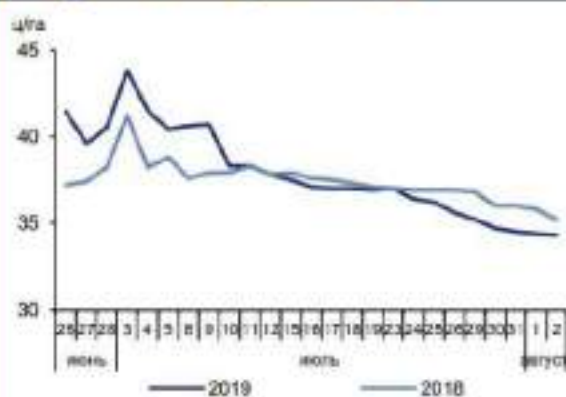
- Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6% SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2 кв. 2019 г. продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне 2019 г. количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.
- Инвестиции в основной капитал во 2 кв. 2019 г. демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае).
- Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2 кв. 2019 г. сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1% г/г, нефтегазовый – на 5,0% г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.
- Выпуск обрабатывающей промышленности во 2 кв. 2019 г. увеличился на 2,4% г/г (по сравнению с 1,3% г/г в 1 кв. 2019 г.). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2 кв. 2019 г. также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста.
- Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6% г/г во 2 кв. 2019 г. после роста на 2,0% г/г кварталом ранее).
- Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3% г/г во 2 кв. 2019 г. после 4,7% г/г в 1 кв. 2019 г.).
- Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+1.
- Замедление во 2 кв. 2019 г. наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство



сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3% г/г во 2 кв. 2019 г. после 61,6% г/г в 1 кв. 2019 г.).

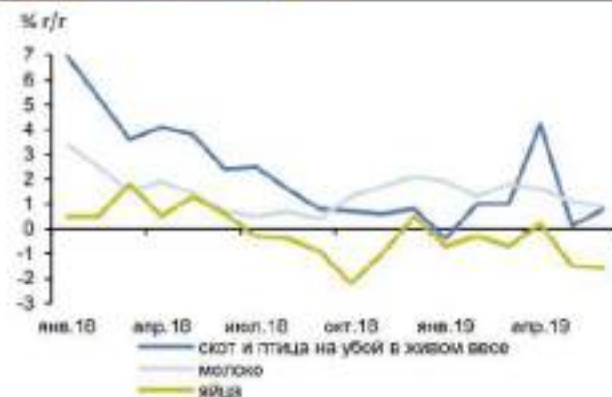
- Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне 2019 г. незначительно ускорился в годовом выражении – до 1,1% г/г после 1,0% г/г в мае.
- По данным Минсельхоза России, темпы уборки значительно опережают прошлогодние на фоне более раннего начала уборочной кампании в южных регионах страны вследствие установившихся благоприятных погодных условий, способствовавших ускоренному развитию и созреванию культур. По состоянию на 2 августа 2019 г. размер обработанных площадей зерновых и зернобобовых культур на 21,6% превышает прошлогодние показатели, намолот – на 19,7%. Вместе с тем сохранявшаяся в июле на юге жаркая сухая погода и дефицит осадков способствовали снижению влагообеспеченности растений, что вызвало их повреждение и, как следствие, ухудшение показателей урожайности. Так, если в начале июля урожайность зерновых и зернобобовых в среднем на 5% превышала уровень прошлого года, то по состоянию на 2 августа 2019 г. она была на 1,4% ниже.

Рис. 5. Урожайность зерновых и зернобобовых культур отстает от прошлого года



Источник: Минсельхоза России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Сохраняется умеренный рост производства продукции животноводства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

- Продолжающееся сокращение импорта товаров является сигналом о низком уровне совокупного спроса в российской экономике. Импорт товаров четвертый квартал подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-2,7% г/г во 2 кв. 2019 г. после -3,3% г/г в 1 кв. 2019 г.), несмотря на значительное реальное укрепление рубля (на 5,8% в январе–июне 2019 г.). Наибольший вклад в снижение импорта товаров в годовом выражении продолжают вносить инвестиционные товары, при этом динамика потребительского и промежуточного импорта также остается слабой.
- Внешний долг с начала 2019 г. демонстрирует восходящую динамику, однако остается на низких по историческим меркам уровнях. Совокупный внешний долг Российской Федерации в январе–июле 2019 г. увеличился на 27,6 млрд. долл. США (до 482,4 млрд. долл. США на 1 июля 2019 г.) после достижения минимальных с 2009 года значений в декабре прошлого года. Прирост показателя был обеспечен главным образом государственным сектором (+20,0 млрд. долл. США за первые 6 месяцев текущего года). Рост задолженности наблюдался и по корпоративному сектору (+11,8 млрд. долл. США), в то время как банковский сектор продолжил сокращать обязательства перед нерезидентами (-4,2 млрд. долл. США).
- Вместе с тем отношение внешнего долга к ВВП (по оценке, 29,4% на 1 июля 2019 г.) сохраняется вблизи минимальных с начала 2000-х годов уровней.



**Рис. 28. Внешний долг демонстрирует восходящую динамику, однако остается на низких по историческим меркам уровнях**

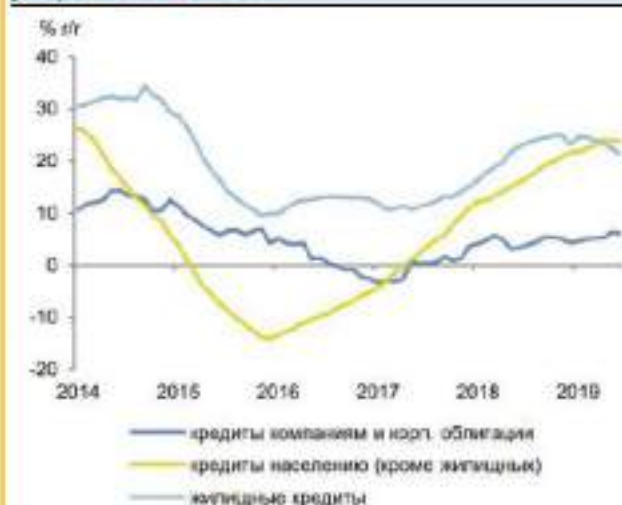


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

- По итогам заседаний Совета директоров Банка России в июне и июле ключевая ставка была дважды снижена на 25 б.п. (до **7,25% годовых**).
- Во 2 кв. 2019 г. наблюдалось сближение годовых темпов роста депозитов населения и компаний.
- Основной вклад в рост банковского кредитного портфеля во 2 кв. 2019 г. внесло кредитование населения.

**Рис. 33. Кредиты компаниям продолжают расти умеренными темпами**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

**Рис. 34. Рост потребительских кредитов несколько замедлился**

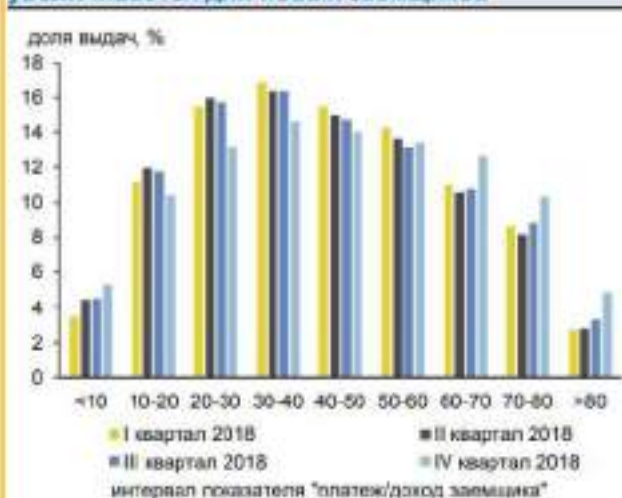


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

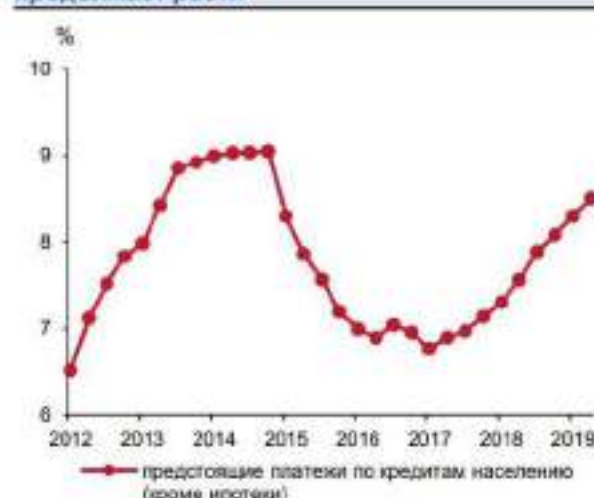
- Быстрый рост потребительского кредитования с начала 2019 г. сопровождается ростом долговой нагрузки. Предстоящие платежи по необеспеченным кредитам физических лиц, по оценке Минэкономразвития России, во 2 кв. 2019 г. увеличились до 8,5% от располагаемых доходов населения. При этом среднее значение показателя "Платеж/Доход" для новых заемщиков в сегменте кредитов наличными, по данным Банка России, выросло до 43,9% в 1 кв. 2019 г.
- В этих условиях Банк России в июне 2019 г. объявил о введении дополнительных мер по ограничению рисков в сегменте потребительского кредитования начиная с 1 октября 2019 г. Согласно новым правилам, надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам будут дифференцироваться в зависимости не только от полной стоимости кредита (ПСК), но и от полной долговой нагрузки заемщика (ПДН). В результате увеличение надбавок для наиболее закредитованных групп заемщиков (ПДН > 70%) составит 30–110 п.п.

**Рис. 35. Показатель «Платеж / Доход» увеличивается для новых заемщиков**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 36. Долговая нагрузка населения продолжает расти**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

56045ec5fa08/econ\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08



**Настроения частного бизнеса в России в июне 2019 г. опустились до минимального уровня за три года, следует из обзора IHS Markit.**<sup>105</sup>

- Ожидания роста деловой активности российских компаний в июне сократились до 15%, хотя еще в феврале составляли 25%. И это самый низкий показатель с февраля 2016 года, отмечают эксперты.
  - Компании связывают надежды в основном с планами инвестировать во внедрение новых технологий, ремонт оборудования и разработку новых продуктов. Некоторые рассчитывают на рост продаж и выход на новые рынки благодаря маркетингу и рекламе. При этом респонденты отмечают нехватку средств, которая ограничивает инвестиционные решения.
  - Показатель ожиданий низкой деловой активности в долгосрочной перспективе достиг 31%, что выше среднего результата в странах с развивающимися экономиками - 18%.
  - Число компаний, которые планируют расширить штат сотрудников в ближайший год, снизилось до 6%. Это меньше среднемирового уровня в 10% и самый низкий показатель с февраля 2016 года.
  - Угрозами для роста, по мнению респондентов, остаются усиление конкуренции, сложные условия для малого и среднего бизнеса, слабый внутренний и внешний спрос. Пессимизм также связан с потенциальным ростом налоговой нагрузки на фоне нехватки капитала и менее стабильной прибыли.
  - Поводом для пессимизма также послужил разрыв между ожиданиями и реальностью. За последнее время заявлено большое количество мер поддержки предпринимателей и устранения барьеров для ведения бизнеса - план "Трансформация делового климата", регуляторная гильотина, национальные проекты. Эффекты от заявленных и даже уже принятых мер пока в полной мере не дошли до конечных получателей. Результаты можно будет увидеть только со временем, а ожидания сформированы уже сейчас.
  - По данным РБК<sup>106</sup>, количество обанкротившихся компаний в России увеличилось в 1 кв. 2019 г. некоторого снижения и стабилизации. Разворот тренда - следствие застоя в экономике и кризиса неплатежей, отмечают эксперты.
  - Тенденция к снижению числа корпоративных банкротств в России прекратилась, сообщил Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования. По итогам 2018 г. количество банкротств приблизилось к "естественному уровню", но теперь рост возобновился.
  - Число компаний, признанных банкротами, выросло на 2,4% в 1 кв. 2019 г. рост составил 1,9%. Общее число банкротств за первый квартал на 9,9% выше, чем за аналогичный период докризисного 2014 г.
  - Планомерный рост числа банкротств отражает стагнацию экономики и кризис неплатежей.
  - Банки, испытывая проблемы с ликвидностью, все активнее используют банкротство для возврата средств неплательщиков. Банки все менее склонны идти навстречу бизнесу и реструктуризировать долг. Иногда уже после первой просрочки при определенных обстоятельствах банки могут инициировать банкротство заемщика.
  - Еще одна причина роста - отложенный эффект зачистки банковского сектора. После каждой санации или отзыва лицензии происходит 50–100 новых корпоративных банкротств.
- Реабилитационные процедуры (внешнее управление и финансовое оздоровление) остаются экзотикой.
- С одной стороны, у должников, как правило, нет ресурсов для восстановления платежеспособности, а с другой - кредиторы не склонны соглашаться на реабилитацию, поскольку хотят скорее вернуть задолженность.
  - Наибольший рост числа компаний-банкротов - в строительстве, коммерческих услугах, сельском хозяйстве и машиностроении.

<sup>105</sup> Источник: <https://www.rbc.ru/economics/15/07/2019/5d2858aa9a7947e17a2c38db>

<sup>106</sup> Источник: [https://www.rbc.ru/economics/17/06/2019/5d03c2b23a7947de62a81ec3utm\\_source=vrnews&utm\\_medium=desktop](https://www.rbc.ru/economics/17/06/2019/5d03c2b23a7947de62a81ec3utm_source=vrnews&utm_medium=desktop)

- Лишь в электроэнергетике число банкротств продолжило снижаться.
- Почти не изменилась интенсивность банкротств в торговле, пищевой промышленности, транспорте и связи, а также в металлургии.
- Несмотря на формальное улучшение финансового состояния российских компаний, **растет разрыв между секторами по уровню рентабельности и долговой нагрузки.**
- Наиболее высокодоходный сырьевой сегмент получает все больше доходов, а предприятия на грани рентабельности в наиболее проблемных секторах если и наращивают рентабельность, то гораздо медленнее сырьевых.
- **Российские компании-банкроты вернули кредиторам меньше 2% от сумм, включенных в реестры требований, - 22,1 млрд. руб. из 1,1 трлн. руб.**
- За аналогичный период 2018 г. года было погашено чуть больше 2% задолженности - 22,3 млрд. руб. из 1 трлн. руб.
- Большая часть должников входит в процедуры банкротства без активов.
- Другие причины - неэффективная система продажи активов и низкий спрос из-за сложной экономической ситуации в целом.
- Торги в ходе открытого аукциона в рамках банкротства в 2018 г. не состоялись в 94% случаев.
- В результате многоэтапной продажи имущества дисконт на недвижимость достигает до 70–80%, на движимое имущество - до 90%.
- По данным РБК,<sup>107</sup> половина россиян получают зарплату менее 34,5 тыс. руб., следует из результатов исследования Росстата. Зарплаты 10% наиболее высокооплачиваемых работников в 13 раз превышают зарплаты 10% наименее оплачиваемых.
- Росстат представил итоги исследования заработных плат россиян, согласно которому 50% граждан, работающих на крупных и средних предприятиях, получают зарплату меньше 34 335 руб. Именно столько составило медианное значение зарплаты в апреле 2019 г.
- В Москве в апреле 2019 г. средняя зарплата составила 96 тыс. руб., а медиана на 31,2% меньше - 66 тыс. руб. В Сахалинской области средняя зарплата достигла 88 тыс., а медианная - 62,6 тыс., то есть на 28,8% меньше.
- В целом средняя зарплата 10% самых высокооплачиваемых работников составила 157,2 тыс. руб., что в 13 раз превышает среднюю зарплату 10% самых низкооплачиваемых (12 тыс. руб.), следует из результатов исследования Росстата.

<sup>107</sup> Источник: [https://www.rbc.ru/economics/18/07/2019/5d3039e39a79476266abb143?utm\\_source=vrnews&utm\\_medium=desktop](https://www.rbc.ru/economics/18/07/2019/5d3039e39a79476266abb143?utm_source=vrnews&utm_medium=desktop)



### Регионы с самой низкой и самой высокой зарплатой

Указаны медианные значения заработной платы в регионах.  
Медиана зарплаты — уровень зарплаты, ниже или выше которого получают 50% жителей региона, ₽ тыс.

#### С самой низкой



Источник:

[https://www.rbc.ru/economics/18/07/2019/5d3039e39a79476266abb143?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop](https://www.rbc.ru/economics/18/07/2019/5d3039e39a79476266abb143?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop)

#### С самой высокой



Источник:

[https://www.rbc.ru/economics/18/07/2019/5d3039e39a79476266abb143?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop](https://www.rbc.ru/economics/18/07/2019/5d3039e39a79476266abb143?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop)

Росстат ежемесячно представляет информацию о динамике оплаты труда на крупных и средних предприятиях, где работают около 32 млн. чел. из 75 млн. экономически активного населения. Соответственно, зарплата 43 млн. россиян госстатистикой не учитывается.

#### Вывод.

Представленный выше анализ позволяет Исполнителю (Оценщику) сделать следующие выводы:

- Ситуация в экономике РФ на дату оценки остается негативно-сложной.
- Тенденции в целом носят пессимистический характер.
- Указанная ситуация может негативно сказываться на стоимости и цене Объекта оценки, доходности, спросе, ликвидности, сроке экспозиции Объекта оценки.

#### 4.1.3. Отдельный анализ влияния инвестиционного климата в РФ на рынок оцениваемой недвижимости<sup>108</sup>.

Бизнес сегодня сталкивается с государством в разных ипостасях и считывает противоречивые сигналы.

С одной стороны, государство помощник, снижающий административные барьеры и поддерживающий предпринимательство. С другой - непредсказуемая сила.

В самой системе органов власти видят отдельные неуправляемые и работающие в своей логике теневые элементы, со стороны которых исходят риски.

Источником тревожности является событийный ряд, связанный с делами против бизнесменов. Они достигли крайне плотной концентрации и стали создавать ощущение повышенных персональных рисков. Они говорят

- о непредсказуемости работы правоохранительной системы,
- о наличии в ней собственного интереса, идущего вразрез с декларируемыми целями и принципами,
- о незащищенности (из любых столкновений с правоохранительными органами сложно выйти без потерь).

Облако построено на основе ответа на вопрос:

**«Как бы вы одним словом продолжили предложение: «Вести бизнес в России – это ...» \***



\* Размер шрифта пропорционален частоте ответа

Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>

<sup>108</sup> Источник: Центр социального проектирования "Платформа", <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>



**С вашей точки зрения, сегодня в России благоприятные или неблагоприятные условия для ведения бизнеса?**

В % от опрошенных



Источник: <https://rosi.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>

Большинство в сегменте среднего и малого бизнеса наблюдает негативную динамику ситуации.

Ее связывают:

- С повышением НДС, которое непосредственно затронуло всех участников рынка. Основное настроение: обида.
- С падением покупательной способности населения. Основное настроение: фатализм ("дальше будет падать").
- С санкциями если говорить о сегменте среднего и крупного бизнеса. Основное настроение: бессилие.

При этом на настроения предпринимателей влияет также ряд факторов, повышающих оптимизм:

- Действия власти по снижению административных барьеров.
- "Прививка 90-х". Они пережили столько стресса и риска, что сегодняшнюю ситуацию воспринимают как ровную.

Обычно информационный фон в бизнесе рассматривается в контексте поведения инвесторов. Но можно подойти к событийному ряду и как к фактору формирования ожиданий и планов самого бизнеса.

Общая напряженность общественного поля: аресты + протесты.

Наибольшее влияние на представителей бизнеса имеют уголовные дела против бизнесменов. В последний год увеличилась плотность событий, связанных с преследованием предпринимателей.

## ЛИНИИ НАПРЯЖЕННОСТИ КВАРТАЛА



Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>

**Как Вы считаете, что из нижеперечисленного оказывает наибольшее влияние на условия для ведения бизнеса в России? Это влияние положительное или отрицательное?**  
 В % от всех опрошенных



Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>



Среди рисков на первый план выходят три блока:

- экономические риски, связанные со спросом и издержками,
- риски регулирования, связанные с непредсказуемостью изменения законодательства,
- риски столкновения с коррупцией и произволом, незащищенность.

**Если говорить о российских предпринимателях, какие риски Вы оцениваете, как высокие, какие, как незначительные?  
В % от всех опрошенных**



Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c856f90532cfe9ab14d297.pdf>

## ОЦЕНКА РИСКОВ

### Крупный бизнес

- Внешнеполитическая ситуация, санкции
- Монополизация рынка
- Активность контрольно-надзорных органов
- Снижение объема инвестиций

### Средний бизнес

- Нормативно-правовое регулирование
- Уровень защищенности собственника
- Работа контрольно-надзорных органов
- Уровень налогообложения
- Непредсказуемость изменений законодательства
- Незащищенность в судебной системе

### Малый бизнес

- Платежеспособный спрос, снижение покупательной способности
- Уровень налогообложения
- Непредсказуемые изменения законодательства
- Рост издержек
- Незащищенность в судебной системе
- Коррупционные выплаты
- Распространенность коррупции
- Доступность кредитов
- Риски рейдерского захвата

Мы привыкли обобщать, говоря о бизнесе в целом.

Однако между компаниями есть отличия в том, воздействие каких факторов они на себе ощущают наиболее остро, и какие риски их останавливают.

**Крупный, средний и малый бизнес находятся в поле разных проблем и рисков. В целом, в сегментах среднего и малого бизнеса оценка рисков выше.**

**Крупный бизнес** в большей степени сталкивается с последствиями санкций.

**Средний**, больше, чем малый и крупный – с проблемами защищенности.

**Малый** – с коррупцией и доступностью денег на развитие.

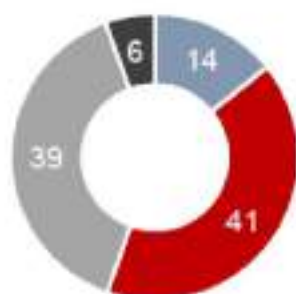
Но более важно другое деление. Наиболее защищенными себя, по данным интервью, чувствуют те компании, которые строят бизнес на интеллектуальной собственности. Как только модель становится воспроизводима без создателя и масштабируема, риски возрастают. Проблема в этой связи состоит в том, что рост связан именно с алгоритмизацией, описанием и масштабированием уникальных технологий и компетенцией, некоторым отчуждением от создателя.

Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>



**Как Вы считаете, государство принимаемыми мерами сегодня поддерживает, вредит или не поддерживает и не вредит развитию частного бизнеса в стране?**

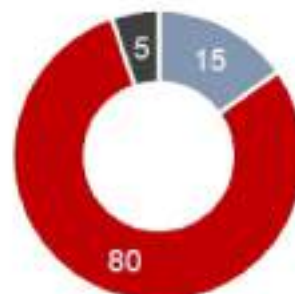
*В % от всех опрошенных*



- Поддерживает
- Вредит
- И не поддерживает, и не вредит
- Затрудняюсь ответить

**С какими из следующих суждений Вы согласны в большей степени?**

*В % от всех опрошенных*



- Государство предпринимает активные меры, направленные на поддержку предпринимателей
- Государство не уделяет достаточного внимания разработке мер поддержки предпринимателей
- Затрудняюсь ответить

Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>

#### **Выводы.**

- Российский бизнес в среднем оценивает ситуацию достаточно критично, **фокусируясь на рисках, а не возможностях. Пессимизм восприятия рисков возрастает по мере уменьшения размера бизнеса.**
- В целом, в оценке факторов влияния на бизнес-климат, на первый план выходят два блока:
  - экономический, связанный с покупательной способностью, налогообложением;
  - институциональный, связанный с защитой предпринимателя от злоупотреблений должностных лиц.
- Причем по мере ухудшения ситуации с доходами населения, спросом, а также с внешним давлением, санкциями, растет чувствительность бизнеса к институциональному фактору, поддающемуся регулированию.
- Сигналы, которые бизнес считает:
  - **непредсказуемость работы правоохранительной системы** и рост чувства личной угрозы;
  - снижение доверия к правоохранительной системе;
  - ряд дел показывают разрыв в декларируемых принципах и реальной практике, наличие в системе собственного корыстного интереса;
  - из любых столкновений с правоохранительными органами сложно выйти без потерь;
  - работа в сегментах с высокой долей госучастия опасна для частного бизнеса, на этом поле он особенно не защищен.

- **Ожидания бизнеса умеренно пессимистические.** Причем негативный настрой более характерен для малого бизнеса.
- Проблемы и риски, однако, не приводят к стратегиям ухода из бизнеса. В предпринимательской среде распространена установка, которую можно охарактеризовать как стоицизм. Те, кто уже работает на рынке, не хотят оставлять свое дело, ведь быть предпринимателем – часть судьбы и определяющая основа идентичности человека.
- **Распространенность пессимизма и непонимание сигналов, ощущение нестабильности и непрозрачности** приводит к ряду негативных следствий для всей бизнес - среды:
  - Бизнесы не готовы к сворачиванию, но при этом боятся развития в связи с неопределенностью ситуации и возможным ростом давления по мере роста привлекательности их дела. Это задает барьеры в росте сегмента малого бизнеса.
  - Наибольшие риски имеют бизнесы, которые можно продать. Соответственно, у предпринимателей меньше стимула их развивать.
  - Основная реакция на неопределенность правил игры – сужение горизонта планирования. Наблюдается тяготение к тактическим реакциям. **Люди не готовы к "игре в долгую", потому что не знают, как поведет себя государство завтра.**
  - Одно из следствий неопределенности – выжидательность и консервативность инвестиций. Фактически, инвестируют те, у кого нет другого варианта вложения. При наличии альтернатив выбираются более консервативные способы.
- **Государственные органы не видят врагом, целенаправленно вредящим бизнесу. Но не видят и заинтересованным партнером.** В то же время в самой системе органов власти видят отдельные неуправляемые и работающие в своей логике теневые элементы, со стороны которых и исходят основные риски.
- Три фокуса внимания к государству:
  - Шаги навстречу, действия по снижению барьеров и заявления о поддержке бизнеса. Это внушает сдержанный оптимизм.
  - Непрозрачность и непредсказуемость: предприниматели понимают, что в том числе их конкуренты могут использовать силовые инструменты в борьбе, а у бизнеса в этой ситуации нет защиты.
  - Равнодушное государство: внимание частному бизнесу уделяется по остаточному принципу, а к регулированию государство подходит не всегда обдуманно, без учета специфики бизнесов.
- Запрос наиболее массовый, связанный с основой бизнес - климата, – **повышение покупательной способности населения.** При этом у бизнеса есть понимание, что этот фактор если и поддается коррекции, то только в долгосрочной перспективе.
- На втором месте снижение нагрузки надзорных органов и финансовая поддержка предпринимательства.
- Параллельно с этим запросом к государству существует слабо артикулированный, но идущий лейтмотивом через интервью запрос на повышение прозрачности и борьбу с теми элементами системы, которые выходят из под контроля государства.
- Одна из целей государства в постсанкционном мире – **развитие легальной частной инициативы, только так оно может компенсировать потери от кардинального изменения конъюнктуры основных сырьевых рынков.** Развитие текущего тренда ведет к дальнейшему снижению конкурентоспособности страны.



#### 4.1.4. Анализ влияния общей политической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект

Правительство края является коллегиальным и постоянно действующим высшим исполнительным органом государственной власти Хабаровского края<sup>109</sup>.

В состав Правительства края входят:

- Губернатор края, являющийся по должности Председателем Правительства края,
- Вице-Губернатор края,
- первые заместители Председателя Правительства края,
- заместители Председателя Правительства края,
- министры Хабаровского края.

Правительство края обладает правами юридического лица, имеет гербовую печать.

Правительство края подотчетно Думе в пределах полномочий последней, определенных краевыми законами.

Статус, структура, порядок формирования и полномочия Правительства края определяются Уставом Хабаровского края, федеральными и краевыми законами.

Правительство края обеспечивает реализацию полномочий исполнительной власти Хабаровского края, осуществление задач социально - экономического развития, исполнение на территории Хабаровского края Конституции Российской Федерации, федеральных законов, нормативных правовых актов Президента и Правительства Российской Федерации, Устава Хабаровского края, краевых законов и иных нормативных правовых актов края.

Финансирование Правительства края осуществляется за счет средств краевого бюджета, предусмотренных отдельной статьей.

23 сентября 2018 г. народным голосованием Губернатором Хабаровского края избран Фургал Сергей Иванович<sup>110</sup> (член фракции ЛДПР).

Законодательную власть в Хабаровском крае осуществляет законодательный (представительный) орган государственной власти края - Законодательная Дума Хабаровского края<sup>111</sup>.

Дума является однопалатным постоянно действующим высшим и единственным органом законодательной власти края.

Полномочия, порядок организации и деятельности Думы определяются Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, Уставом края, краевыми законами и постановлениями Думы.

Законодательная Дума Хабаровского края шестого созыва избрана населением края в сентябре 2014 года.

Дума состоит из 36 депутатов, избираемых на пять лет.

18 депутатов избираются по одномандатным избирательным округам, 18 депутатов - по единому избирательному округу, образуемому на всей территории края, пропорционально числу голосов, поданных за списки кандидатов в депутаты, выдвинутых избирательными объединениями в соответствии с законодательством о выборах.

На постоянной профессиональной основе работают не более 18 депутатов.

<sup>109</sup> Источник: <https://www.khabkrai.ru/authorities/Pravitelstvo>

<sup>110</sup> Источник: <https://www.khabkrai.ru/authorities/Pravitelstvo/Predsedatel-Pravitelstva>

<sup>111</sup> Источник: <http://www.duma.khv.ru/Site.aspx?a=270100256>

30 марта 2016 г. председателем Законодательной Думы Хабаровского края избран Луговской Сергей Леонидович (Член Всероссийской политической партии "ЕДИНАЯ РОССИЯ", член фракции Всероссийской политической партии "ЕДИНАЯ РОССИЯ" в Законодательной Думе Хабаровского края шестого созыва)<sup>112</sup>.

По данным Информационного агентства "Знак"<sup>113</sup> (Свидетельство о регистрации СМИ №ФС77-53553 от 04 апреля 2013 г. Выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор). Адрес редакции: 620026, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 126. Тел.: +7 (343) 385-84-82, e-mail: [znak@znak.com](mailto:znak@znak.com)), партия "Единая Россия" (далее по тексту - ЕР) с большой долей вероятности после выборов 8 сентября утратит прежнее влияние на Законодательную думу Хабаровского края - партии власти вряд ли удастся сохранить большинство в краевом парламенте.

Выборы в хабаровское Заксобрание станут самыми сложными для ЕР в текущем сезоне - у жителей края до сих пор не прошла эйфория от победы ЛДПРовца Сергея Фургала на выборах губернатора. В ряде одномандатных округов конкуренцию представителям ЕР могут составить не только политики от ЛДПР, но и коммунисты. Кроме того, в регионе нарастает противостояние губернатора и партии власти.

Судя по словам собеседников, близких к федеральному руководству ЕР, там уже смирились с тем, что на выборах в Хабаровском крае партия проиграет ЛДПР. Источник в партии сказал Znak.com, что при существующем сегодня в крае политическом раскладе задачи взять большинство мест в парламенте не ставится.

Отмечается, что результаты выборов в Законодательную думу Хабаровского края могут поставить перед ЕР вопрос: "либо смерть естественным путем, либо тотальный ребрендинг путем разделения на две политические силы". Эксперты же в свою очередь обращают внимание на то, что в преддверии выборов в Госдуму в 2021 г. важен результат не столько в региональном парламенте, сколько в городской думе Хабаровска - здесь проживает около 45% всех избирателей края.

**Предыдущие выборы в Законодательную думу Хабаровского края прошли в сентябре 2014 г.**

По итогам голосования в краевом парламенте были представлены три политические партии, сумевшие преодолеть 5-процентный порог: ЕР, ЛДПР и КПРФ.

Из 36 мандатов абсолютное большинство - 30 мандатов - досталось представителям ЕР, КПРФ и ЛДПР получили по 3 мандата. Примечательно, что кандидатам от системной оппозиции удалось заполучить места в парламенте Хабаровского края только по партийным спискам, а по всем 18-ти одномандатным округам на выборах победили единороссы.

Победа кандидатов ЕР тогда была обеспечена в том числе благодаря эмоциональному подъему после "Крымской весны"

Но потом, в 2016 году, партия власти первый раз уступила ЛДПР, когда в результате договоренностей для Сергея Фургала усилиями Вячеслава Володина был полностью "зачищен" от конкурентов 70-й округ, что обеспечило Фургалу победу на выборах в Госдуму.

Тогда без помощи "Единой России" Фургал бы выборы не выиграл.

Потом случилась победа на выборах губернатора, куда Фургал шел спойлером, и, согласно договоренностям, спойлером должен был и остаться, но своего слова не сдержал.

В ЛДПР отмечают, что ни о каких договоренностях ничего не знают

Как только в 2018 г. Фургал стал губернатором, он "начал оказывать активное противодействие краевому парламенту, состоявшему больше чем на 80% и ЕР.

<sup>112</sup> Источник: <http://www.duma.khv.ru/Site.aspx?a=270100599>

<sup>113</sup> Источник: <https://www.znak.com/2019-08->

[14/na\\_vyborah\\_v\\_habarovskom\\_krae\\_edinuyu\\_rossiyu\\_zhdet\\_neobvychno\\_nizkiy\\_rezultat](https://www.znak.com/2019-08-14/na_vyborah_v_habarovskom_krae_edinuyu_rossiyu_zhdet_neobvychno_nizkiy_rezultat)



В результате в начале марта 2019 г. Законодательная дума Хабаровского края приняла два закона, по которым глава региона обязан согласовывать с краевым парламентом кандидатов на некоторые должности в правительстве, а также не может вносить поправки к законопроектам, которые прошли в Законодательной думе края второе чтение. Кроме того, думой была изменена схема выборов в Заксобрание: если раньше половина парламента избиралась по одномандатным округам, а другая - по спискам, то сейчас соотношение иное: 12 списочников и 24 одномандатника.

Такое решение Сергей Фургал называл "нечестным", говоря, что партия власти, "пользуясь преимуществом большинства в парламенте, создает себе льготные условия".

Несмотря на все это, Фургал все-таки стремится стать системным губернатором, иначе, на одном только рейтинге, ему не удержаться.

Проблема в том, что он, приезжая в Москву, дает обещания работать с ЕР, помогать им, а как только возвращается в Хабаровск, все его обещания "умножаются на ноль".

В апреле 2019 г. в Хабаровском крае появилось движение "Время перемен", участники которого, в том числе и политики из ЕР, призвали провести честные праймериз и создать новую мощную команду, которая бы работала вместе с губернатором. Договорились, что Фургал не будет публично поддерживать ЕР, но будет оказывать поддержку "Времени перемен".

**Реальная картина на выборах в Законодательную думу Хабаровского края сейчас такова, что хабаровчан не устраивает отношение к ним со стороны федерального центра, с которым ассоциируется "Единая Россия".**

По данным Центра Информационных Коммуникаций "Рейтинг" (ЦИК "Рейтинг")<sup>114</sup>, в Национальном Рейтинге Губернаторов (Май-Июнь, 2019 г.), губернатор Хабаровского края Фургал Сергей Иванович входит в 3-ю группу и занимает 80-е место.

По данным Центра Информационных Коммуникаций "Рейтинг" (ЦИК "Рейтинг")<sup>115</sup>, арест "серого кардинала" местной политики Виктора Ишаева, серьезно отозвался на положении Сергея Фургала. Достаточно многие эксперты "Национального рейтинга" утверждали, что бывший некогда губернатором региона, полпредом и министром по развитию Дальнего Востока Виктор Ишаев приложил руку к победе нынешнего главы на выборах. Более того, сам Сергей Фургал, якобы, является человеком, абсолютно от Виктора Ивановича зависимым и несамостоятельным.

**Другой неприятностью для Сергея Фургала явилось принятие закона о согласовании с местными депутатами назначений чиновников краевого правительства. Кроме того, отныне главе запрещается вносить поправки в законопроекты, прошедшие второе чтение в региональном парламенте.**

Поступившая информация о демографической ситуации в Хабаровском крае так же оказалась неутешительной.

Ряд экспертов сообщили, что из-за нерасторопности региональных властей, над многочисленными местными рыбаками нависла угроза лишиться права ловли лосося в реке Амур.

Дезавуированной оказалась информация о создании коалиции на выборах в законодательную думу родной для Сергея Фургала ЛДПР с КПРФ. Сам региональный глава в настоящий момент, вполне грамотно занял "внепартийную" позицию. В свою очередь со стороны ЕР началась активная работа по преобразованию её фактически в прогубернаторскую партию (через общественное движение "Время перемен"). Эксперты полагают, что подобный "подарок" будет скорее обузой для главы, избранного на волне протестных настроений. Тем более, что на состоявшихся в рассматриваемый период местных выборах, представители ЕР не получили ни одного мандата.

<sup>114</sup> Источник: <http://russia-rating.ru/info/15830.html>

<sup>115</sup> Источник: <http://russia-rating.ru/info/15479.html>



Скандал, связанный с проектом "Азия леса", арест бывшего зампреда местного правительства Василия Шихалева, скорее укрепили позиции Сергея Фургала, так как полностью связаны с делами "команды Шпорта".

Сергею Фургалу удавалось, на фоне ухудшения отношений с федеральным центром и частью местных элит, достаточно успешно и энергично работать в амплу "народного губернатора".

Популярностью пользовались такие его действия, как запрет высокопоставленным чиновникам летать в служебные командировки бизнес-классом, ликвидация регионального министерства международного сотрудничества, идеи субсидирования местной промышленности и привлечения к реализации серьезных проектов местных компаний, предложение понизить стоимость внутренних авиаперелётов для населения и т.п. Большинство экспертов отмечают высокий уровень Сергея Фургала, как публичного политика.

Однако рассматриваемый период прошёл для него крайне неудачно, стратегические провалы не компенсировались частными успехами, что нашло своё отражение в таблицах "Национального рейтинга".

#### **4.1.5. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки. Основные показатели развития экономики региона в 2018- 2019 гг.**

В крае 2018 г. завершён положительной динамикой в инвестиционно-строительной сфере, транспортно-логистическом комплексе, в секторе конечных доходов и расходов населения<sup>116</sup>.

Получен рост промышленного производства в добыче руд цветных металлов, электроэнергетике, металлургическом производстве, производстве строительных материалов, выпуске пива.

Обеспечен рост валового регионального продукта на 0,8% к 2017 году (по оценке).

Одновременно с этим, в связи с высоким уровнем предыдущего года в целом по промышленному производству края сложилась отрицательная динамика (99,5%). Снижение зафиксировано в лесопромышленном и рыбохозяйственном комплексах, машиностроении, сельском хозяйстве и добыче угля.

По итогам 2018 г. рост добычи руд цветных металлов составил 101,9 %. Впервые в крае за год добыто свыше 24,8 т золота, что на 7,1% выше уровня 2017 г. Это обусловлено переходом на круглогодичный режим работы ГОКа на месторождении Светлое (ООО "Светлое").

**Добыча олова в концентрате возросла в 1,5 раза в связи с увеличением объемов переработки горной массы (в 2,2 раза).**

Рост в электроэнергетике (на 3,6%) обеспечен увеличением производства электроэнергии на 5,2%. Производство тепловой энергии снижено на 2,1% к 2017 г., что обусловлено более высокой среднесуточной температурой наружного воздуха в октябре – декабре 2018 г. в сравнении с соответствующими периодами 2017 г.

В металлургическом производстве рост более чем в 1,6 раза связан с увеличением производства проката черных металлов в 4,2 раза и цветных металлов на 8,8 %.

Производство строительных материалов осуществляется с учетом возросших потребностей отрасли (рост на 4,3%). Увеличено производство стеклопакетов на 14,1%, изделий из теплоизоляционных материалов – на 6,4%, товарного бетона – на 9,5%, смесей строительных – на 40,6%.

<sup>116</sup> Источник: <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/D-socialno-ekonomicheskoy-razvitiy-kraya>



В производстве напитков отмечены положительные тенденции. Обеспечен рост производства пива на 0,9%. Поддержку динамики производства безалкогольных напитков оказало начало массового производства напитка "Кусун" ООО "Завод Тайга" в августе 2018 г.

В целом производство напитков снижено на 0,2 % к 2017 году в связи с уменьшением производства водки и ликероводочных изделий на 10,5 %.

На недостижение положительных итогов в промышленном производстве по итогам 2018 года оказало влияние снижение:

- производства прочих транспортных средств и оборудования на 21,3%, что связано с отрицательной динамикой в авиа- и судостроении (81,7 и 69,3% соответственно);
- обработки древесины на 8,7% в связи с уменьшением производства пиломатериалов и топливных гранул на 9,9 и 46,3% соответственно.

По итогам 2018 г. лесозаготовки снизились на 12,1% к уровню 2017 г. Снижение объемов заготовки древесины обусловлено сокращением объемов проведения санитарно-оздоровительных мероприятий (санитарных рубок) учреждениями лесного хозяйства и лесозаготовок, уточнением (досчетом) Росстатом данных, в том числе по микро-предприятиям.

Предприятиями рыбохозяйственного комплекса края выловлено рыбы и добыто морепродуктов 376,9 тыс. т, или 100,5% к 2017 г. Индекс производства по виду экономической деятельности "переработка и консервирование рыбы, ракообразных и моллюсков" составил 98,9%.

По итогам 2018 г. объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств составил 16,4 млрд. руб., или 99,7% к 2017 г. в сопоставимых ценах. Снижение в сельском хозяйстве связано с продолжением влияния отрицательных тенденций в животноводстве: производство молока снижено на 5,4%, мяса скота и птицы – на 13,9%. Производство яиц возросло на 4,7% к уровню 2017 г.

По основным позициям растениеводства обеспечен рост валового сбора: ранних зерновых культур (в весе после доработки) – на 15,1%, сои – на 39,9%, картофеля – на 6,0%. Объем подрядных работ по итогам 2018 г. превысил 63 млрд. руб. (105,1% к 2017 г.).

Впервые с 2009 года достигнут положительный индекс.

В 2018 г. введены:

- ГОК на месторождении Перевальное (ООО "Амур – Золото");
- завершена модернизация производственных мощностей Амурского гидрометаллургического комбината (ГК "Полиметалл");
- мощности по производству 289 тыс. куб. м пиломатериалов в год (ООО "Римбунан Хиджау МДФ");
- краевой бизнес-инкубатор в г. Комсомольске-на-Амуре;
- амбулатория в п. Сита муниципального района имени Лазо;
- набережная в Центральном районе г. Хабаровска (I, II, III этапы);
- 3 культурных центра в муниципальных районах (с. Осиновая Речка, п. Харпичан, с. Шереметьево);
- завершено строительство бассейна плавательного в п. Чегдомын.

Ввод в действие жилых домов – 272,8 тыс. кв. м (101,1% к 2017 году).

Растет спрос на жилье: объем выданных ипотечных кредитов вырос на 53,1% (11 мес. 2018 г.).

По оценке, в 2018 году в целях формирования будущей основы экономического роста в крае привлечено инвестиций в основной капитал на общую сумму 132,9 млрд. руб., что составило 105,5% к 2017 г. в сопоставимых ценах.

В транспортном комплексе края грузооборот возрос на 0,8% (железнодорожный – на 4,0 %, воздушный – на 12,8%), рост пассажирооборота обеспечен на уровне 100,6% (на железнодорожном транспорте – 105,9%, воздушном – 115,1%).

**Уровень инфляции в крае не превысил целевые и прогнозные оценки.**

Индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2018 г. к декабрю 2017 г. составил 104,0% (по России – 104,3%), в т.ч. категориям:

- продовольственные товары – 105,5% (по России – 104,7%);
- непродовольственные товары – 102,4% (по России – 104,1%);
- услуги – 104,2% (по России – 103,9%).

При этом на потребительском рынке края зафиксирован сравнительно высокий уровень экономической активности:


- оборот розничной торговли в крае составил 324,8 млрд. руб. (102,5% к 2017 г.);
- оборот общественного питания – 18,1 млрд. руб. (102,9%);
- объем платных услуг населению – 158,3 млрд. руб. (103,7%).

Положительные итоги 2018 года на потребительском рынке края сформированы под влиянием:

- восстановления реальной заработной платы (107,9% за 11 мес. 2018 г. к соответствующему периоду 2017 г.) и в целом реальных денежных доходов населения края (100,3% за 2018 г.);
- возросшей активности на кредитном рынке.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в крае за 11 мес. 2018 г. составила 46 тыс. руб. (min – 16,8 тыс. руб. (МОТ), max – 81,8 тыс. руб. (добыча полезных ископаемых)).

Рынок труда продолжает функционировать в условиях дефицита трудовых ресурсов. По состоянию на 01 января 2019 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,75% (на 01 января 2018 г. – 0,86%), в среднем по России – 0,9%.

 <b>Место Хабаровского края в рейтинге регионов Российской Федерации</b>	
	2018 год
Позиция в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ	39
Объем валового регионального продукта в расчете на 1 человека	19*
Объем инвестиций в основной капитал в расчете на 1 человека	31
Объем налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета субъекта РФ на 1 человека	18
Средние номинальные доходы на 1 человека	13
Уровень бедности	23**

\* информация за 2017 г.  
 \*\* по возрастанию («от лучшего значения к худшему»)

Источник: <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razviti-kraja>



По итогам первого полугодия 2019 г.<sup>117</sup> в крае обеспечена положительная динамика в ключевых производственных секторах экономики:

- строительном секторе (объем подрядных работ увеличен на 11,8% к 6 мес. 2018 г.; введено 129,5 тыс. кв. м жилья с ростом на 9,1%, что обусловлено положительными результатами решения проблем обманутых дольщиков);
- промышленном производстве по добыче металлических руд (рост составил 106,2%), металлургическом комплексе (133,4%), нефтепереработке (111,0%), рыбопереработке (111,9%), производстве строительных материалов (106,9%), химическом производстве (рост в 3,6 р.);
- транспортно-логистическом комплексе (рост грузооборота – 106,3%);
- лесном комплексе (объем лесозаготовок увеличен на 2,2%).

Обеспечен рост на потребительском рынке края (оборот розничной торговли составил 102,0% к 6 мес. 2018 г., оборот общественного питания – 102,2%).

Получены положительные результаты в секторе малого и среднего предпринимательства (МСП). По итогам 6 мес. 2019 г. обеспечен рост налоговых поступлений от индивидуальных предпринимателей на 12,0%, с начала года число субъектов МСП возросло на 1,2 тыс. ед. (всего 53,9 тыс. ед.).

Фиксируется уверенный рост реальной заработной платы населения (102,4% за 5 мес. 2019 г.). В номинальном выражении среднемесячная заработная плата составила 48,1 тыс. руб., или 107,4% к 5 мес. 2018 г.

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июля 2019 г. сложился ниже, чем в среднем по России – 0,9% (по России – 1,0%), численность безработных – 7,8 тыс. чел. (на 01 июля 2018 г. – 7,1 тыс. чел.).

Выявлены проблемные направления в сфере производства (отрицательная динамика), что обусловило отрицательную динамику в целом по промышленному производству (99,0%):

- производство прочих транспортных средств и оборудования (83,0%);
- добыча угля (82,7%): ремонт горношахтного оборудования;
- производство напитков (94,9%): снижено производство пива на 5,2%;
- обработка древесины (86,4%);
- электроэнергетика (96,5%): потребности производства и населения обеспечены в полном объеме.

Отрицательная динамика производственных показателей сложилась в сельском хозяйстве (96,5%):

- производство мяса скота и птицы – 89,0%;
- яйца – 95,3%;
- молока – 98,3%.

За первое полугодие 2019 г. объем выполненных подрядных работ составил около 26 млрд. руб.

С начала 2019 г. завершена реализация следующих инвестиционных проектов:

- плавательный бассейн в рп. Чегдомын;
- физкультурно-оздоровительный комплекс с плавательным бассейном в г. Хабаровске (жилой микрорайон "Ореховая сопка") в рамках программы "Газпром-детям";

<sup>117</sup> Источник: <https://www.khabkrai.ru/officially/Ekonomika/EconomDoc>

- ВЛ 220 кВ "Комсомольская - Ванино" с заходами на ПС 220 кВ "Селихино" и установкой второго АТ на ПС 220 кВ "Ванино" (филиал ПАО "ФСК ЕЭС" – МЭС Востока).
- горно-обоганительный комплекс на месторождении Полянка в Николаевском муниципальном районе (ООО "НГК Ресурс");
- завод по производству полиэтиленовых труб для сетей водоснабжения, водоотведения и газоснабжения (площадка "Ракитное") (ООО "Хабаровский трубный завод");
- Центр экологического туризма (Нанайский муниципальный район) (министерство культуры края, администрация Нанайского района, администрация национального парка "Ануйский");
- стадион "Смена" в г. Комсомольске-на-Амуре (реконструкция);
- сушильный цех кирпичного завода, Хабаровский муниципальный район (реконструкция) (ООО "Хабаровский завод строительной керамики");
- модернизация производственного оборудования на АО "ДАКГОМЗ".

За январь – июнь 2019 г. рост добычи металлических руд составил 106,2%. Добыто свыше 10,8 т золота с ростом на 9,2% в сравнении с соответствующим периодом 2018 г.

Произведено 1 002,9 кг олова в концентрате – рост составил в 2,7 раза в связи с переходом в апреле 2018 г. на круглогодичный режим работы ООО "Правоурмийское" и ОАО "Оловянная рудная компания" (в I квартале 2018 г. добыча олова не осуществлялась).

В январе – июне 2019 г. по добыче угля отмечено снижение на 17,3%. Добыто угля 2 млн. т (снижение на 22,2%). Уменьшение объемов добычи связано с ремонтом горношахтного оборудования на подземных участках работ и повышенным содержанием породы при добыче на открытых и подземных участках. Производство обогащенного угля составило 2,2 тыс. т, или 86,3% к соответствующему периоду 2018 г.

Продолжается реализация комплексного проекта развития угледобычи и углеобогащения (разрез "Правобережный", шахта "Северная", разрез "Буреинский").

В январе – июне 2019 г. ключевыми отраслями роста в обрабатывающей промышленности стали:

- производство металлургическое (133,4%) и, как следствие, химическое производство (рост в 3,6 р.); произведено 435,9 тыс. т проката (рост в 1,7 раза к январю – июню 2018 г.), продолжена модернизация производства группой компаний "Торжск" и компанией D-Steel;
- нефтепереработка (111,0%): возросло производство дизельного топлива на 16,4%, топлива жидкого прочего, не включенного в другие группировки на 14,1%, бензина автомобильного на 0,9%;
- производство строительных материалов (106,6%): обеспечен рост производства теплоизоляционных материалов на 18,0%, кирпича – на 16,3% и строительных растворов на 36,7%.

Положительные итоги января – июня 2019 г. демонстрирует рыбпереработка (111,9%). Выловлено рыбы и добыто морепродуктов 173,6 тыс. т (рост на 6,8%). Переработано 123,9 тыс. т рыбы (рост на 9,2%).

В январе – июне 2019 г. достигнут рост грузооборота транспорта – 106,3%. Рост грузооборота фиксируется на железнодорожном (на 5,1%), трубопроводном (на 8,6%) и воздушном (на 12,6%) транспорте.

Основное влияние на увеличение грузооборота железнодорожного транспорта оказал рост объемов отгрузки грузов в адрес ДВЖД с Забайкальской и Восточно – Сибирской железной дороги в направлении порта Ванино.

Прирост грузооборота трубопроводного транспорта обусловлен увеличением объемов транспортировки нефти в направлении порта Козьмино.



Индекс потребительских цен на товары и услуги в крае в июне 2019 г. к декабрю 2018 г. составил 102,8% (по России – 102,5%), в т.ч. категориям:

- продовольственные товары – 102,2% (по России – 103,0%);
- непродовольственные товары – 101,5% (по России – 101,7%);
- услуги – 104,9% (по России – 102,7%).



Источник: <https://www.khabkrai.ru/khabarovsk-krai/Razvitiye-kraya/146>

Согласно Рейтингу инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2018 г., проведенного Национальным Рейтинговым Агентством, рейтинг Хабаровского края IC2 (высокая инвестиционная привлекательность – второй уровень).

### Приложение 1. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов 2018 г.

Регион	Рейтинг 2018	Действие
г. Москва	IC1	Подтвержден
г. Санкт-Петербург	IC1	Подтвержден
Республика Татарстан	IC2	Подтвержден
Московская область	IC2	Подтвержден
Ямало-Ненецкий автономный округ	IC2	Подтвержден
Сахалинская область	IC2	Подтвержден
Ленинградская область	IC2	Подтвержден
Белгородская область	IC2	Подтвержден
Тюменская область	IC2	Повышен
Калининградская область	IC3	Подтвержден
Хабаровский край	IC3	Подтвержден
Ханты-Мансийский автономный округ	IC3	Подтвержден

Источник: [http://www.ra-national.ru/sites/default/files/anaitic\\_article/APR-6-06112018.pdf](http://www.ra-national.ru/sites/default/files/anaitic_article/APR-6-06112018.pdf)

Рейтинговая оценка инвестиционной привлекательности региона присваивается по специальной шкале, разделенной на три большие категории, внутри каждой из которых выделяются три уровня.

<b>Категория «регионы с высоким уровнем инвестиционной привлекательности»</b>	
Группа IC1	высокая инвестиционная привлекательность – первый уровень
Группа IC2	высокая инвестиционная привлекательность – второй уровень
Группа IC3	высокая инвестиционная привлекательность – третий уровень
<b>Категория «регионы со средним уровнем инвестиционной привлекательности»</b>	
Группа IC4	средняя инвестиционная привлекательность – первый уровень
Группа IC5	средняя инвестиционная привлекательность – второй уровень
Группа IC6	средняя инвестиционная привлекательность – третий уровень
<b>Категория «регионы с умеренным уровнем инвестиционной привлекательности»</b>	
Группа IC7	умеренная инвестиционная привлекательность – первый уровень
Группа IC8	умеренная инвестиционная привлекательность – второй уровень
Группа IC9	умеренная инвестиционная привлекательность – третий уровень

Источник: [http://www.ra-national.ru/sites/default/files/analytic\\_article/PR-6-06112018.pdf](http://www.ra-national.ru/sites/default/files/analytic_article/PR-6-06112018.pdf)

#### 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.116)

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит здание, входящее в Объект оценки, Исполнитель (Оценщик) опирался на ниже размещенные источники:



## **Сегментация рынка коммерческой недвижимости**

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

**Объекты недвижимости офисного назначения (О).** К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

**Объекты недвижимости торгового назначения (Т).** К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в *пристройках к жилым домам*;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *торговых* помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

**Помещения свободного назначения (ПСН).** К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

**Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).** К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- производственно-складские базы.

Источник: [http://pfaagroup.ru/wp-content/uploads/2019/07/Сводный-обзор-КН-МР\\_2кв2019\\_ГФК.pdf](http://pfaagroup.ru/wp-content/uploads/2019/07/Сводный-обзор-КН-МР_2кв2019_ГФК.pdf)

### 2.3. Рынок отдельно стоящих зданий:

#### 2.3.1. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров:

- 2.3.1.1. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «А».
- 2.3.1.2. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «В».
- 2.3.1.3. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «В±».

#### 2.3.2. Рынок административных особняков.

#### 2.3.3. Рынок зданий административного назначения (в данную категорию также входят бизнес центры класса «С» и ниже),

#### 2.3.4. Рынок отдельно стоящих зданий торгового назначения:

- 2.3.4.1. Рынок отдельно стоящих зданий торговых центров.
- 2.3.4.2. Рынок отдельно стоящих зданий магазинов.
- 2.3.4.3. Рынок отдельно стоящих зданий автосалонов.
- 2.3.4.4. Рынок отдельно стоящих торговых павильонов.
- 2.3.4.5. Рынок отдельно стоящих зданий общепита.

#### 2.3.5. Рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения:

- 2.3.5.1. Рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения.
- 2.3.5.2. Рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.
- 2.3.5.3. Рынок отдельно стоящих зданий автопаркингов.

#### 2.3.6. Рынок отдельно стоящих зданий гостиниц.

#### 2.3.7. Рынок частей зданий и пристроек к жилым и нежилым зданиям.

### 2.4. Рынок помещений нежилого назначения:

#### 2.4.1. Рынок помещений офисного назначения:

- 2.4.1.1. Рынок помещений офисного назначения класса «А».
- 2.4.1.2. Рынок помещений офисного назначения класса «В».
- 2.4.1.3. Рынок помещений офисного назначения класса «В±».
- 2.4.1.4. Рынок помещений офисного назначения класса «С» и ниже.

#### 2.4.2. Рынок помещений торгового назначения:

- 2.4.2.1. Рынок помещений торгового назначения в торговом центре.
- 2.4.2.2. Рынок помещений торгового назначения в торговых павильонах.
- 2.4.2.3. Рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях.
- 2.4.2.4. Рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.

#### 2.4.3. Рынок помещений свободного назначения:

- 2.4.3.1. Рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- 2.4.3.2. Рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.

Источник: <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

#### **ВЫВОД.**

На основе анализа Исполнитель (Оценщик) определил следующий сегмент рынка, к которому относится Объект оценки: **специализированное производственное здание административного назначения.**



### 4.3. Анализ тенденций, наметившихся на рынке недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости Хабаровском края с указанием интервала значений цен (ФСО №7 п.11а, в)

#### 4.3.1. Анализ рынка недвижимости региона расположения Объекта оценки на предмет уровня активности рынка (IFRS 13)

Указанный анализ Исполнитель (Оценщик) уточняет ряд методологических положений, относящихся к указанному анализу.

В соответствии IFRS 13 (Приложение А. Определения терминов.) активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

В соответствии IFRS 13 (п. 72) для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, настоящий стандарт устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

В соответствии IFRS 13 (п. 76, 77) исходные данные 1 Уровня – это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна, за исключением случаев, предусмотренных в п. 79.

В соответствии IFRS 13 (п. 79) предприятие должно корректировать исходные данные 1 Уровня только в следующих случаях:

- а) когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов...;
- б) когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки;

В соответствии IFRS 13 (п. 81) исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

В соответствии IFRS 13 (п. 86) исходные данные 3 Уровня – это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Определенная методика определения уровня активности рынка недвижимости представлена в "Справочнике оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов"<sup>116</sup>.

<sup>116</sup> Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов<sup>116</sup>. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 46-52.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

*Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 46. Аналогичное описание: Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. стр. 46-52.*

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

*Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 46,47. Аналогичное описание: Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. стр. 46-52.*



количество сделок больше, чем на неликвидном. Наиболее важным индикатором ликвидности, а значит, и активности рынка является соотношение спроса и предложения. Когда спрос велик по отношению к предложению, это означает, что на рынке много покупателей, заинтересованных в покупке объектов данного типа, и это ведет к росту торговой активности. При этом обычно можно ожидать, что цены будут возрастать, что, в свою очередь, будет привлекать большее число продавцов к выходу на рынок и, следовательно, также стимулировать торговую активность. Когда спрос низкий, а цены падают, будет наблюдаться обратная ситуация. Низкий спрос является свидетельством низкой активности рынка.

Для измерения спроса, характерного для заданного сегмента рынка, предлагается использовать следующие индикаторы.

- *Отношение количества заявок на покупку объектов данной группы в рассматриваемом сегменте к количеству предложений на продажу таких же объектов в этом же сегменте.*
- *Отношение количества заявок на аренду объектов данной группы в рассматриваемом сегменте к количеству объявлений о сдаче в аренду таких же объектов в этом же сегменте.*

*Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 48. Аналогичное описание: Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. стр. 46-52.*

**Средние значения индикаторов в различных сегментах недвижимости для 114 городов и небольших населенных пунктов** приведены в таблицах и отражены на графиках, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» [15].

Сопоставляя результаты расчета этих индикаторов для сегмента рынка, которому принадлежит объект оценки, можно формировать суждение об уровне активности рынка и в соответствии с этим принимать решение относительно того, каким образом идентифицировать рынок: активный/неактивный.

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 50. Аналогичное описание: Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. стр. 46-52.

Ниже Исполнитель (Оценщик) представляет данные вышеуказанного справочника.

**Средние значения индикаторов, характеризующих соотношение: спрос/предложение в сегменте «Производственно-складская недвижимость»**

Таблица 6

№	Город	Численность населения	Производственно-складская недвижимость				Отношения	
			Количество объявлений, шт.				Куплю/Продам	Сниму/Сдам
			Продам	Сдам	Куплю	Сниму		
1	Москва	12 197 596	155	1 281	14	84	0,09	0,07
2	Санкт-Петербург	5 191 690	95	733	7	64	0,07	0,05
3	Новосибирск	1 567 087	49	180	2	13	0,04	0,07
4	Екатеринбург	1 428 042	31	145	6	21	0,19	0,14
5	Нижний Новгород	1 267 760	65	186	10	15	0,15	0,08
6	Казань	1 205 651	84	219	8	14	0,10	0,06
7	Челябинск	1 183 387	35	90	3	23	0,09	0,26
8	Омск	1 173 854	45	88	3	16	0,07	0,18
9	Самара	1 171 820	49	109	3	29	0,06	0,27
10	Ростов-на-Дону	1 114 806	136	368	8	10	0,06	0,03
11	Уфа	1 105 667	86	144	7	16	0,08	0,11
12	Красноярск	1 052 218	66	117		10	0,00	0,09
13	Пермь	1 036 469	74	158	2	13	0,03	0,08
14	Воронеж	1 023 570	40	134	5	13	0,13	0,10
15	Волгоград	1 017 451	49	74	2	7	0,04	0,09
16	Саратов	842 097	75	101	3	3	0,04	0,03
17	Краснодар	829 677	122	320	8	15	0,07	0,05
18	Тольятти	719 648	26	36	1	4	0,04	0,11
19	Тюмень	697 037	65	106	1	9	0,02	0,08
20	Ижевск	642 024	62	114	6	15	0,10	0,13
21	Барнаул	635 530	53	84	4	9	0,08	0,11
22	Иркутск	620 091	53	99		9	0,00	0,06
23	Ульяновск	619 492	46	102		6	0,04	0,06
24	Хабаровск	607 216	48	90	3	0	0,06	0,00
25	Владивосток	604 602	2	2		1	0,00	0,50
66	Комсомольск-на-Амуре	253 030	13	15	1	2	0,08	0,13

Источник: Электронная версия "Справочник оценщика недвижимости 2017. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 60,61.

**Вывод.**

1. По количеству предложений к продаже и сдаче в аренду объектов производственно-складского назначения основные города региона расположения Объекта оценки - г. Хабаровск и г. Комсомольск-на-Амуре - существенно отличаются от столичных городов - г. Москвы и г. Санкт-Петербурга.
2. Коэффициенты "Куплю/продам" и "Сниму/сдам" городов г. Хабаровск и г. Москвы и г. Санкт-Петербурга в принципе одинаковы при несопоставимых количественных значениях.
3. Предложения "Куплю/продам" и "Сниму/сдам" г. Комсомольск-на-Амуре в 4-5 раз меньше предложения "Куплю/продам" г. Хабаровск и почти в 2 раза меньше коэффициента "Сниму/сдам" г. Хабаровск.
4. Можно сделать вывод, что рынок недвижимости объектов производственно-складского назначения региона расположения Объекта оценки относится к категории "неактивный".



#### 4.3.2. Общий анализ тенденций, наметившихся на рынке коммерческой недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки ДОПУЩЕНИЕ.

Поведенный Исполнителем (Оценщиком) анализ открытых источников, в том числе материалов авторитетных в области подготовки аналитических материалов по коммерческой недвижимости, показал, что информация о тенденциях, наметившихся на рынке коммерческой недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки, крайне скудна, в отличие от аналитики по г. Москва, г. Санкт-Петербург и ряда других, особенно на дату, максимально близкую к дате оценки.

Исполнитель (Оценщик) принял решение: с целью уяснения динамики и тенденций на рынке коммерческой и, в частности, нежилой недвижимости Хабаровского края, использовать материалы разных лет, предшествующих дате оценки.

Ценовые показатели коммерческой (производственно-складской) недвижимости за период 1 кв. 2014 г. - 1 кв. 2018 г., по данным источника <sup>119</sup> <http://www.dpocenka.ru>, г. Хабаровска представлены ниже.

Производственно-складские				
2				
Компания «ДальПрофОценка»				
Показатель / Округ	Железнодорожный	Северный	Центральный	Южный
1 квартал 2014 г.	16 394	14 607	28 610	12 655
2 квартал 2014 г.	19 195	15 828	32 165	11 494
3 квартал 2014 г.	16 243	14 914	36 976	12 573
4 квартал 2014 г.	16 898	17 244	32 792	12 349
1 квартал 2015 г.	17 388	17 744	33 743	12 707
2 квартал 2015 г.	17 197	23 531	33 372	12 567
3 квартал 2015 г.	16 482	27 906	32 335	13 212
4 квартал 2015 г.	15 131	26 546	31 686	12 125
1 квартал 2016 г.	16 974	27 302	32 518	11 943
2 квартал 2016 г.	14 638	28 094	29 834	11 652
3 квартал 2016 г.	13 052	27 868	27 710	11 242
4 квартал 2016 г.	12 873	26 964	27 178	10 739
1 квартал 2017 г.	13 635	27 396	27 917	11 579
2 квартал 2017 г.	14 078	28 256	28 792	12 382
3 квартал 2017 г.	15 231	27 546	31 686	12 125
4 квартал 2017 г.	15 200	27 540	31 680	12 130
1 квартал 2018 г.	15 350	28 021	32 067	12 657
Диапазон	10 000 - 18 000	15 000 - 35 000	16 000 - 36 000	9 000 - 23 000

Источник:

<http://www.dpocenka.ru/file/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%B8%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B3%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA.%202016%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf>

<sup>119</sup> Источник:

<http://www.dpocenka.ru/file/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%B8%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B3%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA.%202016%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf>

Анализ цен предложений за вышеуказанный период показывает, что максимальные цены на коммерческую недвижимость наблюдаются в Центральном округе.

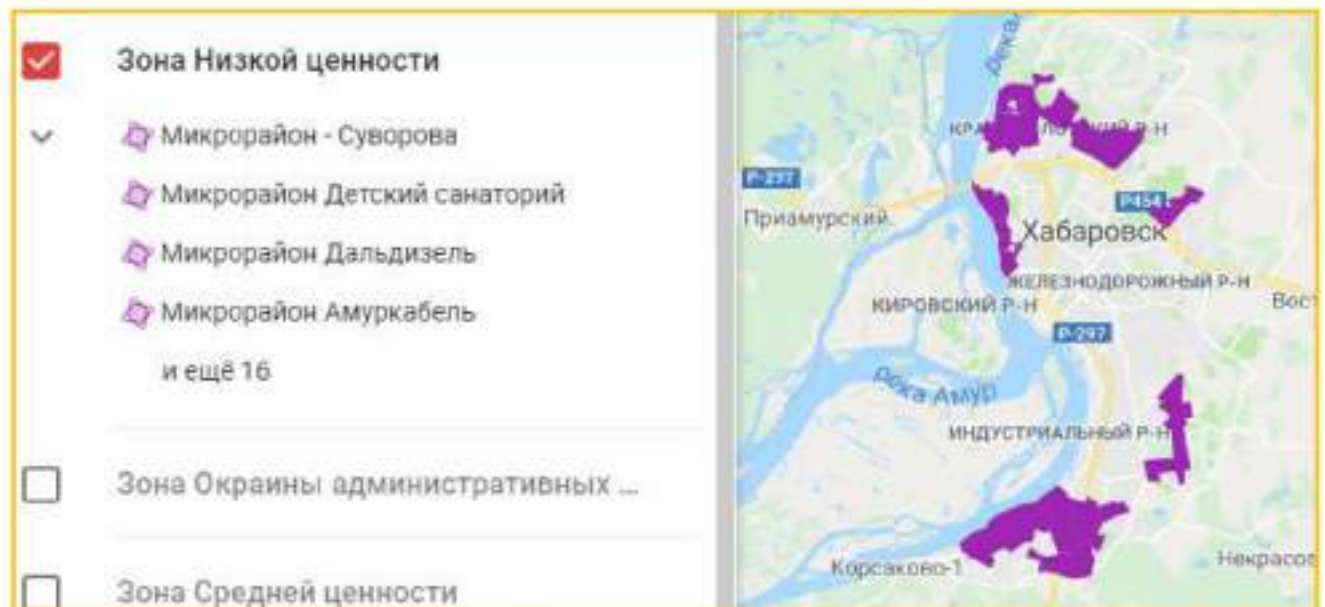
Цены предложения также зависят от площади.

Стоимость 1 кв.м. уменьшается с увеличением площади по всем сегментам недвижимости.

Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости – 6 месяцев.

По данным Краевого государственного бюджетного учреждения "Хабаровский краевой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости" КГБУ "Хабкрайкадастр"<sup>120</sup>, на начало 2019 г. коммерческая недвижимость г. Хабаровска дифференцируется по 5 ценовым зонам.

**Зона низкой ценности.**



Источник: <https://www.google.com/maps/@viewer?mid=1kHIZLzE-21xW2QY4h2UBVMRujVnCFExi&ll=48.454652949156355%2C135.49859014331628&z=10>

Ниже на примере зоны низкой ценности Исполнитель (Оценщик) представляет ценовые показатели, по остальным зонам представляются выводы из анализа вышеуказанного ресурса.

В зону входят 20 микрорайонов, ниже представлены ценовые показатели по микрорайонам:

- Микрорайон Суворова, среднее значение 43 350 руб./кв. м., минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Детский санаторий, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Дальдизель, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Амуркабель, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Красная речка, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Спиртзавод, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.

<sup>120</sup> Источник: <http://www.khvbt.ru/ocennochnoe-zonirovanie>

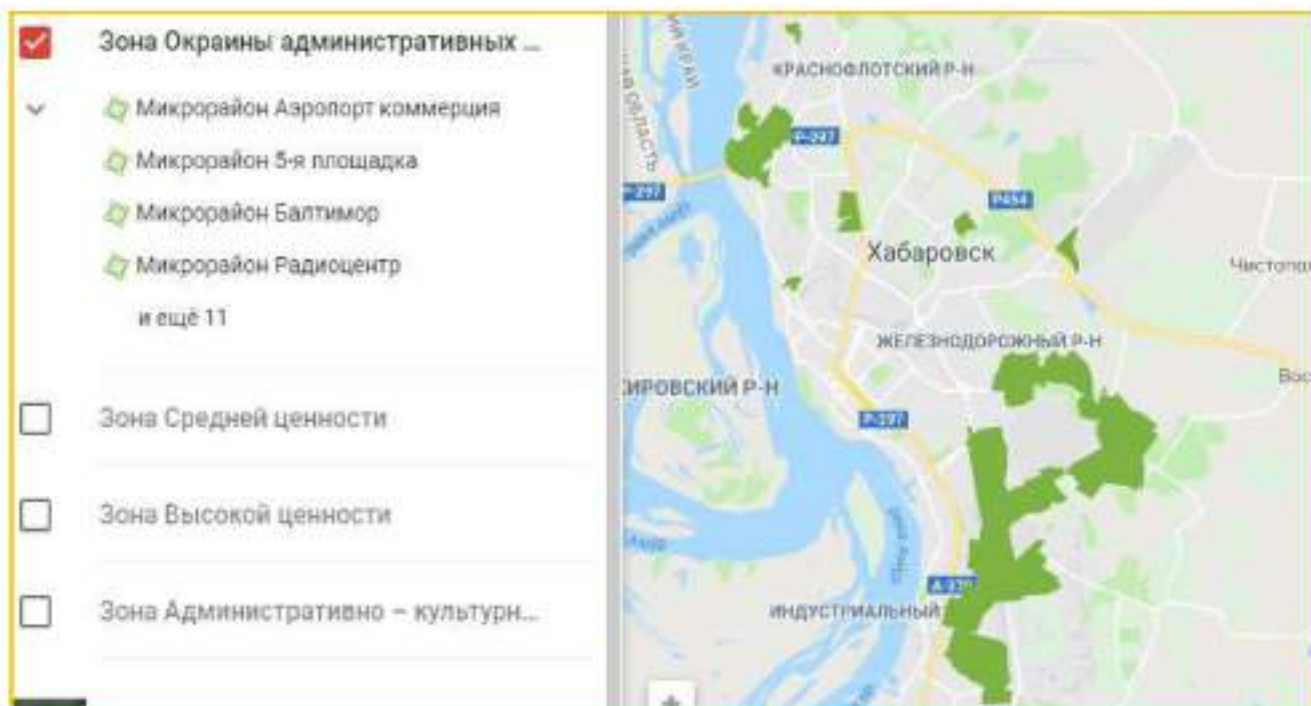


- Микрорайон Матвеевское, среднее значение 43 350 руб./кв.м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв.м.
- Микрорайон 38-я школа, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Стройка, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв.м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Химфармзавод, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв.м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Индустриальный поселок, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон 39-й магазин, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон База КАФ, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Полярная, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Березовка, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Целинная, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Победа, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Аэропорт, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Поворот на Красную речку, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон 13-й километр, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.

**Вывод.**

В зоне **низкой ценности города** Хабаровска ценовые показатели коммерческой недвижимости следующие: **среднее значение 43 350 руб./кв. м**, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.

**Зона окраины административных центров города.**



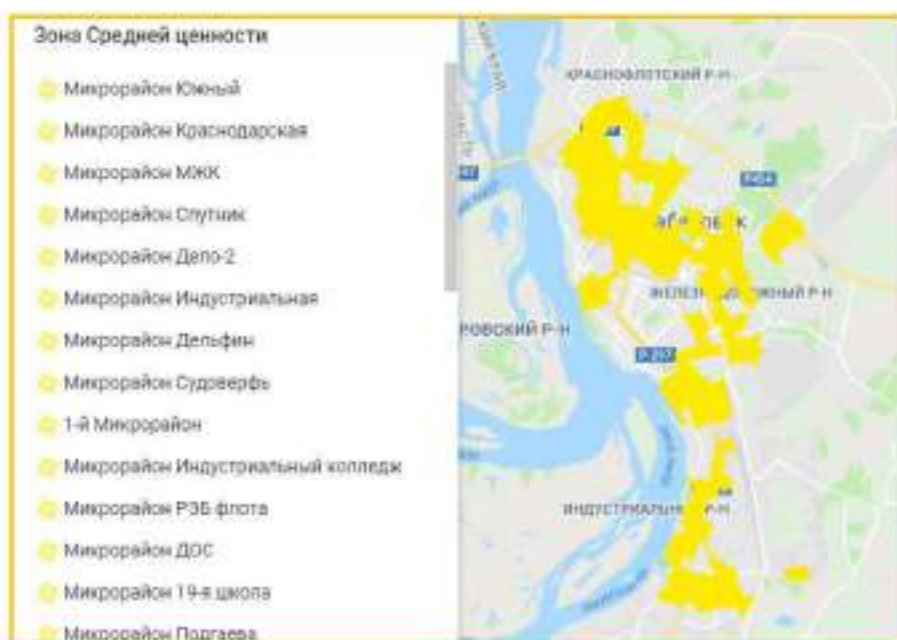
Источник: <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1kHIZLzE-21xW2QY4h2UBVMRuiWwCfExi&ll=48.544916413335045%2C135.43719987142936&z=10>

В зону входят 15 микрорайонов.

**ВЫВОД.**

В зоне **окраины административных центров города** Хабаровска ценовые показатели коммерческой недвижимости следующие: **среднее значение 53 800 руб./кв. м**, минимальное значение 48 000 руб./кв. м, максимальное значение 57 000 руб./кв. м.

**Зона средней ценности.**



Источник: <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1kHIZLzE-21xW2QY4h2UBVMRuiWwCfExi&ll=48.47560346838851%2C135.3049489639044&z=11>

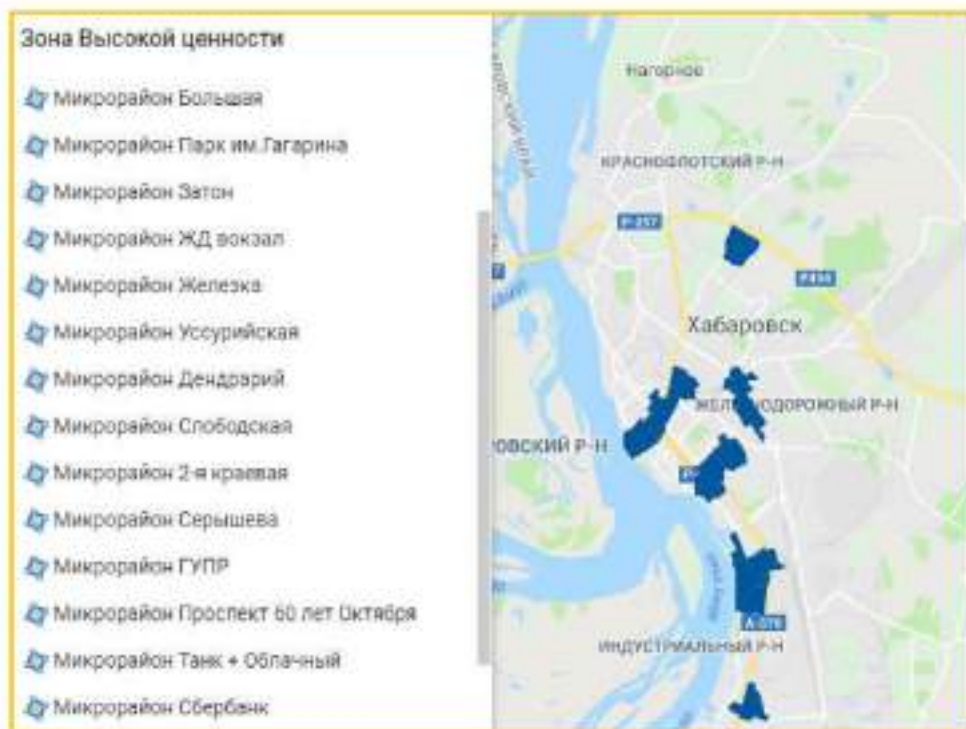


В зону входят 47 микрорайонов.

### Вывод.

В зоне **средней ценности города** Хабаровска ценовые показатели коммерческой недвижимости следующие: **среднее значение 62 000 руб./кв. м**, минимальное значение 54 000 руб./кв. м, максимальное значение 73 000 руб./кв. м.

### Зона высокой ценности.



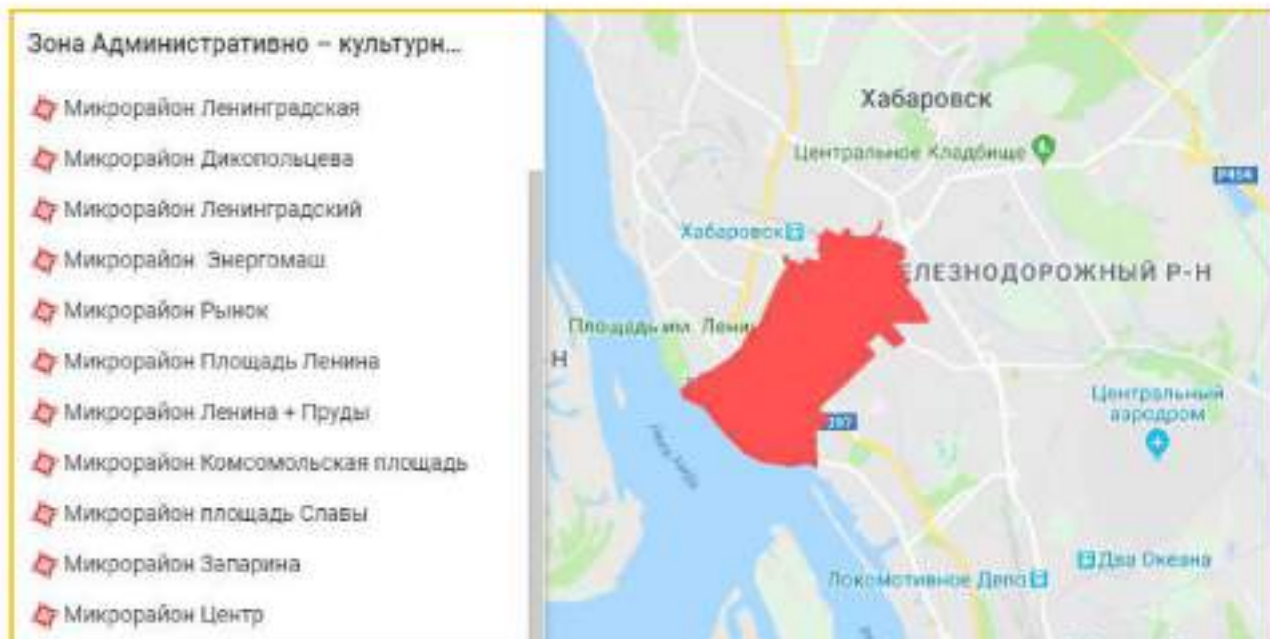
Источник: <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1kHIZLzE-21xW2QY4h2UBVMRujWtCfExi&ll=48.493283851421985%2C135.30977615758024&z=11>

В зону входят 20 микрорайонов.

### Вывод.

В зоне **высокой ценности города** Хабаровска ценовые показатели коммерческой недвижимости следующие: **среднее значение 73 300 руб./кв. м**, минимальное значение 67 000 руб./кв. м, максимальное значение 81 000 руб./кв. м.

**Зона административно – культурный, исторический центр города.**



Источник: <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1kHIZLzE-21xW2QY4h2UBVMRuiWtCfExi&ll=48.48496686827685%2C135.1827892825711&z=12>

В зону входят 11 микрорайонов.

**Вывод.**

В зоне административно – культурной, историческом центре города Хабаровска ценовые показатели коммерческой недвижимости следующие: среднее значение 80 150 руб./кв. м, минимальное значение 73 000 руб./кв. м, максимальное значение 91 000 руб./кв. м.

Краевое государственное бюджетное учреждение "Хабаровский краевой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости" КГБУ "Хабкрайкадастр"<sup>121</sup> на сайте организации представляет анализ рынка, в том числе, коммерческой недвижимости г. Хабаровска за 2 кв. 2019 г.

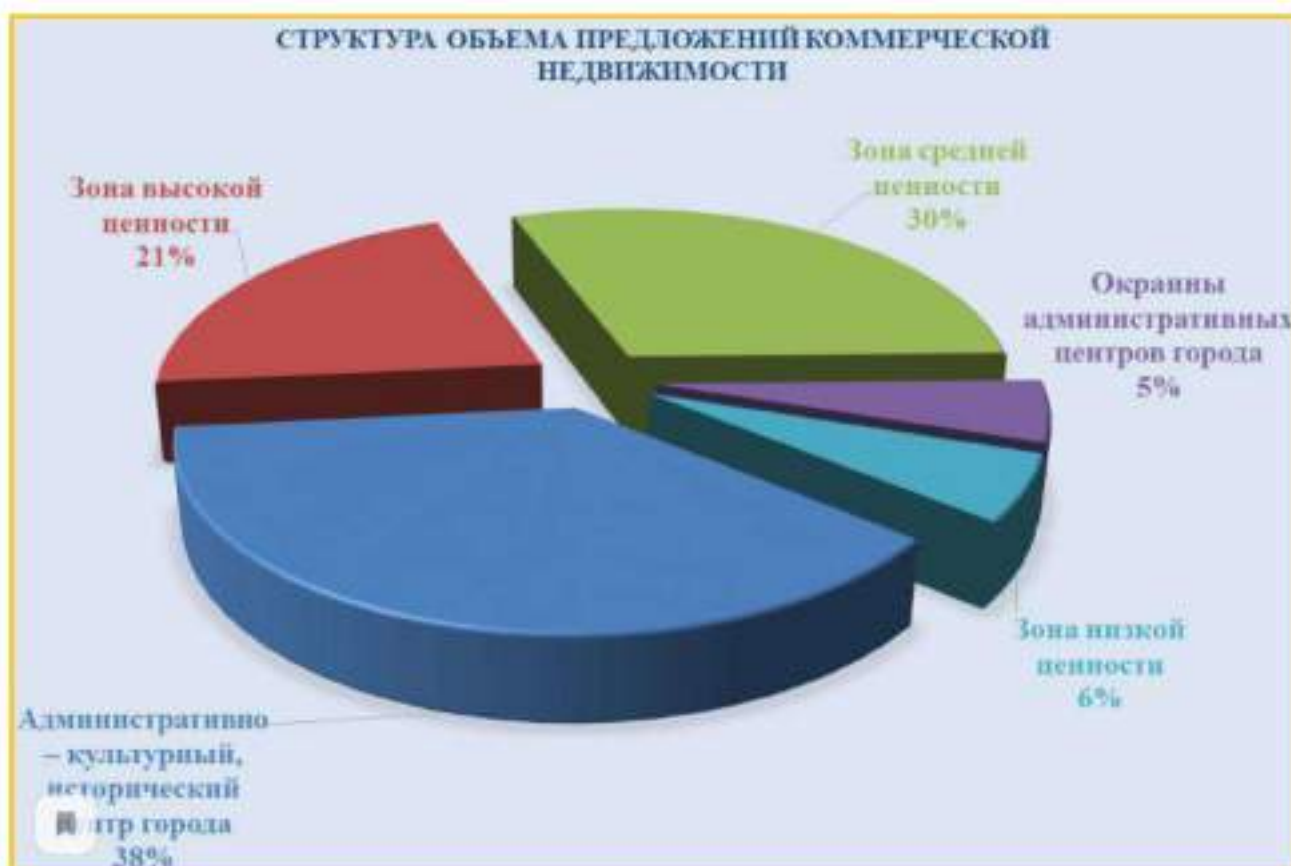
Всего за 2 кв. 2019 г. было собрано и проанализировано 1 187 предложений о продаже объектов капитального строительства г. Хабаровска.

Из них 901 предложение жилых помещений в МКД (квартиры) и 286 предложений нежилого (коммерческого и промышленного) назначения по продажам с различных интернет сайтов:

- [www.avito.ru](http://www.avito.ru),
- [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru),
- [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru).

<sup>121</sup> Источник: <http://www.khvoti.ru/analitika-po-sostoyaniyu-na-ii-kvartal-2019-goda>





Источник: <http://www.khvbti.ru/analitika-po-sostoyaniyu-na-ii-kvartal-2019-goda>

В сегменте нежилой (коммерческой) недвижимости средние значения учитывают скидку на торговывание и содержат долю земельного участка.

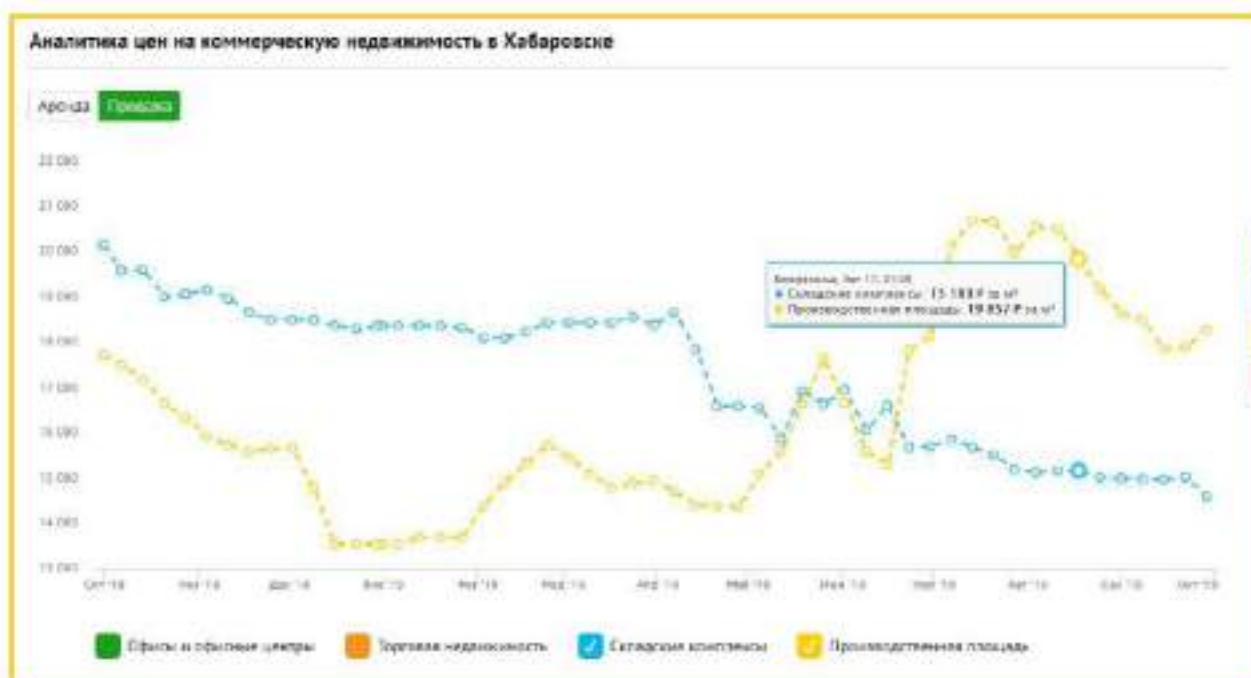
Ниже в таблице представлены средние значения цен коммерческой недвижимости.

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Среднее значение, руб.	Шаг между зонами
1	Административно – культурный, исторический центр города.	81 097	7
2	Зона высокой ценности.	75 150	19
3	Зона средней ценности.	61 700	13
4	Окраины административных центров города.	53 136	20
5	Зона низкой ценности.	42 638	

Источник: <http://www.khvbti.ru/analitika-po-sostoyaniyu-na-ii-kvartal-2019-goda>

По данным интернет-портала БИБОСС, навигатор по бизнес - возможностям России и СНГ, (ООО "БИБОСС", ОГРН: 1191690039045 ИНН: 1655417647)<sup>122</sup>, аналитика цен продаж на производственные и складские центры в г. Хабаровске имеет следующий вид:

<sup>122</sup> Источник: <https://www.beboss.ru/khvbti>



Источник: <https://www.beboss.ru/kn/khb>

Согласно графику, с июля 2019 г. наблюдается резкий скачок цены за 1 кв. м производственно-складских объектов, до 15 000 - 20 000 руб./кв.м. Природа такого скачка не имеет логического объяснения, по мнению Исполнителя (Оценщика) если такая тенденция и имеет место быть, но имеет крайне краткосрочный период.

#### **4.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

Исполнитель (Оценщик) провел анализ данных о ценах предложений по объектам недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект. Результаты представлены в таблице ниже.



**Таблица №4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с отдельно стоящими зданиями многофункционального назначения и помещениями свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре (в ближайшем городе от Объекта оценки)**

№ п/п	Характеристики	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10
1	Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
2	Назначение объекта	офисного назначения	офисного назначения	многофункционального назначения	многофункционального назначения	офисного назначения	многофункционального назначения	офисного назначения	многофункционального назначения	офисного назначения	многофункционального назначения
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Краткое описание объекта недвижимости	Продам двухэтажное административное современное здание в центре города по адресу: улица Парижской Коммуны, 36/2. Здания находятся в пешей доступности от проспекта Ленина и улицы Вокзальной. Общая площадь здания 748,5 кв. м. с земельным участком 3131 кв. м. В здании имеются все коммуникации, как для Вашей комфортной работы, так и для посещения	Продается здание по ул. Пермской 2, здание состоит из трёх этажей, в настоящее время работает гостиница, первый этаж полностью сдан и приносит стабильный доход. Площадь 1700 кв. м. и земли 1035 кв. м. в собственности. Второй и третий этаж гостиница с действующими долгосрочными и контрактами с ведущими предприятиями и города. Здание продается как готовой бизнес или под любой вид	Продам Нежилое отдельно стоящее 2х этажное здание, расположено по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д. 48 (центр города). Отдельный вход с улицы Кирова. Развитая инфраструктура, активный пешеходный и автомобильный трафик. Данное помещение подойдет абсолютно под любой вид деятельности, кафе, столовую, магазин, офис, салон красоты, спорт зал, медицинский	в продажу отдельно стоящее многофункционального назначения площадью 1633,3 кв.м. Кадастровый номер: 27:22:0031501:187. Этажность: 3-этажное (подземных этажей-1); Назначение: торгово-офисное; Состояние: хорошее; Коммуникации: обеспечен электроэнергией, центральным отоплением, снабжением горячей и холодной водой, системой водоотведения	Продается 2-этажное административное здание в хорошем состоянии. Заполнено стабильными арендаторами. Высокая доходность. Коммуникации центральные. Земельный участок 3.000 кв. м в собственности, территория огорожена. Чистая продажа от юр. лица с НДС. [#1138136#]	Продается помещение свободного назначения, расположено на 2, 3, 4 и 5-м этажах пятиэтажного здания по адресу ул. Васянина 10. Общая площадь 3037 кв. м. Имеется 3 входные группы. Все коммуникации централизованные. Внутри во всем здании установлены пластиковые окна. Полностью заменена на новую система отопления, вся электропроводка и другие коммуникации. Свой отдельный элеваторный	Предлагаем к покупке отдельно стоящее здание в центре города на Красной линии с действующим арендным бизнесом расположено на ул.Ленина 44 корп 1., район Политехнического Университета, перекресток ул. Сидоренко и пр. Ленина, рядом с пр. Первопроходителей. Общая площадь помещений 453,70 кв. м. Земля в собственности 208,5 кв. м. В здании выполнен качественный	Выставлен на продажу, производственный цех с примыкающим к нему двухэтажным зданием А.Б.К.(Административно-Бытовой Комплекс которые можно использовать как под небольшие рабочие зоны так и второй этаж под просторные офисы общей площадью 787кв. м из которых 500кв. м. находятся в производственном цеху, расположенный на территории завода П.Т.О. на	Организация продает 3-х этажное офисное здание общей площадью 1800 кв. м. с прилегающим земельным участком площадью 4714 кв. м. Высота потолка 3,3 м. Здание находится на первой линии от дороги по ул. Северное шоссе. Остановка транспорта "Завод ПТО". Подведены все коммуникации - электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, отопление автономное, есть свой ход тулик,	Нежилое отдельно стоящее здание, общая площадь 644,6 кв. м, лит. Ж, по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д. 46 и земельный участок, и/н 27:22:030702:200 категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: с целью эксплуатации промышленного объекта; нежилого здания, литер Ж, общая площадь 1046 кв. м., по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д. 46.

№ п/п	Характеристики	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10
		<p>Ваших клиентов. Все помещения находятся под круглосуточной охраной. Во всех помещениях здания установлена система охранно-пожарной сигнализации. В коридорах здания установлена система круглосуточного видеонаблюдения. На входе в здание пост охраны. Территория здания ограждена. На огражденной территории здания имеется своя автомобильная парковка. Идеально подходит под современный медицинский центр</p>	<p>деятельность и. В здании сделан ремонт, отопление, канализация, вода все центрально.</p>	<p>центр. Здание продается вместе с землей и ангаром. 1й этаж - общая площадь 533,8 кв.м 2й этаж - общая площадь 540,5 кв.м подвал - общая площадь 342,2 кв.м Между 1м и 2м этажом функционирует лифтовая шахта(грузовой лифт) ИТОГО по зданию общая площадь 1416,5 кв.м земельный участок 2 214 кв.м. ангар 300м2. Все оформлено в собственность.</p>	<p>я; Земельный участок под зданием 1 500 кв.м. в собственности. Кадастровый номер: 27:22:0031501:19; Категория: Земли населенных пунктов). Разрешенное использование : занимаемый зданием. Продажа от собственника юр. лица с НДС</p>		<p>узел с электронными приборами учета тепла и воды. Частично проведен качественный ремонт и работы продолжают до полного завершения. В настоящее время используется как арендный бизнес с якорными арендаторами. Заполняемость - 30% и постоянно растет ввиду высокой востребованности. Земельный участок 4019 кв.м. в собственности, на котором дополнительно организована платная стоянка.</p>	<p>ремонт; полы керамогранит, стены и перегородки под покраску, подвесные потолки Амстронг, высотой 3 метра, на каждом этаже есть сан узел. Отопление ГАЗОВОЕ, 2 газовых котла. Центральное водоснабжение и канализация</p>	<p>участке 29.6 соток. В цех отдельные ворота ,внутри бонусом остается кран балка. Подведено центральное отопление ,удобный подъезд для большегрузных автомобилей и удобная парковка для легкового транспорта</p>	<p>трансформаторная подстанция, тепловые сети и т.д.</p>	
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019



№ п/п	Характеристики	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10
6	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Парижской Коммуны, 36/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская, д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, д. 44	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Севастопольская, д. 4	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, улица Кирова, 4Б	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Васятина, д.10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, просп. Ленина, 44/1	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе, д. 3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д. 46
7	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	749,0	1 700,0	1 416,5	1 633,3	1 205,7	3 200,0	453,7	787,4	1 800,0	644,6
8	Класс	C	C	C	C	C	C	B	C	C	B
9	Цена предложения Объекта (с учетом НДС), руб.	30 000 000	35 000 000	29 000 000	21 350 000,00	14 000 000	35 000 000	18 000 000	10 500 000	10 837 065	6 500 000
10	Цена предложения за 1 кв. м (с учетом НДС), руб./кв. м	40 053	20 588	20 473	13 071,70	11 612	10 938	39 674	13 335	6 021	10 084
11	Цена предложения за 1 кв. м (без учета НДС), руб./кв. м	33 944	17 448	17 350	11 077,71	9 840	9 269	33 622	11 301	5 102	8 546
12	Источник информации	<a href="https://habarovsk.move.ru/object/habarovskiy_kray_gorod_komsomolsk-na-amure_ul_parijskoy_kommuny_d_362_2253975389/">https://habarovsk.move.ru/object/habarovskiy_kray_gorod_komsomolsk-na-amure_ul_parijskoy_kommuny_d_362_2253975389/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-185152227">https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-185152227</a>	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1416.5_m_1818440306">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1416.5_m_1818440306</a>	<a href="https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-158555237">https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-158555237</a>	<a href="https://habarovsk.move.ru/object/prodaetsya_zdanie_12057_m2_682311142/">https://habarovsk.move.ru/object/prodaetsya_zdanie_12057_m2_682311142/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-1191232408">https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-1191232408</a>	<a href="https://habarovsk.ci-an.ru/sale/commercial/204546347/">https://habarovsk.ci-an.ru/sale/commercial/204546347/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-1128036752">https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-1128036752</a>	<a href="https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-1756229930">https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na_amure-1756229930</a>	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_644.6_m_1820810398">https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_644.6_m_1820810398</a>

Источник: анализ Оценщика (Исполнителя)

**Вывод.**

- Интервалы значений цен предложений к продаже отдельно стоящих зданий многофункционального назначения и помещений свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре (в ближайшем городе от Объекта оценки) (с учетом НДС):
  - минимальное – 6 021 руб./кв. м,
  - максимальное – 40 053 руб./ кв. м,
  - среднее – 18 585 руб./кв. м.
- По данным КГБУ "Хабкрайкадастр" в г. Хабаровске диапазон цен предложений объектов нежилого (коммерческого и промышленного) назначения от 42 638 до 81 097 руб./кв. м.

**4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, с приведением интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г, ФСО №3 8з)****4.4.1. Анализ ФСО РФ на предмет выявления взаимосвязи в системе понятий "объект - аналог - ценообразующие факторы - элементы сравнения"**

- ФСО №1 п. 10 - определение понятия "объект-аналог":

"Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".
- ФСО №7 п. 22б - представлено более четкое определение понятия "объект - аналог":

"В качестве **объектов-аналогов** используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по **ценообразующим факторам**".
- Т.о. "объект-аналог" при оценке недвижимости определяется как минимум 2 (Два) параметрами:
  - Отнесение к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка.
  - **Сопоставимость с ним по ценообразующим факторам.**
- ФСО №3 п. 8з:

"В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: **анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.**"
- ФСО №7 п.11г:

"Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:  
г) **анализ основных факторов**, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости..... с приведением интервалов значений этих факторов."
- **Определение понятия "ценообразующие факторы" в нормативных документах в области оценочной деятельности отсутствует.**
- ФСО №3 п. 4:

"Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и **содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика** относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений".
- В ФСО №7 п. 22д понятие "ценообразующие факторы" по смыслу текста является идентичным понятию "элементы сравнения".



"При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по **ценообразующим факторам (элементам сравнения)**, выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки".

- **Определение понятия "элемент сравнения"** в нормативных документах в области оценочной деятельности **отсутствует**.

- ФСО №7 п. 22е:

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость".
- В вышеуказанном п. 22е ФСО №7 **отсутствует указание на обязательность использовать вышеуказанные "элементы сравнения", соответственно, в связи с идентичностью понятий, и "ценообразующие факторы"**.

- ФСО №7 п. 22д:

"При применении метода корректировок **каждый объект-аналог:**

- **сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения)**,
- выявляются различия объектов по этим факторам,
- цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта".

#### **Вывод.**

- Отчет об оценке - обоснованное профессиональное суждение оценщика.
- В отчете об оценке должен содержаться анализ ценообразующих факторов, т.е. элементов сравнения в связи с идентичностью понятий "ценообразующие факторы" - "элементы сравнения".

- Как следует из вышеуказанного, анализ, выявление и дальнейшее использование в отчете "ценообразующих факторов" - "элементов сравнения" по действующему законодательству в сфере оценочной деятельности - прерогатива<sup>123</sup> исключительно Оценщика.
- Как следует из вышеуказанного, Оценщик по "ценообразующим факторам" - "элементам сравнения" сравнивает объект оценки с "объектами-аналогами".
- Как следует из вышеуказанного, "различия объектов по этим факторам" могут быть "выявлены", а могут быть и "не выявлены".
- "Выявление" или "не выявление" "различий объектов по этим факторам" есть "профессиональное суждение оценщика".
- Как следует из вышеуказанного, "для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости" (ВАЖНО! В указанном пункте ФСО №7 нет указания "для сравнения объекта оценки с объектами-аналогами") "обычно" используются следующие элементы сравнения..."
- Использовано понятие "обычно" семантически не является указанием на обязательность использования, и опять же: "отчет об оценке - обоснованное профессиональное суждение оценщика".

#### 4.4.2. Анализ рыночных данных на предмет определения ценообразующих факторов (ЦОФ) для коммерческой недвижимости (ФСО №3 8з, ФСО №7 п.11г)

##### ДОПУЩЕНИЕ.

В связи с отсутствием в нормативных документах по оценочной деятельности определений понятий "ценообразующие факторы" - "элементы сравнения", Исполнитель (Оценщик) представляет указанные определения, полученные на основе анализа открытых источников:

- Ценообразующие факторы - такие обстоятельства или условия, которые являются непосредственной причиной изменения уровня и структуры цен.
- Ценообразующие факторы - многообразие условий, в которых формируются структура и уровень цены.

Для выявления факторов (характеристик), которые могут влиять на цену предложений к продаже и на уровень арендной ставки сдаваемых в аренду объектов коммерческой недвижимости, были проанализированы открытые источники информации (маркетинговые обзоры, аналитические статьи, опубликованные мнения и интервью представителей риэлтерского рынка).

<sup>123</sup> Прерогатива - исключительное право, принадлежащее какому-либо государственному органу или должностному лицу. Большой юридический словарь. - М.: Инфра-М. А. Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 2003.



**Таблица №4.2. Анализ основных факторов (ценообразующих факторов (ЦОФ)), влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (здания, помещения коммерческого и производственно-складского назначения) (ФСО №7 п.11г)**

Ценообразующие факторы (ЦОФ), влияющие на цену предложений к продаже и на уровень арендной ставки сдаваемых в аренду объектов коммерческой недвижимости	Источники (линки)	Выдержки из указанных источников (линков), обосновывающие выделенные ЦОФ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Линия домов, на которой находится здание (помещение).</li> <li>• Удаленность пешеходных потоков от продаваемого или сдаваемого в аренду здания (помещения), в том числе близость к крупным автомобильным магистралям, остановкам маршруток, автобусов, метро.</li> <li>• Окружение, в частности, расположение продаваемого или сдаваемого объекта вблизи торгового центра, супермаркета и других объектов, увеличивающих поток потенциальных посетителей.</li> <li>• Этаж расположения, продаваемого или сдаваемого в аренду помещения.</li> <li>• Возможность размещения качественной информативной вывески на фасаде здания, где арендуются помещения.</li> <li>• Удобство подхода и подъезда, т.е. входная группа должна быть видимой с расстояния.</li> <li>• Наличие и состояние парковки.</li> <li>• Наличие отдельного входа в здание (помещение).</li> <li>• Наличие витринных окон.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.to-ural.ru/открываем-магазин/3260">http://www.to-ural.ru/открываем-магазин/3260</a></li> <li>• <a href="http://www.april-realty.ru/article.php?id_catalog=25&amp;id_position=183">http://www.april-realty.ru/article.php?id_catalog=25&amp;id_position=183</a></li> <li>• <a href="http://offshore4you.info/chto-vliyaet-na-stoimost-arendy-prakticheskie-sovety/">http://offshore4you.info/chto-vliyaet-na-stoimost-arendy-prakticheskie-sovety/</a></li> <li>• <a href="http://realdealer.ru/zametki-rieltora/factoryi-vliyayushhie-na-stoimost-kommercheskoy-ndvizhimosti.html">http://realdealer.ru/zametki-rieltora/factoryi-vliyayushhie-na-stoimost-kommercheskoy-ndvizhimosti.html</a></li> <li>• <a href="http://www.rusteaco.ru/business/partnership/rent/#ads">http://www.rusteaco.ru/business/partnership/rent/#ads</a></li> <li>• <a href="http://forum.triz-ni.ru/forum/mess.asp?thr=24478">http://forum.triz-ni.ru/forum/mess.asp?thr=24478</a></li> <li>• <a href="http://around-the-shops.ru/arenda-pomewenij-pod-magazin">http://around-the-shops.ru/arenda-pomewenij-pod-magazin</a></li> <li>• <a href="http://bishelp.ru/business/pomeshchenie/sovety-po-podboru-pomeshcheniy-dlya-nebolshih-magazinov-strit-riteyl-peterburga">http://bishelp.ru/business/pomeshchenie/sovety-po-podboru-pomeshcheniy-dlya-nebolshih-magazinov-strit-riteyl-peterburga</a></li> <li>• <a href="http://www.zemvopros.ru/faktori-vliyayushhie-na-stoimost-arendy-kommercheskoy-ndvizhimosti.htm">http://www.zemvopros.ru/faktori-vliyayushhie-na-stoimost-arendy-kommercheskoy-ndvizhimosti.htm</a></li> <li>• <a href="http://www.felton.ru/articles/18610/">http://www.felton.ru/articles/18610/</a></li> <li>• <a href="http://www.dni.ru/realty/2014/7/2/274190.html">http://www.dni.ru/realty/2014/7/2/274190.html</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• "Немаловажно и расположение требуемой площади в первой линии домов. Если помещение будет находиться во дворе, возникнет проблема оповещения окружающих об открытии офиса компании, магазина, салона красоты и т. п. Даже если вы способны предложить уникальные товары или услуги, вам не удастся избежать больших расходов на рекламу и "раскрутку". Гораздо удобней, если искомое помещение будет находиться в первой линии домов. В этом случае вывеска заведения сыграет роль серьезной рекламы. Вариант, когда вход виден с проезжей части, то лучшего и не стоит желать".</li> <li>• "Этажность. Никто не поспорит, что первый этаж лучше всего. Хотя для размещения магазина вполне может подойти цокольный этаж. Цена такого помещения буде слегка ниже, чем цена полноценного первого этажа".</li> <li>• "На фоне оценки физических характеристик помещений нужно уделить внимание ограничениям, связанным с документами, конфликты с жильцами дома в котором находится арендуемое помещение, наличие возможности и приспособления для размещения на фасаде здания рекламной или информационной вывески и многое другое".</li> <li>• "Вполне очевидно, что месторасположение недвижимости играет главную роль: центр города, основные магистрали, близость к метро, первая линия домов - все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки. Каким бы визуально-привлекательным не был объект, адали от основных пешеходных и транспортных потоков, он теряет большую часть стоимости".</li> <li>• "Не только торговые помещения, но и офисные получают прибавку в стоимости, если располагаются на первых этажах. Их стоимость резко уменьшается, если помещение подвальное, например".</li> <li>• "Стоимость объекта с отдельным входом всегда будет выше, чем у аналогичного, без отдельного входа. Особенно сильно это отражается на магазинах, ПСН, банковских помещениях".</li> <li>• "Окружение может быть важным фактором, особенно для аренды. Речь идет не о "солидности" находящихся рядом организаций, иногда важно логически мыслить. Например, если рядом супермаркет, то поток народа явно больше".</li> </ul>





Таблица 8. Ценообразующие факторы.  
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

- Местоположение.
- Общая площадь.
- Физическое состояние здания.
- Наличие отдельного входа.
- Состояние отделки.
- Инженерные коммуникации.

недвижимости "СтатРиелт",  
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ  
№ОИ-126\_1/200819 ОТ 21.10.2019 г.  
ФООО "ЮНИКСОЛ", 2019

Заголовок

Сделки на год: управление при покупке и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

на Долею собственности, объекта коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2019 года

на Назначение (использование) зданий помещений на 01.07.2019 года

на Красную линию коммерских зданий и помещений - корректировки на 01.07.2019 года

Встроенно, пристроенно помещения / отдельно стоящие здания – поправки – корректировки на 01.07.2019 года

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2019 года

на Класс Качества складов и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.07.2019 года

на Класс конструктивной системы – конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.07.2019 года

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.07.2019 года

на Этаж расположения помещений - поправки - корректировки на 01.07.2019 года

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2019 года

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2019 года

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2019 года

Корректировки коэффициента, Коэффициент арендопригодной площади на 01.07.2019 года

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2019 года

Сокращенные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2019 года

Коэффициенты капитализации объекту коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.07.2019 года

#### ДОПУЩЕНИЕ.

В соответствии с п.8 ФСО №7, "объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности", указанное положение относится к анализу рынка в целом и к анализу основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости в частности.

Исполнитель (Оценщик) считает, что вышеуказанный объем анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены недвижимости, является достаточным.

Исполнитель (Оценщик) исходит из того, что не все из вышеуказанных факторов могут быть отнесены к оцениваемой недвижимости в рамках данного Отчета.

В соответствии с действующими нормативными документами, Исполнитель (Оценщик) оставляет за собой право самостоятельно определять ценообразующие факторы (элементы сравнения) в рамках данного Отчета.

#### 4.4.3. Анализ открытой информации на предмет определения интервалов значений ценообразующих факторов (ЦОФ) (ФСО №7 п.11г)

Для определения интервалов значений ценообразующих факторов (ЦОФ) были проанализированы:

- материалы сайта "Statrielt" (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", <https://statrielt.ru/statistika-rynka>)
- Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов".

Источники, на основании которых определялись интервалы значений ценообразующих факторов (ЦОФ), представлены ниже.

##### 4.4.3.1. Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
 Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 271.



### Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов<sup>42</sup>

Таблица 165

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	12%	8%	15%
2	Пермь	12%	10%	15%
3	Ижевск	12%	9%	16%
4	Волгоград	-	-	-
5	Владимир	12%	8%	15%
6	Тула	13%	9%	16%
7	Хабаровск	12%	8%	15%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 279.

### 8.2.2. Коллективное мнение экспертов-сотрудников банков

#### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 175

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	10,4%	11,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,7%	9,1%	10,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,3%	10,4%	12,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,4%	12,3%	14,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,7%	9,9%	11,4%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 284.

### 8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

#### 8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 301.

### Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов<sup>49</sup>

Таблица 189

Скидки на цены предложений на неактивном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	17%	12%	21%
2	Пермь	18%	14%	23%
3	Ижевск	18%	13%	24%
4	Волгоград	19%	13%	25%
5	Владимир	17%	13%	21%
6	Тула	17%	13%	21%
7	Хабаровск	18%	13%	23%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 309.



### 8.3.2. Коллективное мнение экспертов-сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 199

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,1%	15,3%	17,0%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	15,3%	13,6%	17,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,3%	15,1%	17,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,0%	17,7%	20,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,3%	14,4%	16,3%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 314.

### Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости (публикована: 01.07.2019)

Корректировки Скидки на торг при продаже и аренде – отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [statistika](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>A. При продаже объектов</b>				
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,90	0,96	0,93
2	Офисные и другие общепользовательские помещения (ОПО) с земельным участком	0,91	0,96	0,93
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,94	0,93
5	Сельскохозяйственных земель и строений на землях сельскохозяйственного назначения, в близости от приближенности к крупным центрам сбыта с/п продукции, транспортный и инженерный инфраструктуру	0,73	0,91	0,84
6	Специализированные с земельным участком - в зависимости от готовности застройке и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,90	0,85
7	Кварталы (кварталы, производственные) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,90	0,92	0,91
<b>B. При аренде объектов</b>				
8	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,90	0,96	0,93
9	Офисные и другие общепользовательские помещения и здания	0,90	0,97	0,93
10	Складские помещения и здания с земельным участком	0,91	0,96	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93

\* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади  
 \*\* - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-neydvizhimosti/1903-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-neydvizhimosti-na-01-07-2019-goda>

### 4.4.3.2. Расположение относительно крупных автомагистралей для земельных участков промышленного назначения

Ключевым ценообразующим фактором является местоположение объекта недвижимости. Фактор местоположения определяется совокупностью параметров:

- расположение относительно крупных автомагистралей.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки" под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.<sup>124</sup> значимым параметром с точки зрения ценообразования земельных участков коммерческого назначения является расположение относительно крупных автодорог. Как правило, коммерческая недвижимость, располагающаяся на первой линии застройки, в непосредственной близости от крупных транспортных узлов стоит дороже недвижимости, расположенной на удалении от таких объектов. Для земельных участков под производственные цели одним из главных ценообразующих факторов является выход на крупную автомагистраль.

В качестве источника информации о величине корректировки можно ориентироваться на данные в "Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть I" под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.<sup>125</sup>,

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,13	1,36

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть I, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 220.

#### 4.4.3.3. Фактор масштаба для земельных участков

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость удельной цены от общей площади: чем больше площадь земельного участка или объекта капитального строительства, тем ниже цена за единицу. При приобретении объекта большой площади покупатель рассчитывает на значительные скидки.

Корректировку на площадь можно определить на основании информации, опубликованной в "Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть II" под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.<sup>126</sup>

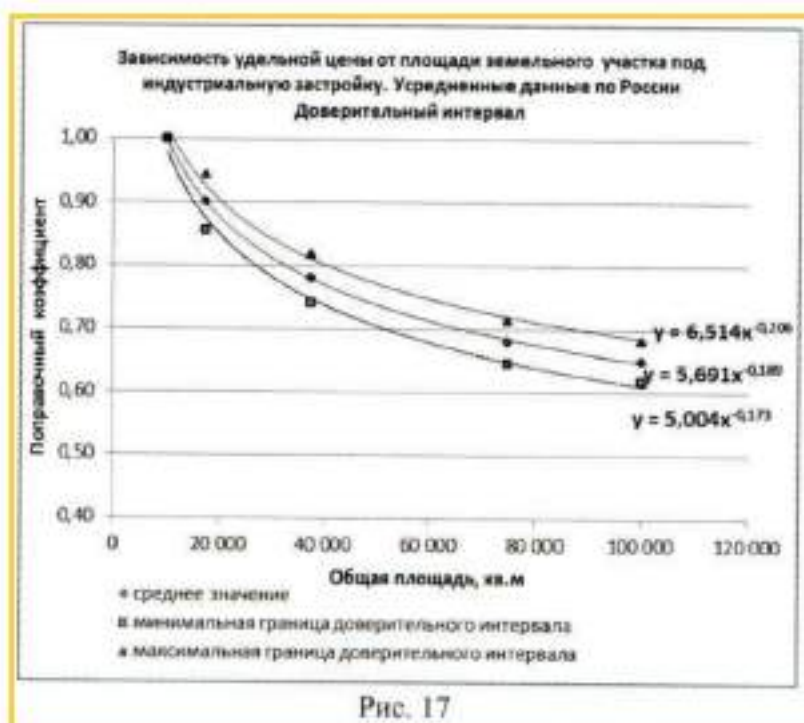
На рисунке представлен график зависимости на фактор масштаба для земельных участков рассматриваемого назначения.

<sup>124</sup> Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть I, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 81.

<sup>125</sup> Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть I, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 220.

<sup>126</sup> Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть II, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 118





Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть II, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 118

#### 4.4.3.4. Имущественные права для земельных участков

В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка. Корректировку на имущественные права можно определить на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.<sup>127</sup> Диапазоны возможных корректирующих коэффициентов по данному параметру представлены на рисунке ниже.

Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть II, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 72

#### 4.4.3.5. Обеспеченность инженерными коммуникациями земельного участка

Корректировку на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций можно определить на основании статистических исследований компании СтатРиелт<sup>128</sup>. Диапазоны возможных корректирующих коэффициентов по данному параметру представлены на рисунке ниже.

<sup>127</sup> Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть II, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 72.

<sup>128</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или связанные с ними (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций;			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,00	1,17	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 230 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или связанной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,10	1,12

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Для земельных участков производственно-складского назначения существенным фактором является наличие или отсутствие на участке благоустройств. Корректировки на наличие/отсутствие различных благоустройств можно определить на основании данных статистических исследований компании СтатРиелт.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или связанные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройств;			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка;	1,00	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,04	1,21	1,12
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой смежной с участком, либо собственной внутривъездной дорогой (в зависимости от качества, соединенной с внешней инфраструктурой). - Для участков производственного и складского назначения	1,00	1,20	1,12
5	Огражденные по периметру забором (в зависимости от материала и качества: бетонный или металлический)	1,11	1,29	1,19
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные системой освещения территории (колон, ламп, фонарей - в зависимости от качества)	1,03	1,00	1,05

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1829-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

#### 4.4.3.6. Общая площадь здания

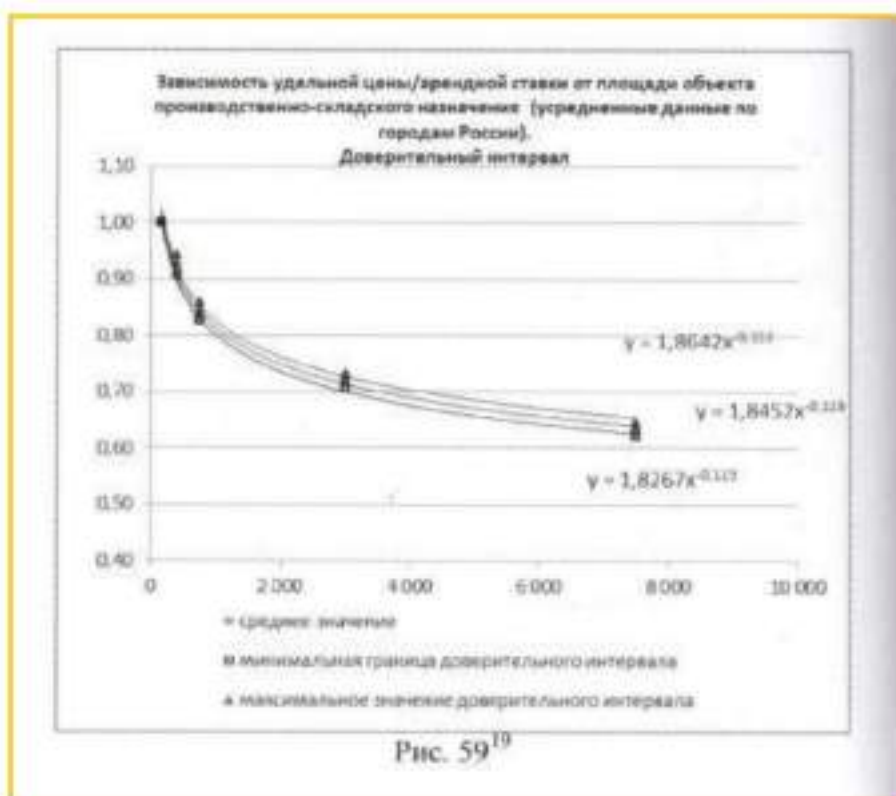
Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

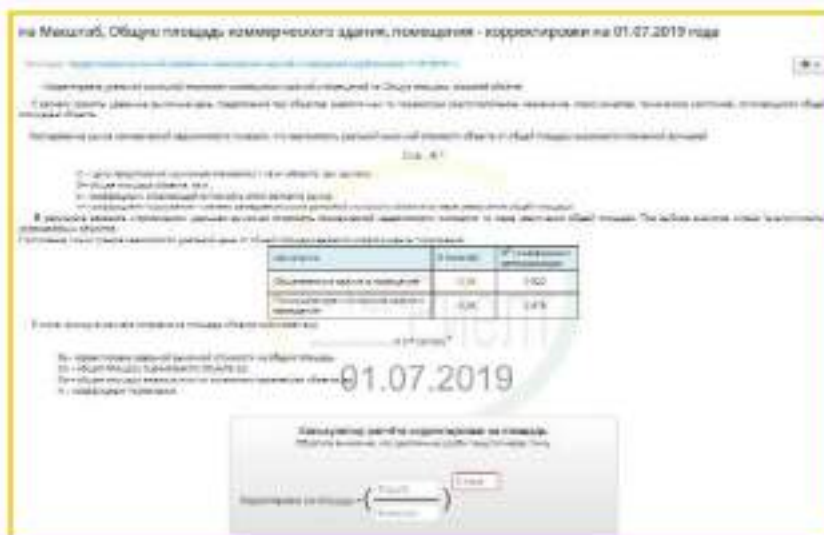
Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 176.

<sup>129</sup> Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1829-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>





Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 184.



Источник: <https://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-veduzhivosti/1905-na-masshtab-obshchuyi-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

#### 4.4.3.7. Функциональное назначение объекта.

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты по данным «Справочника оценщика

недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.<sup>130</sup>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены высокклассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,68	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,30

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 244.

#### 4.4.3.8. Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены (отдельно стоящее здание, пристроенное помещение, встроенные помещения)

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", стр. 206.

<sup>130</sup> Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 244.



## Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 106

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,90	0,86	0,94
2	Тамбов	0,88	0,84	0,91
3	Москва	0,88	0,84	0,92
4	Нижний Новгород	0,89	0,85	0,93
5	Хабаровск	0,89	0,85	0,94
6	Нальчик	0,89	0,87	0,91
7	Ижевск	0,91	0,87	0,95
8	Воронеж	0,89	0,85	0,93
9	Краснодар	0,89	0,83	0,94

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", стр. 208.

### Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.07.2019 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений* (опубликовано 11.07.2019 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов *Статрифт* на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,89	1,01	0,95	0,07	0,89	0,93
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,84	1,02	0,93	0,77	0,95	0,86

Источник: <https://statrifit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1900-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrekcirovki-na-01-07-2019-goda>

#### 4.4.3.9. Материал стен

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. Корректировка на материал стен принята на основании данных "Справочника оценщика недвижимости – 2018,

Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.<sup>131</sup>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 203.

#### 4.4.3.10. Наличие инженерных коммуникаций в здании

Ценность объекта производственно-складского назначения повышает наличие различных коммуникаций, таких как отопление, водоснабжение, электроснабжение. Корректировка определяется по данным информационного портала Statireit<sup>132</sup>.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые * / отапливаемые здания и помещения	0,81	0,81	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

Источник: <https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1798-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2019-goda>

#### 4.4.3.11. Состав площадей

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные помещения или здания, открытые площадки. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, служат для того, чтобы перейти от цены производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с другим функциональным назначением<sup>133</sup>.

<sup>131</sup> Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 203

<sup>132</sup> Источник информации: <https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1798-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2019-goda>

<sup>133</sup> Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 196, 259.



Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Источник: *Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 259.*

Величина корректировки на функциональное назначение для вспомогательных зданий была определена на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2014".<sup>134</sup>

<b>Тип площади</b>			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

Источник: *Справочник оценщика недвижимости - 2014, том 1 под ред. Лейфера Л.А.*

Есть новое издание справочника, наиболее приближенное к дате оценки - "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А., Н Новгород 2018 г. Но поскольку в данном источнике информации отсутствует корректировка на функциональное назначение для вспомогательных зданий, в связи с этим, Оценщик использовал ближайший к дате оценки Сборник с данной корректировкой.

#### 4.4.3.12. Наличие грузоподъемных механизмов

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов принята на основании данных "Справочника оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.<sup>135</sup>

<sup>134</sup> Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2014, том 1 под ред. Лейфера Л.А.*

<sup>135</sup> Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 215.*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,87	0,89

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 215.

#### 4.4.3.13. Инженерно-техническое состояние

Введение корректировки по данному фактору обусловлено отличием периодов возведения зданий (постройки, а, следовательно, и периода эксплуатации), проведения работ по продлению безопасного ресурса эксплуатации зданий (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на сравниваемых объектах, что отражается на уровне технического состояния основных конструктивных элементов сравниваемых объектов. Корректировка на инженерно-техническое состояние определяется по данным информационного портала Statirel<sup>136</sup>.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	0,75
4	Условно-удовлетворительное	Малопроездное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходимо реконструкция всего здания	0,29	0,48	0,38

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

<sup>136</sup> Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>.



#### 4.4.3.14. Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

##### на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2019 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположение, назначение, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatnell на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование среднего класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка перегородок или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,25	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (декоративные фасады, высококачественный облицовочный материал, панели, декоративные детали фасада, шпателька фасада по сравнению со зданиями с штукатурными фасадами) или без дополнительного покрытия наружных стен с рупонной или листовой кровлей	1,05	1,10	1,11

Источник: <https://statnell.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1891-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

#### 4.4.3.15. Техническое состояние (износ) здания

##### на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2019 г.)

-корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования). Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (уноса несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению

Итоги расчетов Статист на основе актуальной рыночной данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,98	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несостоявшееся эксплуатированное	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций с незначительным износом ограждающих конструкций (включая локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,81	0,88	0,73
4	Условно-удовлетворительная	Материальное или несостоявшееся здание (помещение) с незначительным износом несущих конструкций, износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки, необходимо реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

Источник: <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019q/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/1896-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhivosti-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

#### 4.4.3.16. Наличие (отсутствие) коммуникаций

##### на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2019 г.)

Корректировка рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статист на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые * / отопляемые здания и помещения	0,61	0,83	0,71
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,98	0,98

Неотопляемые \* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий

Источник: <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019q/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/1906-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-07-2019-goda>



**4.4.4. Вывод из анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки (ФСО №3 8з, ФСО №7 п.11г). Приведение интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г)**

Результаты вышеуказанного анализа представлены ниже в таблице.

**Таблица №4.3. Результаты анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов (ЦОФ)) земельных участков производственного назначения с приведением интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г)**

№ п/п	Ценообразующие факторы	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	ФСО №7 п.22е, анализ рынка «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.	Коэффициент 0,73-0,85
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
4	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
5	Период (дата) предложения	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
6	Местоположение, в том числе:		
	Расположение относительно крупных автодорог	«Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть I» под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.	Коэффициент 1,13-1,36
7	Категория земель	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
8	Вид разрешенного использования	ФСО №7 п.22е, анализ рынка «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.	Коэффициент 0,51-1,12
9	Общая площадь земельного участка	«Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.	Коэффициент 0,85-1,55
10	Наличие (отсутствие) электроэнергии	<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda</a>	Коэффициент 1,03-1,17
11	Наличие (отсутствие) газоснабжения	<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda</a>	Коэффициент 1,08-1,27
12	Наличие (отсутствие) водоснабжения	<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda</a>	Коэффициент 1,03-1,10



№ п/п	Ценообразующие факторы	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
13	Наличие (отсутствие) канализации	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda</a>	Коэффициент 1,04-1,11
14	Наличие (отсутствие) теплоснабжения	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda</a>	Коэффициент 1,08-1,18
15	Наличие (отсутствие) ж/д ветки	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda</a>	Коэффициент 1,05-1,20
16	Наличие (отсутствие) ограждения	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda</a>	Коэффициент 1,11-1,29
17	Наличие (отсутствие) подъездной автодороги с твердым покрытием	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda</a>	Коэффициент 1,08-1,21

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

**Таблица №4.4. Результаты анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов (ЦОФ)) производственно-складской недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г)**

№ п/п	Ценообразующие факторы (ЦОФ)	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	ФСО №7 п.22в, анализ рынка	
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	ФСО №7 п.22в, анализ рынка	
3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	ФСО №7 п.22в, анализ рынка	
4	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	ФСО №7 п.22е Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г. <a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-</a>	10,8% - 12,2%

№ п/п	Ценообразующие факторы (ЦОФ)	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
		<a href="https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti">01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti</a> Анализ рынка	
5	Период (дата) предложения	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
6	Общая площадь здания	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г. <a href="https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti">https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti</a> Анализ рынка	Коэффициент 0,59-1,7
7	Функциональное назначение объекта	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г. <a href="https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti">https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti</a> Анализ рынка	Коэффициент 0,88-1,30
8	Материал стен	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г. <a href="https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti">https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti</a> Анализ рынка	Коэффициент 0,53-0,79
9	Инженерно-техническое состояние	<a href="https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti">https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti</a> Анализ рынка	Коэффициент 0,29-0,96
10	Наличие грузоподъемных механизмов	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г.	Коэффициент 0,87-0,90
11	Наличие (отсутствие) электроэнергии	<a href="https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti">https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti</a>	Коэффициент 0,90-0,96



№ п/п	Ценообразующие факторы (ЦОФ)	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
12	Наличие (отсутствие) водоснабжения и канализации	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti</a>	Коэффициент 0,87-0,93
13	Наличие (отсутствие) теплоснабжения	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti</a>	Коэффициент 0,61-0,81
14	Состав площадей	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г.	Коэффициент 1,20-1,57

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

#### 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки (ФСО №7 п.11д)

- Ситуация в экономике РФ на дату оценки остается негативно-сложной.
- Тенденции в целом носят пессимистический характер.
- На современном этапе развития рынка недвижимости и экономики России очень многое зависит от психологии всех участников ценообразования, особенно государства. Основная задача государства не допустить возникновения панических настроений, которые могут существенно подорвать механизмы рыночных отношений.
- Учитывая национальные особенности, основной вектор развития ситуации в стране, в том числе на рынке недвижимости, будет задавать государство.
- В целом говорить о стабилизации рынка коммерческой недвижимости можно только после начала роста экономики РФ и роста реальных доходов населения.
- Указанная ситуация может негативно сказываться на стоимости и цене Объекта оценки, доходности, спросе, ликвидности, сроке экспозиции Объекта оценки.
- В условиях нестабильности экономики, недвижимость, как и прежде, сохраняет важную функцию сбережения и накопления капитала.
- Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России нет.
- В целом анализ влияния на рынок недвижимости можно обобщить следующими положениями:
  - Замедление экономической динамики РФ – снижение спроса на недвижимость во всех сегментах.
  - Замедление инвестиций в основной капитал – снижение спроса на недвижимость во всех сегментах.
  - Политика государства на импортозамещение - рост спроса на недвижимость под строительство производственных объектов.
  - Увеличение показателя инфляции - рост стоимости недвижимости.
  - Снижение объема кредитования и рост процентных ставок - замедление объема рынка недвижимости, в фазе кредитного бума – рост стоимости недвижимости, в фазе кредитного сжатия – снижение стоимости недвижимости.
  - Повышение налоговой нагрузки вследствие результатов кадастровой оценки - снижение активности рынка коммерческой недвижимости.
- В течение последних 3 лет наблюдался умеренный спрос и активность на рынках недвижимости (от меньшей активности – к большей):
  - земельных участков сельскохозяйственного назначения,
  - земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
  - объектов производственной недвижимости,
  - объектов складской недвижимости,
  - земельных массивов земель населенных пунктов,
  - индивидуальных жилых домов,
  - объектов административной (офисной) недвижимости,
  - объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания,



- квартир.
- Политическая обстановка в Хабаровском крае на дату оценки такова, что хабаровчан не устраивает отношение к ним со стороны федерального центра, с которым ассоциируется "Единая Россия".
- Губернатору Хабаровского края Сергею Фургалу удавалось, на фоне ухудшения отношений с федеральным центром и частью местных элит, достаточно успешно и энергично работать в амплу "народного губернатора".
- В Хабаровском крае 2018 г. завершен положительной динамикой в инвестиционно-строительной сфере, транспортно-логистическом комплексе, в секторе конечных доходов и расходов населения
- Согласно Рейтингу инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2018 г., проведенного Национальным Рейтинговым Агентством, рейтинг Хабаровского края IC2 (высокая инвестиционная привлекательность – второй уровень).
- По количеству предложений к продаже и сдаче в аренду объектов офисно-торгового назначения основные города региона расположения Объекта оценки - г. Хабаровск и г. Комсомольск-на-Амуре - существенно отличаются от столичных городов - г. Москвы и г. Санкт-Петербурга.
  - Коэффициенты "Куплю/продам" и "Сниму/сдам" городов г. Хабаровск и г. Москвы (г. Санкт-Петербурга) в принципе одинаковы **при несопоставимых количественных значениях**.
  - Коэффициенты "Куплю/продам" и "Сниму/сдам" г. Комсомольск-на-Амуре в 4 раза меньше коэффициента "Куплю/продам" г. Хабаровск и почти в 2 раза меньше коэффициента "Сниму/сдам" г. Хабаровск.
  - Можно сделать вывод, что рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки "неактивный".

В результате анализа рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, Оценщиком (Исполнителем) были сделаны следующие выводы.

- Рынок продажи отдельно стоящих зданий в г. Хабаровске является достаточно развитым.
- Удельная стоимость цен предложений по продаже отдельно стоящих зданий административного назначения в г. Хабаровске находится в диапазоне от 39 674 до 115 237 руб./кв. м, среднее значение – 69 034 руб./кв. м.
- ликвидность административных зданий составляет от 3 месяцев до 10 месяцев<sup>137</sup>.

Основными ценообразующими факторами в рассматриваемом сегменте рынке являются:

- Передаваемые имущественные права.
- Период (дата) предложения.
- Статус населенного пункта.
- Местоположение (адрес) объекта.
- Расположение относительно остановок общественного транспорта.
- Площадь здания.
- Класс объекта согласно национальной системе классификации.
- Этажность здания.
- Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены (отдельно стоящее здание, пристроенное помещение, встроенное помещения).
- Класс качества внутренней и наружной отделки зданий и помещений.

<sup>137</sup> Источник: <https://statista.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019a/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1908-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2019-goda>

- Наличие (отсутствие) коммуникаций.
- Техническое состояние (износ) здания.
- Доступ к объекту (расположение объекта на закрытой территории или свободный доступ к объекту).
- Наличие отдельного входа.



## ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) И ВЫВОД ИЗ АНАЛИЗА НЭИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №7, ГЛ.VI)

### 5.1. Общие положения

Требования к анализу наиболее эффективного использования представлены в разделе VI ФСО №7 "Оценка недвижимости".

Основные положения данного анализа:

1. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое:
  - maximizes ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости),
  - которое физически возможно,
  - юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки),
  - финансово оправдано.
2. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может:
  - соответствовать его фактическому использованию,
  - или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.
3. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.
4. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.
5. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для Объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
6. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.
7. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
8. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
9. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.
10. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Требования к анализу наиболее эффективного использования представлены МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

П. 28: "Для наилучшего и наиболее эффективного использования **нефинансового актива** принимается в расчет такое использование актива, **которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным**, как изложено ниже:

- (а) **Физически выполнимое** использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- (б) **Юридически допустимое** использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- (с) **Финансово оправданное** использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

П.29: "Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. **Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием**, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость".

## 5.2. Анализ наиболее эффективного использования и вывод из анализа НЭИ

При проведении данного анализа Исполнитель (Оценщик) руководствовался положением, гласящем, что в соответствии с п.16 ФСО №7, анализ выполняется путем проведения **необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.**

Исполнитель (Оценщик) считает необходимым привести суждения, позволяющие сделать вывод о наиболее эффективном использовании Объекта оценки.

- Земельный участок, на котором находится оцениваемое здание, имеет следующие реквизиты<sup>138</sup>:
  - Кадастровый №: **27:14:0010807:1168.**
  - Категория земель: **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.**
  - Вид разрешенного использования: **Для размещения административных зданий. По документу: Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией.**

<sup>138</sup> Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=15207992.601549517&y=65689766.978139232&z=18&text=50%2C707951%20136%2C616184&type=1&app=search&opened=1>





- 1) схемы территориального планирования муниципальных районов;
  - 2) генеральные планы поселений;
  - 3) генеральные планы городских округов".
- В соответствии с ГрадК РФ (ст. 1 п. 6) "градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований **в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов**".
  - В соответствии с ГрадК РФ (ст. 35 п.1) "в результате градостроительного зонирования могут определяться **жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон**".
  - В соответствии с Генеральным планом Городского поселения "Рабочий поселок Солнечный", участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168 относится к **производственной зоне**.



Источник: <https://www.admsoln.ru/files/images/158934117-1266522970.jpg>











Источник: <https://www.admsoln.ru/files/images/158934117-1266522970.jpg>



Источник: <https://www.admsoln.ru/files/images/562147508-872095305.jpg>

<i>Прочие условные знаки</i>	
	<i>Территория существующей застройки</i>
	<i>Территория застройки на перспективу</i>
	<i>Территория зеленых насаждений</i>
	<i>Рекреационная зона</i>
	<i>Производственные территории</i>
	<i>Противопожарный разрыв до лесных массивов (15 м)</i>

Источник: <https://www.admsoln.ru/files/images/562147508-872095305.jpg>

- В соответствии с документом "Пояснительная записка. Корректировка генерального плана городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края. Том 2. "Материалы по обоснованию проекта корректировки генерального плана" г. Хабаровск, 2010 г., стр. 29": **"Производственная зона - территория промышленных предприятий в северо-восточной и северной частях р.п. Солнечный сформировалась как единая производственная зона с установленной шириной и конфигурацией санитарно-защитной зоны. На перспективу развития производственной зоны требуются дополнительные территории"**.
- В соответствии с документом "Пояснительная записка. Корректировка генерального плана городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края. Том 1. "Положения о территориальном планировании", г. Хабаровск, 2010 г., стр. 15": **"На перспективу р.п. Солнечный может рассматриваться в качестве резервной площадки для размещения промышленных производств 3-5 класса санитарной опасности на территории бывшего Солнечного ГОКа, не используемой в настоящее время"**.
- В соответствии с документом "Правила землепользования и застройки городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" (в редакции решения Совета депутатов от 31.07.2017г. №218), ст. 8<sup>139</sup> к основным видам разрешенного использования объектов капитального строительства в производственной зоне относятся и административные здания.

#### **Вывод.**

- На дату оценки единственным юридически разрешенным использованием Объекта оценки является использование в качестве производственного административного здания лаборатории, расположенного в производственной зоне на территории производственного предприятия ООО "Солнечный ГОК".
- В IFRS 13 в описании юридических ограничений на использование актива в качестве примера ограничений используются, в частности, правила зонирования, применимые к имуществу.
- Дальнейший анализ и построение умозрительных и гипотетических моделей по критериям максимальной продуктивности, физической возможности и финансовой оправданности Исполнитель (Оценщик) считает не обоснованным, не профессиональным и лишенным здравого смысла, так как фактически наиболее эффективное использование определено и закреплено юридически посредством обозначения данного факта в соответствующих нормативных документах.
- Указанное выше суждение не противоречит ФСО №7 п.14, гласящее, что "наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию".
- Указанные выше суждения и действия по обоснованию позиции Исполнителя (Оценщика) не противоречит ФСО №7 п.16, гласящему, что "анализ выполняется путем проведения

<sup>139</sup> Источник: [https://www.admsoln.ru/da\\_razdel.php?id\\_blok1\\_levelpages1=5&blok=adm&razdel=free](https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_levelpages1=5&blok=adm&razdel=free)



необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов". Обоснования представлены.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого здания с кадастровым №:27:14:0000000:200 является использование в качестве производственного административного здания.

## ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБОСНОВАНИЯ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3, П.8И)

### 6.1. Общие положения

В ходе выбора подходов к оценке и обоснования выбора применяемых методов оценки в рамках выбранных подходов, Исполнитель (Оценщик) руководствовался следующими положениями нормативных документов:

- ФЗ №135-ФЗ, ст. 14.
- "Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со стандартами оценки".
- ФСО №1 п.7.

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

- ФСО №1 п.24.
- "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".
- ФСО №1 п.11.

**Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.**

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и:

- цели и задачи оценки,
- предполагаемое использование результатов оценки,
- допущения,
- полноту и достоверность исходной информации.

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком".

- ФСО №3 п.8и.
- "В Отчете об оценке ... должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов."

### 6.2. Анализ возможности применения затратного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках затратного подхода при определении справедливой стоимости

МСФО (IFRS) 13. Приложение В. Руководство по применению. Методы оценки (пункты 61-66).

**Затратный подход.**

"В8. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).



В9. С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы **приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа**. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя **физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание**, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами”.

#### **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”.

#### **ФСО №7.**

“в) **затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка**, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода,

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства”.

#### **Суждения Исполнителя (Оценщика):**

- Объект оценки по результатам выше размещенного в данном Отчете анализа является специализированным недвижимым имуществом.
- В целом рынок коммерческой недвижимости в регионе расположения Объекта оценки неактивный.



- ФСО №7 п. 24 в) гласит: **"затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)".** Т.е. выполняются условия по рекомендации применения затратного подхода (низкая активность рынка, недвижимость специального назначения и использования).
- МСФО (IFRS) 13 в п. 2 допускает, что **"...по другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать"**.
- В МСФО (IFRS) 13 в п. 3 дается разъяснение, что **"...если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных"**.
- При применении затратного подхода к **"максимально уместным наблюдаемым исходным данным"** можно отнести:
  - данные о затратах на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства, полученные из различных справочников, сведения о стоимости строительства в которых формируются на основе **"наблюдаемых рыночных данных"**;
  - прибыль предпринимателя;
  - визуально идентифицируемое техническое состояние объекта недвижимости.

Соответственно, выполняется требование МСФО (IFRS) 13.

- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 в п. 11 **"... при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива ...таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки.**

Такие характеристики включают, например, следующее:

**(а) состояние и местонахождение актива;**

**(б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых".**

Соответственно, такие параметры, как **"состояние"**, **"местонахождение"**, **"ограничения на продажу или использование актива"** проанализированы Исполнителем (Оценщиком) в данном Отчете, ограничения на продажу или использование Объекта оценки выявлены, описаны и обоснованы.

- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 п. 24 **"справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива ... при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки"**.
- Как указано в, гласящем, что **"три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход"**, затратный подход - один из уместных подходов при оценке справедливой стоимости.
- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 п. В8 **"при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения)"**.
- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 п. В9 **"...метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами..."**. Объект оценки, как представлено в анализе, проведенном Исполнителем (Оценщиком) в данном Отчете, **"используется в комбинации с другими активами"**.



**ВЫВОД.**

Для расчета стоимости Объекта оценки Исполнитель (Оценщик) применяет затратный подход.

В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - СИ + C_{зем.уч.}$$

где:

$C_{зп}$  – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

**ЗЗ (ЗВ)** – затраты на замещение (воспроизводство);

**ПП** - прибыль предпринимателя;

**СИ** – совокупный износ объекта оценки;

$C_{зем.уч.}$  – стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

В рамках затратного подхода применяется методы:

- Для расчета затрат на замещение (воспроизводство) (**ЗЗ (ЗВ)**):<sup>140</sup> метод сравнительной единицы (МСЕ).
- Величина **прибыли предпринимателя (ПП)** "определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей" (ФСО №7 п.24з).
- Для расчета **совокупного износа (СИ)**: совокупный износ (СИ) определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{физ.}) \times (1 - I_{функ.устар.}) \times (1 - I_{экон.устар.}),$$

где:

$I_{физ.}$  – физический износ (physical deterioration);

$I_{функ.устар.}$  – функциональное устаревание (functional obsolescence);

$I_{экон.устар.}$  – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

- Для расчета **стоимости права аренды земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию**: аннуитетный метод через стоимость выкупа права собственности и срочный/бессрочный аннуитет с элементами доходного подхода.

### 6.3. Анализ возможности применения рыночного (IFRS 13) подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках рыночного подхода при определении справедливой стоимости

МСФО (IFRS) 13. Приложение В. Руководство по применению. Методы оценки (пункты 61-66).

**Рыночный подход.**

В5. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В6. Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для

<sup>140</sup>Источник описания методов: Оценка недвижимости/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 208.

выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

В7. Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир”.

#### **ФСО №1.**

“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.”

#### **ФСО №7.**

Одним из оснований для возможности применения методов сравнительного подхода является **положение п. 22а) ФСО №7**, гласящее:

“а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, **когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений**”.

Основное условие применения **сравнительного или рыночного (в терминологии IFRS 13) подхода** при оценке недвижимости - наличие активного рынка недвижимости с большим количеством ценовой информации о недавних совершенных сделках. Под ценовой информацией в данном случае понимается:

- цена купли-продажи;
- ставка арендной платы;
- цена спроса или предложения.

В некоторых европейских странах эта информация является открытой, в других странах (США и Канаде) такая информация недоступна всем желающим. В России оценщику невозможно добыть достоверную информацию о величине совершенных сделок, поэтому практически ему приходится иметь дело со средствами массовой информации, в которых публикуются цены предложений объектов недвижимости.

#### **Суждения Исполнителя (Оценщика):**

- Объект оценки по результатам выше размещенного в данном Отчете анализа является специализированным недвижимым имуществом.
- Рынок недвижимости в регионе расположения объекта оценки неактивен.
- Невозможно “подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений” (ФСО №7 п. п. 22а).
- Не представляется возможным выполнить требование МСФО (IFRS) 13 В5 о том, что “при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами”.



**ВЫВОД.**

Для расчета стоимости Объекта оценки Исполнитель (Оценщик) отказывается от применения рыночного подхода.

**6.4. Анализ возможности применения доходного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках доходного подхода при определении справедливой стоимости**

МСФО (IFRS) 13, Приложение В. Руководство по применению. Методы оценки (пункты 61-66).

**Доходный подход.**

"В10. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В11. Такие методы оценки включают, например, следующее:

(а) методы оценки по приведенной стоимости (см. пункты В12-В30);

(б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов".

**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".

**ФСО №7.**

"23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их

изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость".

**Суждения Исполнителя (Оценщика):**

- Объект оценки по результатам выше размещенного в данном Отчете анализа является специализированным недвижимым имуществом.
- Оцениваемое здание на дату оценки находится в состоянии завершения капитального ремонта.
- По результатам анализа и данным Заказчика, оцениваемое здание не представляется возможным сдавать в аренду.
- На дату оценки не приходится утверждать, что здание способно генерировать доходы.
- Вопрос о возможности в будущем генерировать доход для Исполнителя (Оценщика) также представляется сомнительным и чрезмерно гипотетическим.
- Как указано в ФСО №7, метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию. Оцениваемое здание как раз находится в состоянии реконструкции (капитального ремонта), т.е. подход не применим.
- Как указано в ФСО №7, метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. На дату оценки доход не генерируется, о способности в будущем генерировать доход указано выше.

**Вывод.**

Исполнитель (Оценщик) в рамках данного Отчета отказывается от применения доходного подхода.



## ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО (IFRS 13) ПОДХОДА

### 7.1. Описание последовательности определения стоимости в рамках затратного подхода

В соответствии ФСО №7 с п. 24 г) "... В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства".

В соответствии с вышеуказанным положением ФСО №7 расчет здания в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - СИ + C_{зем.уч.}$$

где:

$C_{зп}$  – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

**33 (ЗВ)** – затраты на замещение (воспроизводство);

**ПП** - прибыль предпринимателя;

**СИ** – совокупный износ объекта оценки;

$C_{зем.уч.}$  – стоимость права на земельный участок, относящийся оцениваемому зданию.

В рамках затратного подхода применяется методы:

- Для расчета затрат на замещение (воспроизводство) **(33 (ЗВ))**<sup>141</sup> метод сравнительной единицы (МСЕ).
- Величина **прибыли предпринимателя (ПП)** "определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей" (ФСО №7 п.24з)).
- Для расчета **совокупного износа (СИ)**: совокупный износ (СИ) определятся по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{физ.}) \times (1 - I_{функ.устар.}) \times (1 - I_{экон.устар.}),$$

где:

$I_{физ.}$  – физический износ (physical deterioration);

$I_{функ.устар.}$  – функциональное устаревание (functional obsolescence);

$I_{экон.устар.}$  – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

- Для расчета **стоимости земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию**: аннуитетный метод.

<sup>141</sup>Источник описания методов: Оценка недвижимости/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 208.

При расчете стоимости недвижимого имущества данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

**Этап 1.** Идентификация и анализ технических параметров недвижимого имущества (для расчета **ЗЗ (ЗВ)**).

**Этап 2.** Подбор объектов-аналогов в справочниках КО-ИНВЕСТ® (для расчета **ЗЗ (ЗВ)**).

**Этап 3.** Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами (для расчета **ЗЗ (ЗВ)**).

**Этап 4.** Определение величины прибыли предпринимателя (**ПП**) (ФСО №7, п. 24з).

**Этап 5.** Определение затрат на замещение (**ЗЗ**) оцениваемого объекта методом сравнительной единицы (**МСП**) (ФСО №7, п. 24е,ж).

**Этап 6.** Определение величины совокупного износа (**СИ**) (ФСО №7, п. 24и).

**Этап 7.** Определение стоимости права на земельный участок, относящийся оцениваемому зданию.

**Этап 8.** Определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.

#### **ВАЖНО!**

- В справочнике КО-ИНВЕСТ® определяются **затраты на замещение (ЗЗ)**.

### **Назначение и сфера применения справочников**

Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты, незавершенные строительством.

*Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., условия для строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016, стр. 12.*

- В справочнике КО-ИНВЕСТ® не учтен НДС.

### **В справочных показателях НЕ УЧТЕН налог на добавленную стоимость.**

*Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., условия для строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016, стр. 17.*

## **7.2. Реализация 1-го этапа: идентификация и анализ технических параметров недвижимого имущества (для расчета ЗЗ)**

Получив от Заказчика необходимые документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, Исполнитель (Оценщик) провел анализ данных из указанных документов на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ®.



Для здания Исполнитель (Оценщик) использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- тип здания;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- год постройки.

Анализ, проведенный в рамках данного Отчета, показал, что оцениваемое здание относится, в том числе, к категории "производственное здание".

#### Определение класса конструктивных систем.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

**Таблица №7.1. Классы конструктивных систем зданий и сооружений.**

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
<b>Здания</b>		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
Кирпич	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1А
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
<b>Сооружения</b>		
С преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: Справочник КО-ИНВЕСТ®

Объект оценки относится к классу конструктивной системы КС-2 (стены кирпич и панельные, перегородки железобетонные).

В справочниках КО-ИНВЕСТ® стоимость по некоторым объектам представлена для различных классов качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUX (люкс).

Объект оценки относится к классу качества **ECONOM (экономичный)**. Таким образом, выбор объекта-аналога был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемому объекту функциональным назначением.

#### **Вывод.**

Исполнитель (Оценщик) для определения затрат на замещение (ЗЗ) сравнительной единицы оцениваемого здания использовал справочник укрупненных показателей стоимости строительства:

С.А. Табакова, А.В. Дидковская. **ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства.** В уровне цен на 01.01.2016 г., условия для строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016.

С. А. Табакова, А. В. Дидковская. **ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства.** В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. — 1060 с.

### **7.3. Реализация 2-го этапа (этап 2-а): подбор объектов-аналогов в справочниках КО-ИНВЕСТ® (для расчета ЗЗ)**

Подбор объекта-аналога в справочнике КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводился поиск отрасли. Объект оценки - здание, относится к отрасли цветной металлургии - оловянная промышленность. В данном справочнике отрасль: **раздел 3.13, "Угольная, сланцевая, торфяная, горнорудная и горнодобывающая промышленность"**.
- Производился поиск здания объекта-аналога данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-аналогах других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "**Справочная стоимость<sup>142</sup> 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.**".

В расчетных таблицах в столбце "**Код аналога по справочнику**" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ®), в столбцах "**Дата источника**", "**Сравнительная единица**", "**Количество сравнительных единиц аналога**" отражаются соответствующие показатели.

<sup>142</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.



Таблица №7.2.Подбор здания-аналога

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемое здание	Здание-аналог
	Код аналога		<b>ruПЗ.13.000.0217</b>
1	Отрасль	Оловянная промышленность	Угольная, сланцевая, торфяная, горнорудная и горнодобывающая промышленность
2	Назначение здания	Административно-бытовой корпус ЦОФ (Центральная лаборатория аналитического контроля)	Здания химических лабораторий, проборазделочных и экспедиции
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Строительный объем, куб. м	<b>6 725,40</b>	свыше 1000 куб. м
3.1.	- Общая площадь объекта, кв. м	1344,0	-
3.2.	- Количество этажей	3	-
3.3.	- Наличие подземной части	-	-
3.4.	- Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно-стоящее или пристроенное)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т. п.)	-	-
5	Преобладающий материал:		
	- вертикальных несущих конструкций	-	-
	- горизонтальных несущих конструкций	-	-
	- наружных стен	Кирпичные и панельные	Кирпичные, шлакобетонные, бутовые
	- внутренних стен	-	-
	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	+	+
	- кровли	+	+
	- полов	+	+
	- отделка потолков	+	+
	- отделка внутренних стен и перегородок	+	+
	- прочих конструкций	+	+
6	Класс конструктивной системы здания	КС-2	КС-2
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	сухие	сухие
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см <sup>2</sup> )	-	-
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	7	6

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемое здание	Здание-аналог
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования здания		
	- водоснабжение холодное	+	+
	- водоснабжение горячее	+	+
	- канализация	+	+
	- отопление	+	+
	- вентиляция	+	+
	- кондиционирование	+	+
	- электроснабжение и освещение	+	+
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	-	-
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	-	-
11	Класс качества объекта	есопот	есопот

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

#### ВЫВОД.

В результате анализа был подобран аналог:

- Здания химических лабораторий, проборазделочных и экспедиции.
- Строительный объем аналога: свыше 1000 куб. м.
- Код аналога: ruПЗ.13.000.0217.
- Единица измерения сравнительной единицы: 1 куб. м.
- Стоимость сравнительной единицы по Справочнику: 6 995 руб./куб. м.

### 7.4. Реализация 3-го этапа: последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами (для расчета 33)

На 3-м этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы:

- **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_1$ )**

В Справочнике КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" приведена таблица сейсмичности.



**Таблица №7.3 Таблица сейсмичности в баллах**

Сейсмичность в баллах	K
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ"® 2016.

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания", данный коэффициент для пос. Солнечный Хабаровского края составляет величину  $K_1=1,04$ .

**Рисунок №7.1. Коэффициент на различие в сейсмичности с учетом сейсмической активности**

© КО-ИНВЕСТ 2016			
Название субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-97		
	A	B	C
Солнечный	7	7	8

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ"® 2016.

• **Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ( $K_2$ )**

Корректировка на объем необходима, так как при значительном увеличении объема объекта стоимость 1 кв. м, как правило, снижается, что отражает общую покупательную способность. Поправки на разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом.

Размер корректировки на общий объем был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из КО-ИНВЕСТ® «Промышленные здания». Поправки на разницу между площадью оцениваемого здания и площадью здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом. Данные таблицы представлены ниже:

**Таблица №7.4. Корректирующий коэффициент на разницу между объемом и площадью**

Корректировка на различие в строительном объеме		Корректировка на различие в площади	
Отношение стр. объема ОО/ОА	Корректировка	Отношение площади ОО/ОА	Корректировка
< 0,1	1,24	< 0,25	1,25
0,1 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,5 - 0,86	1,1
0,5 - 0,70	1,16	0,85 - 1,15	1
0,71 - 1,3	1	1,16 - 1,5	0,95
1,31 - 2	0,87	>1,5	0,93
> 2	0,86		

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ"® 2016.

Поскольку оцениваемое здание имеет объем свыше 1 000 куб. м, также как и Объект-аналог, то корректировки не требуется.

- **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K<sub>3</sub>)**

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для соответствующего региона.

Значение индексов изменения цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений представлены в таблице ниже.

**Таблица №7.5. Корректирующий коэффициент (K<sub>3</sub>) на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника**

Показатель	Значение
Регион	Московская область
Конструктивная система	КС-2
Индекс цен на СМР по характерным КС в МО на 01.04.2019 г. по сравнению с 01.01.2016 г., КО-ИНВЕСТ №107, Табл. 2.1., стр.54	1,10
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.08.2019 г. по сравнению с 01.04.2019 г. Ко-ИНВЕСТ Индексы цен в строительстве выпуск №107, таблица 2.6., стр.99	1,0106
<b>Итого</b>	<b>1,114</b>

Источник: анализ Исполнителя. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып. 107, 1 кв. 2019 г.

- **Корректирующий коэффициент на региональное различие в уровне цен на ресурсы (K<sub>4</sub>)**

Региональный коэффициент для поселка Солнечный Хабаровского края определялась на основании справочника "Промышленные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016 г.

Расположение поселка Солнечный Хабаровского края относительно 55 параллели определялась на сайте <https://dateandtime.info/ru/citycoordinates.php?id=2016308>.

Географические координаты Солнечный, Хабаровский край, Россия

Широта: 50°34'59" с.ш.  
 Долгота: 137°01'59" в.д.  
 Высота над уровнем моря: 33 м

Источник: <https://dateandtime.info/ru/citycoordinates.php?id=2016308>

Поселок Солнечный Хабаровского края находится южнее 55 параллели.

**Таблица №7.6. Корректирующий коэффициент на регион расположения Объекта оценки**

Показатель	Значение
Регион	Хабаровский край
Конструктивная система	КС-2
Корректирующий коэффициент на регион - Хабаровский край южнее 55 параллели	<b>1,121</b>

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2016, стр. 996.



Результатом последовательного применения рассмотренных корректировок к установленной справочной стоимости сравнительной единицы подобранного аналога является стоимость сравнительной единицы объекта на дату оценки, признаваемая как затраты на замещение сравнительной единицы (в расчетных таблицах данные значения представлены в столбце "Затраты на воспроизводство (замещение) сравнительной единицы на дату оценки, руб.").

#### ВЫВОД.

- корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности - **1,04**
- корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника - **1,114**
- корректирующий коэффициент на регион расположения Объекта оценки - **1,121**

### 7.5. Реализация 4-го этапа: определение величины прибыли предпринимателя (ПП) (ФСО №7, п. 24 з)

ФСО №7 п. 24 з):

"Оценка недвижимости" "для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина **прибыли предпринимателя** определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства".

Для определения прибыли предпринимателя Исполнитель (Оценщик) использовал **метод экспертных оценок.**

#### 4.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода", стр. 95.

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов и границы интервалов по отдельным городам<sup>6</sup>**

Таблица 46

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.

1. Универсальные производственно-складские объекты

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	16%	11%	21%
2	Пермь	15%	10%	19%
3	Ижевск	16%	11%	20%
4	Волгоград	-	-	-
5	Владимир	15%	11%	20%
6	Тула	15%	11%	18%
7	Хабаровск	17%	12%	21%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода", стр. 99.

#### Вывод.

Прибыль предпринимателя (ПП) в рамках данного отчета определена консервативно, в размере **15,3%**.

### 7.6. Реализация 5-го этапа: определение затрат на замещение (ЗЗ) оцениваемого объекта методом сравнительной единицы (МСЕ) (ФСО №7, п. 24е,ж)

Результатом последовательного применения рассмотренных корректировок и прибыли предпринимателя к установленной справочной стоимости сравнительной единицы подобранного аналога является стоимость сравнительной единицы объекта на дату оценки, признаваемая как затраты на замещение сравнительной единицы (в расчетных таблицах данные значения представлены в столбце "Затраты на замещение" сравнительной единицы на дату оценки, руб.).

Таким образом, расчет затрат на замещение оцениваемого объекта **методом сравнительной единицы (МСЕ)** производится по формуле:

$$ЗЗ = C_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times V(S) \times (1 + ПП),$$

где:

**ЗЗ** – затраты на замещение здания, руб.;

**C<sub>6</sub>** – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

**K<sub>1</sub>** – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

**K<sub>2</sub>** – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

**K<sub>3</sub>** – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

**K<sub>4</sub>** – корректирующий коэффициент на регион расположения Объекта оценки;

**ПП** – прибыль предпринимателя, %.

**V(S)** – количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м, 1 м и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.



Порядок определения затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнительной единицы показан в таблице далее.

**Таблица №7.7. Расчет затрат на замещение (ЗЗ) здания методом сравнительной единицы (МСЕ)**

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Единица измерения	Здание-аналог код глПЗ.13.000.0217
1	<b>Справочный показатель</b>	<b>Сс1</b>	<b>6 995,00</b>
2	Первая группа поправок, выраженных в тыс. рублей на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)		
	- на отсутствие части наружных стен	Сст1	1
	- на различие в высоте этажа	Сн1	1
	- на различие в количестве перегородок	Сперг.1	1
	- на наличие подвалов	Сфон.1	1
	- на учет специальных работ и оборудования	Сос.1	1
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	Сфунд.1	1
	- на расчетное давление на основание	Сдавл.1	1
	- на дифференциацию по видам конструктивных элементов	Сконстр.1	1
	- на различие в конструктивных решениях		1
	фундаменты	Сфун.1	1
	каркас, наружные стены	Снар.1	1
	перегородки	Спер.1	1
	перекрытия	Сперек.1	1
	кровли	Скр.1	1
	заполнения проемов	Сзап.1	1
	полов	Спол.1	1
	отделки	Сотд.1	1
	инженерные сети	Синж.1	1
	Прочие различия на конструктивную систему здания		1
	<b>Итого по первой группе поправок</b>		<b>6 995,00</b>
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в площади	Ко1	1
	- на различие в климате	Кклим.1	1
	- на сейсмичность	Ксейсм.1	1,04
	- на региональное различие в уровне цен на ресурсы	Крег.-эк.1	1,121
	- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.-эк.1	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз.1	1
	- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.1	1,114

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Единица измерения	Здание-аналог код ruПЗ.13.000.0217
	- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс1	1
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	K1	1,299
	Стоимость 1 куб. м, руб.		9 084,22
4	Строительный объем, куб. м		6 725,40
5	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу, руб.		61 095 002
6	Прибыль предпринимателя, %		15,3%
7	Стоимость строительства оцениваемого здания (затраты на замещение (ЗЗ)) (без учета износа), без НДС 20%, руб.		70 442 538

Источник: расчеты Исполнителя (Оценщика)

## 7.7. Реализация 6-го этапа: определение величины совокупного износа (ФСО №7, п. 24 и)

Совокупный износ недвижимого имущества Объекта оценки определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - I_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

$I_{\text{физ.}}$  – физический износ (physical deterioration);

$I_{\text{функ.устар.}}$  – функциональное устаревание (functional obsolescence);

$I_{\text{экон.устар.}}$  – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

### 7.7.1. Определение физического износа ( $I_{\text{физ.}}$ )

Методика определения физического износа Объекта оценки на основе суждений, анализа и расчетов Исполнителя (Оценщика) представлена ниже.

- В соответствии с Задаaniem на оценку, объект Оценки: здание, находящееся в стадии реконструкции (капитального ремонта), административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК.
- Ниже в общем виде представлена методология определения износа.



В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний (рис. 9.6).



Рис. 9.6. Классификация износа объектов недвижимости

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

**Устранимый износ** – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Источник: *Оценка недвижимости: учебник*/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008, стр.209.

- Объект оценки, как указано выше, находится "в стадии реконструкции (капитального ремонта)", т.е. на дату оценки в отношении здания проводится процедура "устранения устранимого физического износа".
- В отношении **неустранимого физического износа** Исполнитель (Оценщик) вводит допущение, основанное на сведениях из учебного пособия для оценщиков.

#### ДОПУЩЕНИЕ.

### Определение неустранимого физического износа

Величину неустранимого физического износа можно оценить только на основе проведенного инструментального обследования с учетом опыта и практики обследования конструктивных элементов различных зданий и сооружений. По косвенным признакам оценить величину неустранимого физического износа практически невозможно.

Источник: *Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие*/ В.С Башкатов, И.А. Бузова<sup>143</sup>. -СПб.: СПбГИЭУ, 2008, стр.261.

- В соответствии с методическими источниками по оценке, выделяют несколько методов определения физического износа:

<sup>143</sup> Не путать автора книги с Бузовой О.И., российская телеведущая, певица, актриса, бывшая участница, а позднее ведущая реалити-шоу "Дом-2" на телеканале "ТНТ", с декабря 2008 г. - шеф-редактор журнала "Мир реалити-шоу. Дом-2".

**Физический износ** – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостный;
- метод срока жизни.

Источник: Оценка недвижимости: учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008, стр.211.

- Соответственно, существует "стоимостной метод". Суть метода представлена ниже:

В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Источник: Оценка недвижимости: учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008, стр.212.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода – обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Источник: Оценка недвижимости: учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008, стр.212.

- Заказчик предоставил Исполнителю (Оценщику) информацию о "затратах на воссоздание элементов здания", о "фактических затратах на доведение изношенных элементов до "практически нового состояния" (в понятиях и суждениях учебного пособия) оцениваемого здания:
  - Справка АО "Оловянная рудная компания" "О подтверждении суммы инвестиций".
  - Сводка по сметным расчетам по договору №0108.3/17ОРК от 01.08.2017 г СМР на ЦЛАК.



**ООО «ЮНИКСОЛ»**

«О подтверждении суммы  
инвестиций»

Акционерное общество «Оловянная рудная компания» подтверждает, что финансирование ремонтно-восстановительных работ на центральной лаборатории аналитического контроля (ЦЛАК) по состоянию на 24.09.2019г. составило 43,05 млн. руб.

Приложения:

1. Локально-сметные расчеты

Генеральный директор  
ПАО «Русолово» -  
управляющей организации  
АО «ОРК»  
\_\_\_\_\_  
руководитель организации



Колесов Е.А.  
\_\_\_\_\_  
расшифровка подписи

Источник: Справка АО "Оловянная рудная компания" "О подтверждении суммы инвестиций",  
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 данного Отчета

Сводка по сметным расчетам по договору № 0108.3/17ОРК от 01.08.2017 г. СМР на ЦПАК

Статья/смета	Договор № 0108.3-17ОРК от 01.08.2017 г. подписа	руб./						ИТОГО по договору
		Договорные задания №1	Договорные задания №2*	Договорные задания №3	Договорные задания №4	Договорные задания №5	Договорные задания №6	
Первоначальная сумма	3449128							
Сумма по деп. соглашениям			38 348 970	2 407 120	4 849 200	2 147 217	1 891 912	43 051 120
<b>Расчетные сметы</b>			38 348 970	2 407 120	4 849 200	2 147 217	1 891 912	43 051 120
Сметный расчет №1			1 870 000					1 870 000
Сметный расчет №2			1 729 864					1 729 864
Сметный расчет №3			1 864 300					1 864 300
Сметный расчет №4			224 807					224 807
Сметный расчет №5			802 942					802 942
Сметный расчет №6			1 110 881					1 110 881
Сметный расчет №7			2 791 200					2 791 200
Сметный расчет №8			1 362 972					1 362 972
Сметный расчет №9			1 466 802					1 466 802
Сметный расчет №10			4 849 200					4 849 200
Сметный расчет №11			4 849 100					4 849 100
Сметный расчет №12				2 407 120				2 407 120
Сметный расчет №13					2 262 700			2 262 700
Сметный расчет №14					2 484 300			2 484 300
Сметный расчет №15					1 402 944			1 402 944
Сметный расчет №16						2 147 217		2 147 217
Сметный расчет №17							1 891 912	1 891 912

\* - изменение первоначальной суммы





Источник: Сводка по сметным расчетам по договору №0108.3/17ОРК от 01.08.2017 г. СМР на ЦПАК, ПРИЛОЖЕНИЕ №3 данного Отчета

Соответственно, "затраты на воссоздание элементов здания" составляют **43 051 120 руб.**, без учета НДС.

- Значение физического износа ( $I_{Физ.}$ ) (в совокупности с другими видами износов) используется в единой формуле затратного подхода (ЗП), фактически значение физического износа применяется к определенному в процессе оценки значению затрат на замещение (ЗЗ).
- Ниже - важное положение.

#### ВАЖНО!

- Соответственно, так как при применении **стоимостного метода определения физического износа** "фактические затраты на доведение изношенных элементов до "практически нового состояния" суммируются с затратами на замещение (воспроизводство), то возможен так называемый "двойной счет", который может привести к необоснованному значению стоимости в рамках затратного подхода. **Суть: затраты на замещение, т.е. воссоздание 100% нового объекта могут увеличиться еще и на стоимость вышеуказанных затрат.**
- С целью избежать указанной ситуации необходима корректировка рассчитанных затрат на замещение (ЗЗ) до состояния на начало реконструкции (капитального ремонта), т.е. **уменьшить рассчитанные затраты на замещение (воспроизводство) на определенный процент.**
- Вышеуказанный процент может быть определен на основе следующих источников:



Для зданий и сооружений		
Техническое состояние здания	Физический износ, %	Требуемые ремонтные мероприятия
Хорошее	0–10	Техническое обслуживание
Вполне удовлетворительное	11–20	Текущий ремонт
Удовлетворительное	21–30	Капитальный ремонт выборочный
Не вполне удовлетворительное	31–40	Капитальный ремонт выборочный
Неудовлетворительное (ниже среднего)	41–60	Капитальный ремонт выборочный или комплексный
Ветхое	61–80	Капитальный ремонт комплексный или реконструкция
Плохое (негодное, подлежит сносу)	81–100	Рассматривается экономическая целесообразность дальнейшей эксплуатации здания

Источник: Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие / В.С Башкатов, И.А. Бузова<sup>144</sup>. -СПб.: СПбГИЭУ, 2008, стр.26

<sup>144</sup> Не путать автора книги с Бузовой О.И., российская телеведущая, певица, актриса, бывшая участница, а позднее ведущая реалити-шоу "Дом-2" на телеканале "ТНТ", с декабря 2008 г. - шеф-редактор журнала "Мир реалити-шоу. Дом-2".

Критерии оценки технического состояния зданий			
Физи- ческий износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0–20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0–11
21–40	Удовлетво- рительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12–36
41–60	Неудовлет- ворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37–90
61–80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91–120
81–100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	–

Источник: Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие/ В.С Башкатов, И.А. Бузова<sup>145</sup>. -СПб.: СПбГИЭУ, 2008, стр.256.

<sup>145</sup> Не путать автора книги с Бузовой О.И., российская телеведущая, певица, актриса, бывшая участница, а позднее ведущая реалити-шоу "Дом-2" на телеканале "ТНТ", с декабря 2008 г. - шеф-редактор журнала "Мир реалити-шоу. Дом-2".



Оценка технического состояния			эксплуатируемых зданий.			
Категория технического состояния зданий	Финансовый индекс, %	Характер повреждений	Качественная оценка технического состояния	Условия эксплуатации	Потребуется ли ремонт	Снижение несущей способности, %
1	2	3	4	5	6	7
1	0-10 %	Повреждений и видимых дефектов нет	Конструкции отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Хорошие	Нет	Нет
2	10-20 %	Возможны и малые трещины в несущих конструкциях с минимальным раскрытием до 0,3 мм. Максимальное раскрытие трещин в перегородках и раскрыве швов до 0,5 мм. Незначительное растрескивание штукатурки в кирпичных стенах.	Конструкция не в полной мере отвечает предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Нормальные с незначительными повреждениями (удаление ретолыки)	Профилактический ремонт с заделкой трещин и швов	до 15 %
3	20-30 %	Трещины в отдельных стеновых панелях с раскрытием до 2 мм. Раскрытие швов до 3 мм. Сдвиг панелей перегородок, эркерных площадок и маршей с опор до 0,15 проектного опирания. Местные ослабления штукатурки кирпичных стен на отдельных участках.	Конструкции не в полной мере отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Повреждения, не влияющие на целостность	Назначенный текущий ремонт без разборки проемов усиления	до 20 %
4	30-40 %	Деформации здания носят локальный характер с максимальным раскрытием трещин до 10 мм. Сдвиг конструкций с опорных площадок на отдельных участках до 0,25 от проектного опирания. Ослабления штукатурки по потолкам и стенам на отдельных участках.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о снижении их несущей способности. Необходимы работы по усилению конструкций.	Повреждения, вызывающие частичное прекращение эксплуатации	Выборочный капитальный ремонт с разборкой проемов усиления отдельных элементов (при необходимости)	до 25 %
5	41-60 %	Массовые образования трещин в 25 % стеновых панелей с раскрытием 3-5 мм. Раскрытие швов панелей и плит перекрытий до 5-10 мм. Образование трещин в фундаментах до 5 мм. Увеличение площади опорных конструкций на уровне площадки на 0,25 проектного размера. Переколы дверных и оконных проемов.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, говорящие о снижении несущей способности. Требуется проведение ограждающих мероприятий. Состояние конструкций - технически исправное.	Повреждения, вызывающие временное прекращение эксплуатации	Комплексный капитальный ремонт с разборкой проемов усиления здания в целом	до 40 %
6	61-75 %	Массовые образования трещин с максимальным раскрытием 5-10 мм. Сдвиги конструкций с опорных площадок на величину, превышающую 0,25 от проектной. Потеря устойчивости и прочности отдельных элементов.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о потере или несущей способности. Состояние конструкций - аварийное. Выявляется угроза обрушения. Необходимо немедленное удаление людей из опасных зон	Повреждения, вызывающие полную потерю эксплуатационных качеств здания	Ремонт нецелесообразен. Полная разборка здания	50 % и выше

Источник: Симионова Н.Е., Шенна С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие - М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д., 2006, стр. 274, 275.

- Заказчик предоставил Исполнителю (Оценщику) данные о техническом состоянии оцениваемого здания **на момент начала капитального ремонта** на основе вышеуказанных источников (таблиц). Процент установлен в размере **55%**.

**13. Физический износ здания в соответствии с расположенной ниже таблицей на момент начала капитального ремонта: 55%.**

*Источник: Справка АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК", ПРИЛОЖЕНИЕ №3 данною Отчета*

- Часть формулы определения стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с учетом применения стоимостного метода определения физического износа (без учета других элементов общей формулы) имеет следующий принципиальный вид:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - I_{\text{физ. до ремонта}} \% + I_{\text{затр. на воссозд.}} \text{ руб.}$$

где:

$C_{зп}$  – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

$ЗЗ$  – затраты на замещение;

$I_{\text{физ. до ремонта}} \%$  - физический износ на момент начала капитального ремонта;

$I_{\text{затр. на воссозд.}} \text{ руб.}$  - фактические затраты на доведение изношенных элементов до практически нового состояния, т.е. значение физического износа в рамках стоимостного метода определения физического износа.

#### **Вывод.**

Таким образом, к расчетам физического износа принимаются:

- Физический износ на момент начала капитального ремонта ( $I_{\text{физ. до ремонта}}$ ): **55%**.
- Фактические затраты на доведение изношенных элементов до практически нового состояния, т.е. значение физического износа в рамках стоимостного метода определения физического износа ( $I_{\text{затр. на воссозд.}}$ ): **43 051 120,00 руб.**
- Значение устранимого физического износа, определенное на основе данных о фактических затратах на доведение изношенных элементов до практически нового состояния в рамках стоимостного метода определения физического износа на дату оценки: **0%**

#### **7.7.2. Определение функционального износа (устаревания) ( $I_{\text{функ. устар.}}$ )**

В методической литературе по оценке представлено множество определений функционального износа (устаревания).

Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.<sup>146</sup>

Функциональный износ – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.<sup>147</sup>

Функциональный износ (устаревание) характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг.<sup>148</sup>

<sup>146</sup> "Международные стандарты оценки", седьмое издание, 2005 г, стр. 149.

<sup>147</sup> Виноградов Д.В. "Экономика недвижимости", учебное пособие — Владимирский государственный университет, 2007.

<sup>148</sup> Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.-(Серия "Ключевые вопросы").



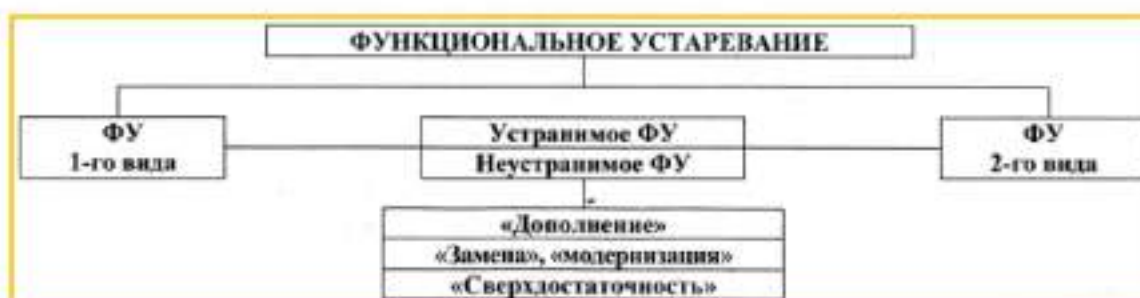
Функциональный износ – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ, требованиям современных рыночных стандартов. Признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решение современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональный износ может быть, как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.<sup>149</sup>

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Исполнителю (Оценщику) обобщить и сделать вывод, что функциональный износ представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися в настоящее время.

При определении величины функционального устаревания возникает необходимость определить какому критерию (показателю) не соответствует конкретный конструктивный элемент (помещение, здание) и в чем это конкретно выражается, и только после этого можно приступать к процедуре расчета самой величины.

Критерии оценки<sup>150</sup> – установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

**Рисунок №7.2. Основные виды функционального устаревания**



Источник: "Ценообразование и сметное нормирование в строительстве", №1 2006 г.

При оценке величины инвестиций в объекты недвижимости (затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию, перевооружение) всегда необходимо грамотно и правильно оценивать величину функционального устаревания, оценка которого требует значительных усилий по его определению и соответственно устранению в процессе ремонтно-строительных мероприятий.

Нормальная эксплуатация<sup>151</sup> – эксплуатация конструкции или здания в целом, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими или бытовыми условиями.

Эксплуатационные показатели здания – совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

<sup>149</sup> Грязнова А.Г. "Оценка недвижимости" Москва, "Финансы и статистика", 2002 г., стр. 230.

<sup>150</sup> СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003г. № 153.

<sup>151</sup> СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 г. № 153.



Ремонтно-строительные мероприятия можно классифицировать по следующим видам:<sup>152</sup>

- техническое обслуживание зданий (сооружений) – постоянное, непрерывное;
  - текущий ремонт (плановый и непредвиденный) – с определенной периодичностью;
  - капитальный ремонт (выборочный и комплексный) – с определенной периодичностью;
  - реконструкция зданий (сооружений).
- Текущий ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.
  - Капитальный ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, по устранению физического и функционального (морального) устаревания, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования здания.
  - **Реконструкция здания** – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (функционального назначения, нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического износа и функционального (морального) устаревания, для достижения новых целей эксплуатации здания.
  - Модернизация здания – частный случай реконструкции, предусматривающий изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания старой постройки и его функционально (морально) устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эргономическим условиям проживания и параметрам эксплуатационных качеств жилых, общественных и производственных зданий.

В процессе эволюции, развивалась и продолжает успешно развиваться строительная индустрия (появляются новые строительные материалы, новые технологические приемы, новые объемно-конструктивные решения, подтверждаются все возрастающие требования к объемно-конструктивным и объемно-планировочным решениям, изменяются эргономические требования, которые отражают минимально необходимые требования к различным зданиям, сооружениям и т.п.). Эргономические требования к различным зданиям и сооружениям с учетом их функционального назначения представлены в своде правил под названием "Нормали основных планировочных элементов жилых и общественных зданий"<sup>153</sup>.

Развитие научно-технического прогресса в строительной индустрии, прямо влияет на экономику в целом, а экономика, в первую очередь через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии, влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы взаимосвязаны и неотделимы друг от друга. В настоящее время спросом практически не пользуются капиталоемкие (материалоемкие – из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые "утяжеляют" себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, дополнительные эксплуатационные расходы и т. п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Темпы развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники – 50-80% в год. **Для строительной индустрии рост темпа на развития**

<sup>152</sup> СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 г. № 153 и ВСН 58-88(р). Нормы проектирования. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.

<sup>153</sup> Источник: <https://standart.gost.ru/2/4293866557>.

[normali-osnovnykh-planirovochnykh-elementov-zhilnyh-i-obschestvennykh-zdanii?page=1](http://normali-osnovnykh-planirovochnykh-elementov-zhilnyh-i-obschestvennykh-zdanii?page=1)



научно-технического прогресса находится в диапазоне от 0,5% до 4% и год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового.

#### Анализ наличия функционального износа у оцениваемого объекта недвижимого имущества

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Оценщику обобщить и сделать вывод, что функциональный износ представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися (выпускаемыми) в настоящее время.

Исполнитель (Оценщик) делает заключение о наличии функционального устаревания (износа) у оцениваемого здания и необходимости учесть данный вид износа в величине совокупного износа.

Ниже представлен источник с формулой, по которой определяется функциональное устаревание (износ) (в указанной формуле определяются значения износа в денежных единицах).

В связи с этим можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле:

$$\Phi_y = BC \cdot \left( 1 - \frac{1}{(1-i)^n} \right), \quad (3.71)$$

где  $\Phi_y$  – величина функционального устаревания, руб.;  
 $BC$  – восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.;  
 $i$  – величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, % (доли);  
 $n$  – время, г.

Источник: Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие / В.С. Башкатов, И.А. Бузова. – СПб.: СПбГИЭУ, 2008, стр.278.

Соответственно, расчет функционального износа производился по формуле:

$$I_{\text{функ.устар.}} = 1 - 1 / (1+i)^{XB},$$

где:

$I_{\text{функ.устар.}}$  – величина функционального устаревания, %;

$i$  – величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии для цветной металлургии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений оловянной промышленности, %.

В рамках настоящего отчета Исполнитель (Оценщик) принял значение величины  $i = 0,5\%$  в год<sup>154</sup>.

$XB$  – хронологический возраст, лет.

<sup>154</sup> Источник: <https://moluch.ru/conf/tech/archive/124/7045/>

Оценщик рассчитал хронологический возраст на основании Справки АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК", в которой указан год постройки здания- **1968 год**.

7. Дата постройки здания: **1968 г.**, группа капитальности: **I**, число этажей:**3**.
8. Площадь застройки: **768,35 кв. м**
9. Высота здания: **8,75 м**
10. Строительный объем здания: **6 725,4 куб. м.**
11. Основные конструктивные элементы:
  - a. фундамент: ж/б ленточный;
  - b. стены: кирпичные;
  - c. перекрытия: ж/б плиты;
  - d. отопление, водопровод и водоотведение – централизованное;
  - e. электропроводка: скрытая
12. Дата начала капитального ремонта: **2018 г.**, дата окончания: **2019 г.**
13. Физический износ здания в соответствии с расположенной ниже таблицей на момент начала капитального ремонта: **55%**.

Источник: Справка АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК", ПРИЛОЖЕНИЕ №3 данново Отчета

**Обоснование выбора величины, характеризующей годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии для цветной металлургии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений оловянной промышленности, в размере 0,5% в год:**

- Оцениваемое здание относится к категории "производственное", требования к строительству и эксплуатации такого рода зданий жестко регламентированы (в частности, СП 56.13330.2011. Свод правил "Производственные здания").
- Исходя из вышеуказанных определений функционального устаревания (износа), нет оснований утверждать, что оцениваемое здание существенно "не соответствует современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг".
- Исходя из вышеуказанных определений функционального устаревания (износа), отсутствуют существенные "признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решение современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием".
- Исходя из вышеуказанных определений функционального устаревания (износа), анализа текущего состояния Объекта оценки, в оцениваемом здании проводится "капитальный ремонт, т.е. комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, по устранению физического и функционального (морального) устаревания, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования здания".
- Исходя из вышеуказанного, нет оснований полагать, что для такого рода зданий, как оцениваемое, при описанных выше условиях "рост темпа на развития научно-технического прогресса" будет иметь максимальные значения. Соответственно, принято консервативное минимальное значение диапазона в размере 0,5%/год.

Определение функционального износа представлено в таблице далее.

**Таблица №7.8. Определения функционального устаревания (износа) ( $I_{\text{функ.устар.}}$ ) Объекта оценки**

Наименование показателя	Значение
-------------------------	----------



Наименование показателя	Значение
Наименование	Административно-бытовой корпус цоф, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь: 1 344 кв. м, инв. №314, лит. Н, Адрес объекта: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный.
Хронологический возраст, лет	51
Темп развития технического прогресса, %	0,5%
<b>Функциональное устаревание (износ) (<math>I_{\text{функ.устар.}}</math>), %</b>	<b>22,46%</b>

Источник: расчеты Исполнителя (оценщика)

## ВЫВОД.

**Функциональное устаревание (износ) ( $I_{\text{функ.устар.}}$ ) равно 22,46%.**

### 7.7.3. Определение экономического износа (устаревания) ( $I_{\text{экон.устар.}}$ )

Экономическое устаревание (или внешний износ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы

Исполнитель (Оценщик) проанализировал ситуацию на предмет выявления факторов экономического износа (устаревания):

- Солнечный ГОК возобновил свою деятельность. Для содействия компании ПАО "Русолово" в реализации инвестиционного проекта по модернизации Солнечной обогатительной фабрики на данную территорию в апреле 2018 г. расширены границы ТОСЭР "Комсомольск". ОАО "ОРК" с инвестиционным проектом "Модернизация Солнечной обогатительной фабрики" стал резидентом ТОР "Комсомольск".
- Получены свидетельства, удостоверяющие регистрацию юридических лиц в качестве резидентов территории опережающего социально-экономического развития "Комсомольск" (от 19.07.2018 г.).
- В рамках реализации проекта планируется:
  - модернизация Солнечной обогатительной фабрики (приобретение и монтаж современного оборудования, техническое перевооружение);
  - строительство полигона "сухого" складирования.
- В настоящее время, разработан проект технического перевооружения Солнечной обогатительной фабрики в части модернизации и замены технических устройств, завершена разработка проекта строительства "Полигон "сухого" складирования кека фильтрации хвостов Солнечной обогатительной фабрики (СОФ)".

- Завершаются строительные-монтажные работы по цеху фильтрации Солнечной обогатительной фабрики. Для повышения извлечения олова в концентрат введены в эксплуатацию винтовые сепараторы и магнитный сепаратор производства НПО "ЭРГА".
- Спрос на продукцию предприятия устойчивый.
- Оцениваемое здание в соответствии с Генпланом пос. Солнечный находится в производственной зоне, ограничения использования здания по своему назначению в технологическом процессе отсутствуют.

#### ВЫВОД.

Факторы экономического износа (устаревания) отсутствуют, экономический износ (устаревание) ( $I_{\text{экон.устар.}}$ ) равен 0%.

### 7.8. Реализация 7-го этапа: определение стоимости права аренды земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию ( $C_{\text{зем.уч.}}$ )

Ниже представлено краткое описание земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию.

Таблица №7.9. Характеристики земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Наименование характеристики	Описание характеристики	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
Кадастровый номер	27:14:0010807:1168	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым № 27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым № 27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Вид разрешенного использования	Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым № 27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, кв. м	1 757,00	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым № 27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, соток	17,57	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым № 27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, Га	0,1757	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с кадастровым № 27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Адрес (местонахождение)	Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, примерно в 2420 м по	Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014 г. №2700/301/14-281178 на участок с



Наименование характеристики	Описание характеристики	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
	направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов	кадастровым №27:14:0010807:1168 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Правообладатель (собственник)	Администрация Солнечного МР Хабаровского края	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.
Данные документа о регистрации права	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.
Дата постановления на кадастровый учет	17.11.2014 г.	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб.	96 564,72	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	54,96	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб./сотка	5 496,00	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб./Га	549 600,00	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Текущее состояние (использование)	На участке на дату оценки размещено оцениваемое здание АБК	Данные Заказчика, данные осмотра

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя (Оценщика)

Соответственно, в рамках данного Отчета оценивается право аренды земельного участка с кадастровым №27:14:0010807:1168.

Расчет стоимости права аренды производится по формуле.

$$C_{\text{права аренды}} = C_{\text{выкупа}} \times (A_{\text{сроч-49}} / A_{\text{бесроч-49}}) \times (A_{\text{сроч-45}} / A_{\text{бесроч-49}})$$

где:

$C_{\text{права аренды}}$  – стоимость права аренды;

$C_{\text{выкупа}}$  – стоимость выкупа права собственности;

$A_{\text{сроч-49}}$  – срочный аннуитет на весь срок аренды (49 лет);

$A_{\text{сроч-45}}$  – срочный аннуитет на оставшийся срок аренды (45 лет);

$A_{\text{бесроч-49}}$  – бессрочный аннуитет (49 лет);

$$PC_{\text{выкупа}} = S_{\text{уч}} \times K$$

$S_{\text{уч}}$  - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

$K$  - коэффициент выкупа земельного участка, % от кадастровой стоимости.

В Постановлении Правительства Хабаровского края "Об утверждении Порядка определения цены земельного участка, находящегося в собственности Хабаровского края, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена на территории Хабаровского края, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов (с изменениями на 28.02.2018 г.)" **выкупная цена земельных участков занятых зданиями, строениями, сооружениями, может определяться в размере до 100% от кадастровой стоимости.**

Цена приобретения права собственности на земельные участки в Хабаровском крае.<sup>155</sup>

<sup>155</sup> Источник: <http://docs.cntd.ru/document/465327306>

- 100% от кадастровой стоимости земельного участка.

#### Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.<sup>156</sup>

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования (или ставка дохода) для оцениваемых объектов рассчитывается путем суммирования следующих элементов<sup>157</sup>:

$$O_n = BC + Л + ИМ,$$

где:

$O_n$  – ставка дисконтирования (дохода);

BC – безрисковая ставка дохода;

Л – премия за низкую ликвидность объекта;

ИМ – премия за инвестиционный менеджмент.

#### Определение безрисковой ставки (BC)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям. В качестве такой ставки доходности Исполнителем было использовано значение доходности к погашению ГКО-ФЗ, рассчитанное на дату оценки, составляющее 7,91% в валюте выбранного денежного потока<sup>158</sup>.

Премия за риск строительства объекта (P) определяется экспертным методом, что связано с характером объекта, его местоположением, текущим состоянием.

#### Премия за низкую ликвидность (Л)

Премия за низкую ликвидность (Л) рассчитывается исходя из срока экспозиции рассматриваемого объекта по следующей формуле:

$$Л = BC \times n/12$$

где:

n – срок экспозиции объекта.

Срок экспозиции определяется индивидуально исходя из ликвидности объекта. В рамках данной работы был принят разумно долгий срок экспозиции, равный 6 мес.

$$Л = 7,91\% \times 6/12 = 3,96\%$$

#### Премия за инвестиционный менеджмент (ИМ)

Расчет премии за инвестиционный менеджмент (ИМ) приведен в таблице далее.

Таблица №7.10. Расчет премии за инвестиционный менеджмент (ИМ)

Наименование Управляющей компании	Краткая характеристика фонда	Вознаграждение УК, %	Источник
-----------------------------------	------------------------------	----------------------	----------

<sup>156</sup> Источник: Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости./Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

<sup>157</sup> Источник: "Оценка бизнеса" под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: "Финансы и статистика" 1998 г.

<sup>158</sup> Источник: [https://www.cbr.ru/hot\\_base/zcyo\\_params/-20.08.2019](https://www.cbr.ru/hot_base/zcyo_params/-20.08.2019)



Наименование Управляющей компании	Краткая характеристика фонда	Вознаграждение УК, %	Источник
ЗАО Управляющая компания "Солид - Фонды недвижимости"	Сформирован в 2007 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам 1028-94135580 от 18 октября 2007 г.)	1,0%	<a href="http://www.solidestate.ru/razdel/65.stm">www.solidestate.ru/razdel/65.stm</a>
ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог"	Сформирован в 2004 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам №0252-74113888 от 25 августа 2004 г.)	2,0%	<a href="http://www.troika-am.ru/rus/Mutual_Funds/Mutual_Funds/ZPIF_KN/index.wbp">www.troika-am.ru/rus/Mutual_Funds/Mutual_Funds/ZPIF_KN/index.wbp</a>
ЗАО "Лидер"	Сформирован в 2005 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам от 01.06.2005 г. за № 0365-75409215, с изменениями от 28.06.2007г. за № 0365-75409215-1, от 02.10.2008 г. за № 0365-75409215-2)	1,8%	<a href="http://www.leader-invest.ru/rubalt">www.leader-invest.ru/rubalt</a>
ООО "Управляющая компания "Ренессанс-капитал"	Сформирован в 2006 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам от 13.07.2006 г. № 0556-94123233)	2,0%	<a href="http://www.renpif.com/zpif_n_rules.aspx">www.renpif.com/zpif_n_rules.aspx</a>
ООО "Управляющая компания "Ренессанс-капитал"	Сформирован в 2007 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам от 26 декабря 2006 г. № 0720-94121282)	1,2%	<a href="http://www.renpif.com/zpif_nb.aspx">www.renpif.com/zpif_nb.aspx</a>
<b>Среднее значение:</b>		<b>1,60%</b>	

Источник: расчеты Исполнителя (Оценщика)

Расчет ставки дисконтирования для периода эксплуатации приведен в таблице далее.

**Таблица №7.11. Расчет ставки дисконтирования**

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Безрисковая ставка на дату оценки	7,91%
2	Премия за низкую ликвидность	3,96%
3	Премия за инвестиционный менеджмент	1,60%
<b>Ставка дисконтирования</b>		<b>13,50%</b>

Источник: расчеты Исполнителя (Оценщика)

Расчет стоимости права аренды земельного участка представлен в таблице ниже.

**Таблица №7.12. Расчет стоимости права аренды земельного участка с кадастровым №:27:14:0010807:1168**

Наименование	Показатели
Месторасположение земельного участка	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Геологов

Наименование	Показатели
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения административных зданий/ по документу: Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией
Вид права	Право аренды
Дата начала срока действия договора аренды	17.08.2015
Дата окончания срока действия договора аренды	17.08.2064
Срок аренды, лет	49
Оставшийся срок аренды, лет	45
Кадастровый номер земельного участка	27:14:0010807:1168
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./ кв. м	96 564,72
Площадь земельного участка, кв.м	1 757,00
Ставка дисконтирования	13,5%
Коэффициент выкупной цены земли	100%
Выкупная стоимость земельного участка, руб.	96 565
Бессрочный аннуитет (Аобщ)	7,407
Срочный аннуитет на 49 лет (Аобщ)	7,392
Срочный аннуитет на 45 лет (Аобщ)	7,383
Коэффициент приведения стоимости права собственности к стоимости права аренды	0,998
Стоимость права аренды земельного участка, руб.	96 369
Корректировка на оставшийся срок действия договора	0,997
Стоимость права аренды земельного участка с учетом корректировки на оставшийся срок аренды, руб. без учета НДС	<b>96 046</b>

Источник: расчеты Исполнителя (Оценщика)

#### ВЫВОД.

Стоимость права аренды земельного участка с кадастровым №27:14:0010807:1168 равна **96 046 руб.** (без учета НДС).

### 7.9. Реализация 8-го этапа: определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

Как было указано выше по тексту, расчет стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗВ + ПП - СИ + C_{зем.уч.1}$$

где:

$C_{зп}$  – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;



**ЗЗ (ЗВ)** – затраты на замещение (воспроизводство);

**ПП** - прибыль предпринимателя;

**СИ** – совокупный износ объекта оценки;

**$C_{зем.уч.}$**  – стоимость права аренды на земельный участок, относящийся оцениваемому зданию.

Результаты определения стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода представлены в таблице ниже.

**Таблица №7.13. Определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода**

Наименование	Значение
Объект оценки	Административно-бытовой корпус цоф, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь: 1 344 кв. м, инв. №314, лит. Н, Адрес объекта: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный.
Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб. (без учета НДС)	61 095 002,99
Прибыль предпринимателя	15,3%
Стоимость строительства оцениваемого здания (затраты на замещение (ЗЗ)), руб. (без учета НДС)	70 442 538,44
Физический износ на момент начала капитального ремонта, %	55%
Затраты на замещение (ЗЗ) с учетом физического износа на момент начала капитального ремонта, руб. (без учета НДС)	31 699 142,30
Фактические затраты на доведение изношенных элементов до практически нового состояния (значение физического износа в рамках стоимостного метода определения физического износа) ( $I_{физ.}$ ), руб. (без учета НДС)	43 051 120,00
Затраты на замещение (ЗЗ) для оцениваемого здания с учетом устранения устранимого физического износа, определенного стоимостным методом, руб. (без учета НДС)	74 750 262,30
Функциональное устаревание ( $I_{функ.устар.}$ ), %	22,46%
Экономическое устаревание ( $I_{экон.устар.}$ ), %	0%
Совокупный износ ( $I_{функ.устар.}$ и $I_{экон.устар.}$ ), %	22,46%
Стоимость оцениваемого здания на дату оценки с учетом совокупного износа, прибыли предпринимателя, руб. (без учета НДС)	57 962 027,87
Стоимость права аренды земельного участка с учетом корректировки на оставшийся срок аренды, руб. (без учета НДС)	96 046,00
Стоимость оцениваемого здания с учетом стоимости права аренды земельного участка, определенная в рамках затратного подхода, руб. (без учета НДС)	58 058 074,13
Стоимость оцениваемого здания с учетом стоимости права аренды земельного участка, определенная в рамках затратного подхода, руб. (с учетом НДС)	69 669 688,95

Источник: расчеты Исполнителя (Оценщика)

### 7.10. Результаты определения стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

Стоимость Объекта оценки - административного здания, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный, определенная в рамках **затратного** подхода на дату оценки 20 августа 2019 г. округленно составляет:

- 58 058 000 (Пятьдесят восемь миллионов пятьдесят восемь тысяч) рублей руб. без учета НДС 20%.
- 69 670 000 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей руб. с учетом НДС 20%.



## ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3 П. 8К)

### 8.1. Общие положения

1. **ФСО №1 п. 6**

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

1. **ФСО №1 п. 25**

"В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки **выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки Объекта оценки данным подходом.**

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений".

2. **ФСО №3 п. 8 к)**

В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

"...описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, **либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"**.

3. Согласно разделу VIII "Согласование результатов оценки" ФСО №7 "Оценка недвижимости" процедура согласования должна проводиться с учетом следующих положений:

"27. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

28. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

29. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

30. 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".

### 8.2. Варианты согласования полученных результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

Выводы Исполнитель (Оценщик) предваряет рядом суждений, существенных с точки зрения Исполнителя (Оценщика) для решения задач данной оценки.

1. В оценочной практике существует несколько общепринятых методов **математического согласования** результатов оценки. Подробно каждый из них пользователь Отчета может изучить в соответствующих источниках.



- Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)
  - Согласование результатов оценки методом ранжирования (МР)<sup>150</sup>
  - Согласование результатов оценки методом интерполяции на базе Наегли (МИБН)<sup>160</sup>
  - Согласование результатов оценки методом распределения весовых коэффициентов (МРВК)<sup>161</sup>
  - Согласование результатов оценки методом согласования по критериям (МСК)<sup>162</sup>
2. Общая сущность математических методов - каждому из результатов оценки, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подтверждающих каждый примененный метод и т.п.
  3. Важным обстоятельством является тот факт, что в нормативных оценочных документах РФ (Закон, ФСО, стандарты СРО) нет четкого указания, как проводить процедуру согласования, в том числе и указания на то, что обязательно должны применяться математические методы согласования.
  4. Описанные выше требования нормативных оценочных документов позволяют сделать вывод, что согласование может быть проведено не только с использованием математических методов, но и посредством логических рассуждений, соответствующего анализа и обоснований, то есть, с применением, так называемого, аналитического метода.
  5. В качестве суждения Исполнитель (Оценщик) приводит материал статьи, с выводами которой по вопросам согласования Исполнитель (Оценщик) полностью согласен.

**Рисунок №8.1. Материал статьи по вопросу согласования результатов оценки**

Заканчивая статью, хотелось бы сделать небольшое резюме.

- Рынок – это прежде всего место встречи продавцов и покупателей; между ними осуществляется обмен по цене, о которой удалось договориться. Цена означает согласие сторон.
- На первое место по шкале «важность для итоговой рыночной стоимости» выходит не точность величин, получаемых в рамках различных подходов, а экономический смысл этих величин.
- Простое механическое «взвешивание» результатов оценки является методически ошибочным, так как данная процедура означает уравнивание разных по своей природе величин.
- Плохая сходимость результатов нескольких подходов не обязательно является свидетельством допущенных ошибок в расчетах оценщика. В условиях несовершенного и ограниченного рынка мотивы каждого участника неизвестны, а действия труднопредсказуемы из-за недостатка рыночной информации. Аналогичных сделок мало или торг невозможен, а участники предполагаемого обмена далеки до достижения консенсуса.
- Согласование результатов оценки есть процесс принятия решения, суждения о рыночной стоимости, модель возможного торга между производителем, покупателем, инвестором. **OD**

Источник: Журнал "Оценочная деятельность", №1, 04-2015, стр. 60. Статья "Взгляд на проблему согласования результатов оценки", автор: Оксана Тевелева, к.э.н., старший научный сотрудник ЦЭМИ РАН

<sup>150</sup> Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования: учебник / А.П.Ковалев, А.А.Кушель, И.В.Королев, П.В.Федеев; под ред. М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2007.

<sup>160</sup> Источник: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. - М.: КНОРУС, 2007.

<sup>161</sup> Источник: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. - КНОРУС, 2007.

<sup>162</sup> Источник: А.И.Шаскольский. Согласование результатов в отчете об оценке. //СПб: Доклад на VIII Международном ежегодном конгрессе "СЕРЕАН", 15-19 октября 2002 г.



### 8.3. Выводы из согласования полученных результатов оценки Объекта оценки

Выполнение п. 25 ФСО №1 (20.05.2015 г.): "...При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений".

Поскольку справедливая стоимость Объекта оценки определялась одним подходом, то согласования результатов не требуется.

### 8.4. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки (ФСО №1 п.6, ФСО №3 п.8 к, ФСО №3 п.14, ФСО №7 п. 30)

Справедливая стоимость Объекта оценки - административного здания, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный, определенная в рамках затратного подхода на дату оценки 20 августа 2019 г., округленно составляет:

- 58 058 000 (Пятьдесят восемь миллионов пятьдесят восемь тысяч) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 96 046 (Девяносто шесть тысяч сорок шесть)), рублей, без учета НДС 20%.
- 69 670 000 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот семьдесят тысяч) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 115 255 (Сто пятнадцать тысяч двести пятьдесят пять)), рублей, с учетом НДС 20%.

## ГЛАВА 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанной с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Стандарта оценки НП "АРМО", МСФО 13.
- представитель Оценщика осмотрел имущество, входящее в состав Объекта оценки и предоставленное Заказчиком на осмотр по состоянию на "10" и "11" сентября 2019 г., в процессе осмотра Представитель Оценщика произвел фотографирование объекта;
- квалификация ответственного Оценщика соответствует профессиональным критериям Саморегулируемой организации оценщиков НП "АРМО".

Оценщик

**А.В. Федотова**

Генеральный директор  
ООО "ЮНИКСОЛ"  
MRICS

**И. В. Коновалов**





## ГЛАВА 10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы следующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком<sup>163</sup>

- Свидетельство о государственной регистрации права УФСГРКК по Хабаровскому краю, №27-АВ 454305 от 10.08.2010 г. "Административно-бытовой корпус цоф, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь: 1 344 кв. м, инв.№:314, лит. Н, адрес объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, промзона поселка Солнечный".
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2018-5469870 от 08.08.2018 г. на административно-бытовой корпус цоф с кад. №:27:14:0000000:200.
- Кадастровый паспорт на административно-бытовой корпус цоф от 29.11.2012 г. с кад №:27:14:0000000:200.
- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на административно-бытовой корпус цоф с кад №:27:14:0000000:200.
- Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
- Поэтажные экспликации административно-бытового корпуса.
- Акт приема-передачи земельного участка к Договору аренды земельного участка от 16.08.2011 г. №269.
- Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.
- Справка АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК".
- Справка АО "Оловянная рудная компания" "О подтверждении суммы инвестиций".

### Нормативные акты

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

### Стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
- Стандарт оценки НП "АРМО" СТО АРМО 1.01-2008 "Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости".

### Научная литература

- Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости", – СПб.: 1997 г.
- Генри С. Харрисон. "Оценка недвижимости", – М.: 1994 г.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.

<sup>163</sup> Данные предоставлены в бумажной, электронной и устной форме.

- Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 494 с.

**Информационно-аналитические материалы (Интернет-источники)**

- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
- [www.rosreest.ru](http://www.rosreest.ru)
- <http://www.domofond.ru/>
- <http://auto.ru/>
- <https://www.avito.ru>
- <https://www.drom.ru/>

и другие, указаны в тексте Отчета.



## ГЛАВА 11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включено в Федеральный реестр некоммерческих организаций России в статусе государственного реестра  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 36-002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

31.01.08. № 1542-08

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Настоящим подтверждается, что  
Федотова Анна Викторовна**

Паспорт 45 98 №323672 выдан \_\_\_\_\_  
3 отделом милиции 7 РУВД ЦАО города Москвы  
11.11.1998 г.

Имярек Федотова Анна Викторовна, дата рождения \_\_\_\_\_

Институт профессиональной оценки  
диплом ВСА 0162645, 15.02.2005

Информация о том, где выдан диплом, номер документа и дата выдачи выданы в соответствии с требованиями образователя

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1065 от «  » «  » 29.01.2008 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.

 *Исполнительный  
директор ИП ОЭО*  
Док. Федотова Анна Викторовна, дата \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/30206/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/30206/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Федотова Анна Викторовна**  
Адрес регистрации: г. Москва, Астраханский переулок, д. 1/15, кв. 99

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям);  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью склонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «14» января 2019 г. и действует до «13» января 2020 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействия оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»  
  
/М.В. Щелнева/

Страхователь:  
Федотова Анна Викторовна  
  
/А.В. Федотова/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, «24» декабря 2018г.





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008527-1 , 04 апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности:

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Федотовой Анне Викторовне**

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

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » апреля 20 21 г.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 0780R/776/30151/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/30151/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «ЮНИКСОЛ»  
Местонахождение: 127273, г. Москва, ул. Отрадная, д. 10.  
ИНН 7715389451

**Объект страхования:** на противоречие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза** отсутствует

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» ноября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» октября 2019 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»



/ М.В. Шелёва /

Страхователь: ООО «ЮНИКСОЛ»



/ И.В. Коновалов /

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва, «11» октября 2018 г.





## **ГЛАВА 12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. НОРМАТИВНЫЕ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ**

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 К ОТЧЕТУ №ОИ-126\_1/200819 от 21.10.2019 г.

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОГО КОРПУСА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СТАДИИ РЕКОНСТРУКЦИИ (КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА), С КАДАСТРОВЫМ №: 27:14:0000000:200, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ, Р-Н СОЛНЕЧНЫЙ, РП. СОЛНЕЧНЫЙ, РАЙОН ПРОМЗОНА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ООО УК "РФЦ-КАПИТАЛ"**

**НОРМАТИВНЫЕ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. РАБОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЕМ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ.**

**(В ФОРМАТЕ PDF НА ОПТИЧЕСКОМ CD-ДИСКЕ).**

## **ГЛАВА 13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 К ОТЧЕТУ №ОИ-126\_1/200819 от 21.10.2019 г.

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ  
АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОГО КОРПУСА,  
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СТАДИИ РЕКОНСТРУКЦИИ  
(КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА), С КАДАСТРОВЫМ №:  
27:14:0000000:200, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ, Р-Н СОЛНЕЧНЫЙ, РП.  
СОЛНЕЧНЫЙ, РАЙОН ПРОМЗОНА  
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ И  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗПИФ  
НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" ПОД  
УПРАВЛЕНИЕМ ООО УК "РФЦ-КАПИТАЛ"**

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**





## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Хабаровскому краю

Дата выдачи:

"10" августа 2010 года

Договором-основанием: Акт приема-передачи 06 мая 2010 года заключен сторонами в установленном порядке в ОАО "Ольгинская рудная компания" от 06.05.2010

• Протокол собрания акционеров ООО "Востокэлво" от 05.05.2010 №2

Субъект (субъекты) права: Старшее акционерное общество "Ольгинская рудная компания", ИНН 2717017592, ОГРН: 1102717000198, дата гос.регистрации: 06.05.2010, зарегистрировано регистрирующим органом: Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №2 по Хабаровскому краю, ИНН 271701001; адрес (место заключения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Хабаровский край, Солнечный р-н, пос. Солнечный, УЛИЦА ЛЕНИНА, д.27

Вид права: Собственность

Объект права: Административно-бытовой корпус цоф, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 1344 кв. м, код № 314, мет. Е, адрес объекта: Хабаровский край, Солнечный район, ПРОМЗОНА ПОСЕЛКА СОЛНЕЧНЫЙ

Кадастровый (или кадастровый) номер: 27:14:02/038-314/Е

Судебными органами (органами) права не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделки с ним "10" августа 2010 года сделана запись регистрации № 27-27-03/008/2010-924



*Верио Юрисконсульт*  
*Замехи А.А. 06.08.10*  
Заместитель

Помощник



27-АВ 454305

*Верно  
 Юрисконсульт  
 Александр В. В. 06.08.19г.*



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.08.2018, поступившего на рассмотрение 08.08.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
8 августа 2018г. № КУВН-001/2018-5469870			
Кадастровый номер:	27:14:0000000:200		
Номер кадастрового квартала:	27:14:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314 10.08.2010; Условный номер 27:14:02/688:314:11 10.08.2010 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю		
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н Спасский, рп. Солнечный, район Промысла		
Площадь, м2:	1344		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Административно-бытовой корпус проф		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	7922611,2		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010307:1168		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Говорова Дана Анастольевна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 2710304655132902671089634606574960095586

Кому выдан: Ибервстр

Срок действия: с 06.10.2017 по 06.01.2019



*Верно  
 Кривошуров  
 Зинаида Александровна*



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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 2	
8 августа 2013г. № КУВИ-001/2018-5469870			
Кадастровый номер:		27:14:0000000:200	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Озонавая рудная компания", ИНН: 2717017562
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27-27-03/008/2010-924 10.08.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должника Серийный номер сертификата 2710304653132901671089638000574960005586

Кому выдан Росреестр  
 Срок действия: с 06.10.2017 по 06.01.2019

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

 Лист № 1, всего листов 1

Здание

(или объекта недвижимого имущества)

 Дата 29 ноября 2012 г.

 Кадастровый номер 27:14:0000000:200

 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314, 27:14:02/688:314:Н

1. Описание объекта недвижимого имущества

 1.1. Наименование Административно-бытовой корпус цоф

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	край Хабаровский	
Район	Солнечный	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	рп
	Наименование	Солнечный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	Н	
Иное описание местоположения	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона	

 1.3. Основная характеристика: Общая площадь 1344 кв.м  
 (тип) (значение) (единица измерения)

 степень готовности объекта незавершенного строительства —

 1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

 количество этажей 3, количество подземных этажей —

 1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

 1.7. Кадастровый номер земельного участка (участка), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

 1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

 1.9. Примечание: —

1.10. Флипат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю

Ведущий инженер

(полное наименование должности)



А. А. Бакланец

(подпись, фамилия)



Верно  
 Юристы  
 Тамара Г. В. 01.02.19





*Верно*  
*Юриксонсулы*  
*Зайцев Т.Ю.* 06.08.19

Приложение № 2 к договору аренды  
 Земельного участка от 16.08.2011 № 269

**Акт  
 приема-передачи земельного участка**

Мы, нижеподписавшиеся, **АРЕНДОДАТЕЛЬ** отдела по управлению муниципальными имуществом администрации С/земельного муниципалитета района Либаровского края в лице исполняющей обязанности начальника отдела по управлению муниципальным имуществом Зайцевой Тамары Юрьевны **АРЕНДАТОР** - ОАО "Олеванская рудная компания"

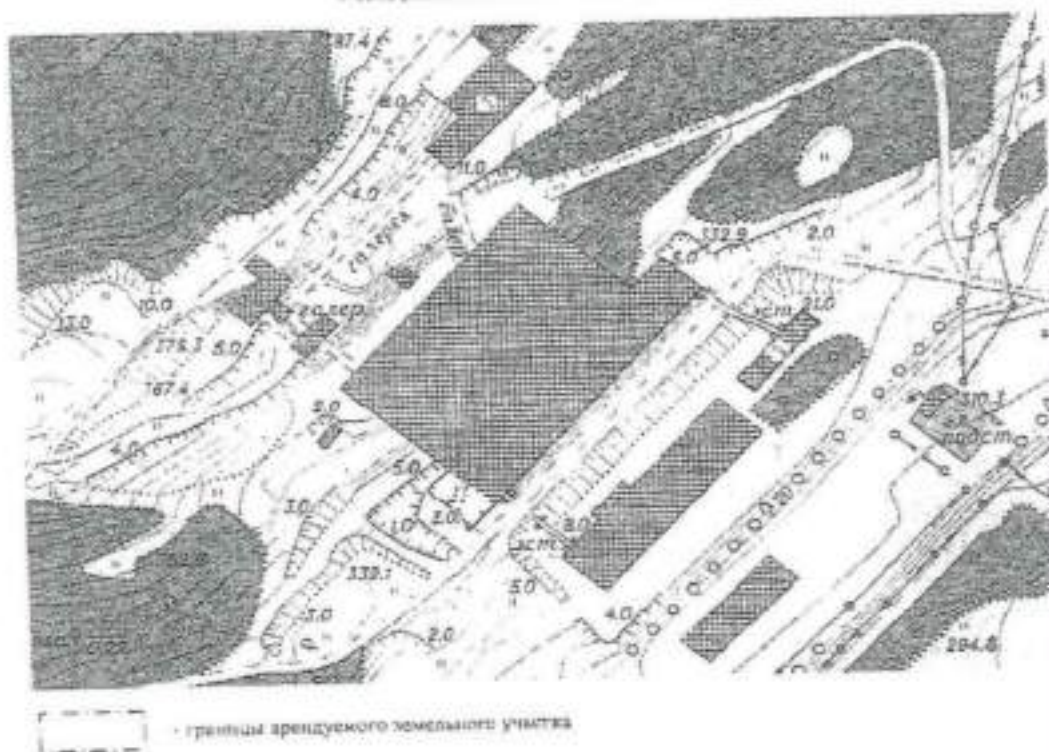
**I ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Категория земель: земли промышленности  
 Площадь участка: 1454,0 кв.м

**II УСЛОВИЯ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

"АРЕНДОДАТЕЛЬ" передает, а "АРЕНДАТОР" принимает в аренду указанный земельный участок согласно схеме расположения, прилагаемой к настоящему акту (лист №314, л.10).  
 Настоящий АКТ подтверждает отсутствие претензий у принимающей стороны к истинным правообладателям земельного участка и подтверждает факт его передачи по договору.

Схема расположения земельного участка



**3. ПОДПИСИ СТОРОН**



Земельный участок отдан  
 Т.Ю. Зайцева

Земельный участок принят  
 Н.П. Абрам

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**«Оловянная рудная компания»**

ИНН/КПП 2717017562/271701001, ОГРН 1102717000198,  
юридический адрес: 682707, РФ, Хабаровский край, Солнечный район, п. Горный, литера «А», офис 1,  
почтовый адрес: 682711, Хабаровский край, п. Солнечный, ул. Ленина, д.27,  
тел/факс +7(42146) 2-33-24, [inforus@seligdar.ru](mailto:inforus@seligdar.ru)

Исх. № 1027  
От «26» авг 2019 г.

СПРАВКА

По состоянию на 26.08.2019 г. остаточная (балансовая) стоимость Здание административное бытового корпуса лаборатории составляет 1 661 525,52 руб.

Исполнительный директор  
АО «ОРК»  
руководитель организации

личная подпись

Рожницын А.Н.  
расшифровка подписи

Главный бухгалтер

личная подпись

Малюга О.Р.  
расшифровка подписи







### Справка о помещениях

#### Центральной лаборатории аналитического контроля.

Центральная лаборатория аналитического контроля расположена в отдельном трехэтажном здании.

Высота лабораторных помещений составляет 3,34 м.

Стены, потолки рабочих помещений побелены, окрашены.

Материал полов: кафельная плитка, поливинилхлоридный линолеум, цементный окрашенный.

Все выходы из рабочих помещений сообщаются с коридорами здания, далее с лестничными пролетами. Имеется 6 самостоятельных выходов из здания.

Двери лабораторных помещений содержатся в исправном состоянии, свободно открываются, все проходы свободны.

Освещение всех лабораторных помещений естественное и искусственное. Для искусственного освещения используются диодные лампы.

Используется местное освещение, которое применяется вместе с общим.

Центральная лаборатория состоит из следующих помещений: весовая, аналитический зал №1, аналитический зал №3, препаратурская, склад химреактивов, склад материалов, склад кислот, гардеробная, кабинет ИТР, комната отдыха.

Весовая комната изолирована от других лабораторных помещений для предохранения весов от сырости, пыли, газов и сотрясений. Для уменьшения влияния воздушных и тепловых потоков окна закрыты жалюзи. Окна снабжены двойными стеклопакетами. Проветривание весового помещения производится тогда, когда не ведется взвешивание.

Пол покрыт линолеумом.

Лабораторные весы AF-R220CE, AF-224RCE и весы ВЛТЭ-1100 установлены на специальных столах с массивными ножками для предохранения их от сотрясений.

В аналитических залах установлены вытяжные шкафы, лабораторные столы.

Вытяжные шкафы внутри облицованы керамической плиткой, имеют верхний и нижний откосы для удаления выделяющихся газов при работе с вредными веществами.

На крыше лаборатории установлены вытяжные вентиляторы, которые посредством вытяжных труб соединены с вытяжными шкафами аналитических залов.

Поверхности лабораторных столов покрыты линолеумом, керамической плиткой или пластиком для химической устойчивости. Применяются также пластины из фторопласта, обладающие термической устойчивостью, для установки на них склянок с химическими реактивами.

Распределение электроэнергии в лабораторные помещения осуществляется от распределительных щитов. Отключение электроэнергии обеспечено в каждом помещении



аналитических залов. Также имеется общий рубильник для включения и выключения всей лабораторной сети.

Используемое лабораторное оборудование имеет заземление.

Для выполнения химических анализов с нагреванием, кипячением установлены электрические плиты с закрытыми нагревателями.

Для высушивания проб, доведения проб до постоянного веса используется сушильный шкаф.

Для прокаливания, сплавления, спекания, озонения проб в процессе выполнения химических анализов применяется лабораторная муфельная электропечь.

Химические реактивы готовят, проверяют, проводят контрольные испытания и специально отведенном помещении – препараторской комнате.

Приготовление химических реактивов, растворение их, разбавление, а также выполнение различных химических анализов производится с применением дистиллированной воды. Ежедневно для получения дистиллированной воды используется дистиллятор.

Для проведения различных химических анализов применяется лабораторное оборудование: фотоэлектроколориметры.

Все работающие в лаборатории обеспечены спецодеждой: халатами из кислотоустойчивой ткани. Также применяются средства индивидуальной защиты: кислотощелочестойкие перчатки, защитные очки.

В аналитическом зале имеются средства оказания первой помощи: 2-% раствор борной кислоты, 2-% раствор двууглекислого натрия, 0,5-% раствор марганцевокислого калия, 5-% спиртовой раствор йода.

На случай пожара имеются порошковые, углекислотные огнетушители.

Имеется водопровод. Ежедневно проводится мокрая уборка всех лабораторных помещений, мытье лабораторной химической посуды.

Доступ в помещение химической лаборатории ограничен.

Начальник лаборатории



С.В. Накулов

Договор № 117  
 аренды земельных участков

р.п. Солнечный

17.08.2015

Администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края в лице главы Солнечного муниципального района Хабаровского края Старкова Виктора Николаевича, действующего на основании Устава Солнечного муниципального района Хабаровского края, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Оазисная рудная компания», в лице генерального директора ОАО «ОРК» Селезнева Александра Юрьевича, действующего на основании приказа от 31.01.2014 № 22-п, именуемое в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет на основании распоряжения администрации Солнечного муниципального района от 17.08.2015 № 765-р в Арендатор принимает в аренду земельные участки из земель промышленности

общей площадью 141259,9 кв.м. расположенные в границах городского поселения «Рабочий поселок Солнечный Солнечного района, Хабаровского края, в границах указанных в кадастровых паспортах земельных участков, прилагаемых к настоящему Договору и являющихся его неотъемлемой частью. (далее – Участки), в том числе:

1.1.1. под прирезковую базу с прилегающей территорией, с кадастровым номером 27:14:0010807:1169, площадью 91758,6 кв.м., расположенного по адресу: рп.Солнечный, примерно в 860м на юго-запад от здания РОВД по ул.Строителей, 14;

1.1.2. под производственную базу автотранспортного цеха, с кадастровым номером 27:14:0010807:1170, площадью 30914,0 кв.м., расположенного по адресу: рп.Солнечный, примерно в 1600м на юго-запад от жилого дома № 3 по ул.Геологов;

1.1.3. под ЦРММ с прилегающей территорией, с кадастровым номером 27:14:0010807:1187, площадью 12384,9 кв.м., расположенного по адресу: рп.Солнечный, примерно в 2500м на юго-запад от жилого дома № 1 по ул.Геологов;

1.1.4. под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией, с кадастровым номером 27:14:0010807:1168, площадью 1757,9 кв.м., расположенный по адресу: рп.Солнечный, примерно в 2420м на юго-запад от жилого дома № 1 по ул.Геологов;

1.1.5. под приемный узел отделения громоотвода, с кадастровым номером 27:14:0010807:1174, площадью 2614,0 кв.м., расположенный по адресу: рп.Солнечный, примерно в 2620м на юго-запад от жилого дома № 1 по ул.Геологов;

1.1.6. под установку крупного дробления ЦОФ, с кадастровым номером 27:14:0010807:1175, площадью 2723,0 кв.м., расположенный по адресу: рп.Солнечный, примерно в 2440м на юго-запад от жилого дома № 1 по ул.Геологов.

1.2. На Участках имеются объекты недвижимости ОАО «ОРК»

**2. Срок Договора**

2.1. Срок аренды Участков устанавливается с 17.08.2015 по 17.08.2064

2.2. Стороны договорились, что за фактическое пользование земельными участками в период с 01.07.2015 по 16.08.2015 Арендатор оплачивает арендную плату в соответствии с расчетом арендной платы, включенного в настоящее приложение к настоящему договору.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально – до 10 числа первого месяца текущего квартала, первый платеж – в течение 30 дней, с даты заключения договора аренды

путем перечисления подлежащей уплате суммы на расчетный счет УФК по Хабаровскому краю (Администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края) л/с 04223171020, расч.сч. 40101810300000010001 в отделении по Хабаровскому краю Дальневосточного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Хабаровск, г. Хабаровск), ИНН2717004443, КПП 271701001, БИК 040813001, ОКТМО 08644151, код бюджетной классификации (КБК) 63611105013130000120, (Арендная плата за земли до разграничения государственной собственности на землю).

3.2. Расчет размера арендной платы производится Арендатором ежегодно в соответствии с положениями ст. 39.7 Земельного кодекса РФ и принятых в соответствии с данной статьей нормативных правовых актов, регулирующих порядок и условия определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

3.3. Арендодатель ежегодно определяет размер арендной платы. Арендатор обязан в срок, не позднее 01 мая текущего года обратиться к Арендодателю за расчетом арендной платы на текущий финансовый год.

3.4. Арендная плата начисляется с 01.07.2015 Начисление производится в годовом исчислении.

3.5. На момент заключения договора размер арендной платы за Участки составляет:

Селезнев Александр Юрьевич  
 Генеральный директор  
 ОАО «ОРК»  
 17.08.2015





208 252,05 руб. Двести восемь тысяч двести пятьдесят два рубля 05 копеек

#### 4. Права и обязанности Сторон

##### 4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора:

- при использовании земельных участков не по целевому назначению,
- при использовании способами, приводящим к загрязнению, истощению, деградации, порче, уничтожению земель и почв и ином негативном воздействии на земли и почвы,
- при не внесении более 2 раз подряд арендной платы по истечении срока, установленного п. 3.1. настоящего договора,
- при ином существенном нарушении условий договора либо неоднократном нарушении его условий.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемых земельных участков с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участков и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

##### 4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участки по акту приема – передачи в течение 3 дней с даты заключения настоящего договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.1.

4.2.4. Своевременно проводить перерасчет арендной платы и заблаговременно информировать об этом Арендатора.

##### 4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участки на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Использовать в установленном порядке для собственных нужд возможности на земельных участках общераспространенные подземные ископаемые, артезианские подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры и соответствия с законодательством Российской Федерации.

4.3.3. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельных участков и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.3.4. Проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

4.3.5. Осуществлять другие права на использование земельных участков, предусмотренные законодательством.

4.3.6. С согласия Арендодателя сдавать Участки в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок действия Договора.

##### 4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать земельные(ый) участки(ок) в соответствии с их(его) целевым назначением способами, которые не наносят вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Выполнять работы по благоустройству территории и рекультивации арендуемых(ого) участков(ка).

4.4.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном(ом) участке(ах) в соответствии с законодательством.

4.4.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности.

4.4.5. Своевременно приступать к использованию земельных(ого) участков(ка) в случаях, если сроки освоения земельных(ого) участков(ка) предусмотрены договором.

4.4.6. Своевременно производить платежи за землю в размере и на условиях, установленных Договором. *Предоставлять Арендодателю копии платежных поручений с отбитой банковской печатью, подтверждающих перечисление арендной платы за земельный участок, в десятидневный срок после оплаты.*

4.4.7. Соблюдать при использовании земельных(ого) участков(ка) требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.8. Не допускать загрязнения, истощения, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

4.4.9. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.10. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в учреждении по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.11. Письменно сообщать Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия договора о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при

*ЮНИКСОЛ  
КОНСАЛТИНГ  
Юридический  
адрес по 010 00 000 000*

досрочном его освобождении.

4.4.12. Соблюдать чистоту и поддерживать порядок на закрепленной территории.

4.4.13. Выполнять иные требования, предусмотренные земельным законодательством, федеральными законами.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню из расчета 0,3% от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Пени перечисляются в порядке, предусмотренном в п. 3.1. Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действиями обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

**6. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским, земельным законодательством, настоящим Договором.

6.3. При прекращении Договора Арендатор в трехдневный срок обязан вернуть Арендодателю Участок в состоянии, пригодном для дальнейшего его использования.

**7. Дополнительные условия договора**

В соответствии со ст. 424 ГК РФ действие настоящего договора распространяется на ранее возникшие фактически отношения сторон, начиная с 01.07.2015.

**8. Рассмотрение и урегулирование споров**

8.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**9. Особые условия договора**

9.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему, возлагаются на Арендатора.

9.2. Договор составлен в 3-х экземплярах.

**10. Адреса Сторон**

Арендодатель: 682711, Хабаровский край, п. Солнечный, ул. Ленина, 23

Арендатор: 682711, Хабаровский край, Солнечный район, Солнечный рп., Геологов ул., д.22, кв.50

**11. Реквизиты сторон**

Арендодатель: Администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края, ИНН/КПП 2717004443/271701001, ОГРН 1022700834920, ОГТЮ 04104713

Арендатор: Открытое акционерное общество «Олоякинская рудная компания», ИНН/КПП 2717017562/271701001, ОГРН 1102717000198.

**12. Подписи Сторон**

Арендодатель: \_\_\_\_\_ В.Н. Старков

Арендатор: \_\_\_\_\_ А.Ю. Семенов

*Васильева  
 Ирина Александровна  
 11.08.19*

*Приложения к Договору: расчет арендной платы (Приложение 1), акт приема-передачи земельных участков*



Приложение № 1 к договору аренды  
 земельных участков  
 от 17.08.2015 № 117

**Расчет арендной платы на 2015 год  
 за используемые земельные участки**

Расчет размера арендной платы производится в соответствии с:  
 Постановлением правительства Хабаровского края от 30.12.2009 №411-пр «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Хабаровского края (с учетом последующих изменений и дополнений);

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 30.10.2014) "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации";

Постановлением администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края от 03.12.2014 № 179 «Об утверждении на 2015 год коэффициентов к арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Солнечного муниципального района»

Данные для расчета:

№	Целевое использование земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	УПКС, руб/кв.м.	Коэффициент (Ккоэ)	Количество месяцев	Сумма арендной платы
1	Под прирельсовый баз с прилегающей территорией	27:14:0010807:1169	91758,0	48,06	0,0370	6	81 582,96
2	Под производственную базу автотранспортного цеха	27:14:0010807:1170	30014,0	9,41	0,0370	6	5 224,99
3	Под ЦРММ с прилегающей территорией	27:14:0010807:1187	12384,0	48,06	0,0370	6	11010,74
4	Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией	27:14:0010807:1168	1757,0	48,06	0,0370	6	1 562,17
5	Под приемный узел отделения громоотвода	27:14:0010807:1174	2614,0	48,06	0,0370	6	2 324,13
6	Под установку крупного дробления ЦОФ	27:14:0010807:1175	2723,0	48,06	0,0370	6	2 421,05

$$(91758,0 \times 9,41) + (91758,0 + 12384,0 + 1757,0 + 2614,0 + 2723,0) \times 48,06 \times 0,0370 / 12 \times 6 = 104 126,03 - \text{эт. часть} - \text{декабрь 2015 года}$$

Эквивалентно – 52 063,01 руб/год

Арендодатель:

В.Н. Старков

Арендатор:

А.Ю. Семенов

Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления подлежащей суммы на расчетный счет УФК по Хабаровскому краю (Администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края) и/с 04223171030, Расч.сч. 40101810300000010001, Отделение по Хабаровскому краю Дальневосточного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Хабаровск, г.Хабаровск), ИНН 2717004443, КПП 271701001, БИК 040813001, ОКТО 08644151, КБК 636110503130000120, (арендная плата за земельные участки, расположенные на территории городского поселения «Рабочий поселок Солнечный»).

 Расчет подготовила: Бугрова В.В.  
 В(421460-55-11)

Верно  
 Юристка  
 Заместитель  
 11.09.19



**Акт  
 приема-передачи земельных участков**

*Мы, нижеподписавшиеся, АРЕНДОДАТЕЛЬ администрация Солнечного муниципального района Хабаровского края в лице главы Солнечного муниципального района Хабаровского края Старкова Виктора Николаевича*

*АРЕНДАТОР - ОАО «ОРК» в лице генерального директора ОАО «ОРК» Семенова Александра Юрьевича*

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Категория земель: земли промышленности  
 Общая площадь участков: 141250,0 кв.м., в том числе:

№	Целевое использование земельного участка	Кадastroвый номер	Площадь, кв.м.
1	Под артельская база с прилегающей территорией	27:14:0010807:1169	91738,0
2	Под производственную базу автотранспортного цеха	27:14:0010807:1170	30014,0
3	Под ЦРММ с прилегающей территорией	27:14:0010807:1187	12384,0
4	Под административно-бытовой корпус шиф с прилегающей территорией	27:14:0010807:1168	1757,0
5	Под присыпкой узел отделения грокочения	27:14:0010807:1174	2614,0
6	Под установку крупного дробления ЦОФ	27:14:0010807:1175	2723,0

**2. УСЛОВИЯ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

*"АРЕНДОДАТЕЛЬ" передает, а "АРЕНДАТОР" принимает в аренду указанные земельные участки. Настоящий АКТ подтверждает отсутствие претензий у принимающей стороны в отношении принимаемых земельных участков и подтверждает факт их передачи по договору.*

**3. ПОДПИСИ СТОРОН**

Земельные участки сдаст:

  
 \_\_\_\_\_  
 В.Н. Старков

Земельные участки принял:

  
 \_\_\_\_\_  
 А.Ю. Семенов

*Верно  
 переосвидетельствовано  
 Земельный отдел*





АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**«Оловянная рудная компания»**

ИНН/КПП 2717017562/271701001, ОГРН 1102717000198,  
юридический адрес: 682707, РФ, Хабаровский край, Солнечный район, п. Горный, литера «А», офис  
I, почтовый адрес: 682711, Хабаровский край, п. Солнечный, ул. Ленина, д.27,  
тел/факс +7(42146) 2-33-24, [sekvo@mail.ru](mailto:sekvo@mail.ru)

Исх. № \_\_\_\_\_  
От «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ООО «ЮНИКСОЛ»**

«О подтверждении суммы  
инвестиций»

Акционерное общество «Оловянная рудная компания» подтверждает, что финансирование ремонтно-восстановительных работ на центральной лаборатории аналитического контроля (ЦЛАК) по состоянию на 24.09.2019г. составило 43,05 млн. руб.

Приложения:

1. Локально-сметные расчеты

Генеральный директор  
ПАО «Русалова» -  
управляющей организации  
АО «ОРК»  
руководитель организации



Колесов Е.А.  
расшифровка подписи

**Сводный оценочный расчет по договору № 018.Н/ТОРК от 01.09.2017 г. СМР на ЦДАК**

Статьи	руб.							ИТОГО по договору
	Договор № 018.Н/ТОРК от 01.09.2017 г. содржа	Договор № 018.Н/ТОРК от 01.09.2017 г. №1	Договор № 018.Н/ТОРК от 01.09.2017 г. №2*	Договор № 018.Н/ТОРК от 01.09.2017 г. №3	Договор № 018.Н/ТОРК от 01.09.2017 г. №4	Договор № 018.Н/ТОРК от 01.09.2017 г. №5	Договор № 018.Н/ТОРК от 01.09.2017 г. №6	
<b>Первоначальная сумма</b>	<b>4 491 000</b>							
<b>Сумма по актам выполненных работ</b>		30 000 000	2 407 000	4 449 200	2 407 000	1 800 000		40 073 200
<b>Расчетная сумма</b>		30 000 000	2 407 000	4 449 200	2 407 000	1 800 000		40 073 200
Счетный расчет №1		1 000 000						1 000 000
Счетный расчет №2		1 200 000						1 200 000
Счетный расчет №3		1 000 000						1 000 000
Счетный расчет №4		100 000						100 000
Счетный расчет №5		400 000						400 000
Счетный расчет №6		1 100 000						1 100 000
Счетный расчет №7		2 000 000						2 000 000
Счетный расчет №8		3 000 000						3 000 000
Счетный расчет №9		1 000 000						1 000 000
Счетный расчет №10		4 000 000						4 000 000
Счетный расчет №11		4 000 000						4 000 000
Счетный расчет №12			2 407 000					2 407 000
Счетный расчет №13					2 000 000			2 000 000
Счетный расчет №14					2 000 000			2 000 000
Счетный расчет №15					1 000 000			1 000 000
Счетный расчет №16						2 407 000		2 407 000
Счетный расчет №17							1 800 000	1 800 000

\* - изменение первоначальной суммы


 КОПИЯ  
 ВЕРНА



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**
**«Оловянная рудная компания»**

ИНН/КПП 2717017562/271701001, ОГРН 1102717000198,

 юридический адрес: 682707, РФ, Хабаровский край, Солнечный район, п. Горный, литера «А», офис I, почтовый адрес: 682711, Хабаровский край, п. Солнечный, ул. Ленина, д.27,  
 тел./факс +7(42146) 2-33-24, [ackvo@mail.ru](mailto:ackvo@mail.ru)

 Исх. № \_\_\_\_\_  
 От «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ООО «ЮНИКСОЛ»**

О здании Лаборатории АО «ОРК»

По вопросу о месте здания с кадастровым №:27:14:0000000:200 административно-бытового корпуса Лаборатории Солнечной обогатительной фабрики (СОФ) в технологическом процессе АО «ОРК» и ряде технических характеристик указанного здания считаем необходимым сообщить следующее:

1. Указанное здание является неотъемлемой частью технологического процесса. В соответствии с картой пооперационного контроля (п.8 «Технологическая инструкция по переработке руд месторождения Фестивальное на Солнечной обогатительной фабрике», п. Солнечный, 2015 год) в технологическом процессе производства оловянного концентрата Лаборатория задействована следующим образом:

Операция	Периодичность пробоотбора и лабораторных испытаний	Критичность для процесса
1. Контроль содержания элементов в добытой руде	Ежедневно пробоотбор, отчетность по партии (машина)	Критично, влияет на работу фабрики
2. Контроль состояний и содержания элементов в дробленой руде	Раз в 30 минут пробоотбор, частичная, сменная, декадная, среднемесячная отчетность	Критично, влияет на работу фабрики и качественные характеристики продукции
3. Контроль отвальных хвостов (контроль содержания элементов)	Раз в 15 минут пробоотбор, частичная, сменная, декадная, среднемесячная отчетность	Критично, контроль влияния на окружающую среду
4. Товарный концентрат (контроль состояний и содержания элементов)	Ежедневно пробоотбор, отчетность по партии, частичная, общая от каждой партии, среднемесячная отчетность	Критично, контроль товарной продукции

В соответствии с вышеприведенным описанием значение Лаборатории для технологического процесса Солнечной обогатительной фабрики (СОФ) АО «ОРК» (как по соблюдению качественных характеристик конечного продукта, так и по оценке и контролю влияния на окружающую среду) критично и не может быть заменено иными операциями.

2. Несмотря на удаленность Лаборатории от рудника и фабрики, ее работа завязана на ключевые технологические операции. Процессе отбора и доставки на исследования проб организован непрерывно, в его реализацию вовлечены как сотрудники самой Лаборатории, так и технологи Фабрики и Рудника. На схеме технологического процесса указаны моменты технологического процесса в которых задействована работа Лаборатории.
3. Конструктивно здание соответствует задачам, которые должны решаться в процессе разделки геологических и технологических проб, их подготовки к анализам, проведении самих испытаний и исследований (химический, аналитический, технологический и т.п.).
4. Лаборатория предназначена для осуществления оперативного контроля технологического процесса, для выполнения рядовых и контрольных анализов продуктов переработки руды и эксплуатационной разведки и технологии производства оловянного концентрата, для осуществления экологического контроля окружающей среды, для проведения исследовательских работ по совершенствованию технологического процесса. Иное использование не допустимо.
5. Помещения здания не предполагаются к сдаче в аренду в связи с особенностями организации технологического процесса, контроля доступа лиц на производственную площадку, требованиями нормативных и внутренних документов в отношении организации техники безопасности при работе с химическими реагентами и при проведении процессов испытаний, действующих в процедуре лабораторных исследований.
6. В связи с постоянным потоком через Лабораторию образцов руды, продуктов переработки и оловянного концентрата, химически-активных реагентов и материалов, иное использование помещений Лаборатории кроме упомянутых производственных целей затруднительно и потребует дополнительных затрат на переоборудование и организацию защиты отдельных помещений и общих площадей здания и постоянный мониторинг состояния.
7. Дата постройки здания: **1968 г.**, группа капитальности: **I**, число этажей: **3**.
8. Площадь застройки: **768,35 кв. м**
9. Высота здания: **8,75 м**
10. Строительный объем здания: **6 725,4 куб. м.**
11. Основные конструктивные элементы:
  - a. фундамент: ж/б ленточный;
  - b. стены: кирпичные;
  - c. перекрытия: ж/б плиты;
  - d. отопление, водопровод и водоотведение – централизованное;
  - e. электропроводка: скрытая
12. Дата начала капитального ремонта: **2018 г.**, дата окончания: **2019 г.**
13. Физический износ здания в соответствии с расположенной ниже таблицей на момент начала капитального ремонта: **55%**.



**Для зданий и сооружений**

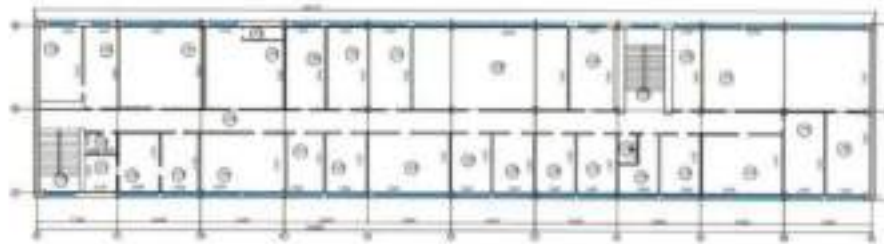
Техническое состояние здания	Физический износ, %	Требуемые ремонтные мероприятия
Хорошее	0-10	Техническое обслуживание
Вполне удовлетворительное	11-20	Текущий ремонт
Удовлетворительное	21-30	Капитальный ремонт выборочный
Не вполне удовлетворительное	31-40	Капитальный ремонт выборочный
Неудовлетворительное (ниже среднего)	41-60	Капитальный ремонт выборочный или комплексный
Ветхое	61-80	Капитальный ремонт комплексный или реконструкция
Плохое (негодное, подлежит сносу)	81-100	Рассматривается экономическая целесообразность дальнейшей эксплуатации здания

**Генеральный директор**  
**ПАО «Русолово» -**  
**управляющей организации**  
**АО «ОРК»**  
 руководитель организации



**Колесов Е.А.**

расшифровка подписи



Экспликация помещений 3-го этажа

Помещ. №	Назначение	Площадь, кв. м	Класс пом. по СЭС	Помещ. №	Назначение	Площадь, кв. м	Класс пом. по СЭС	Назначение	Площадь, кв. м	Класс пом. по СЭС
301	Коридор	10,29	310	306	Коридор	11,07	320	Коридор	12,07	
302	Коридор	14,04	310	307	Коридор	9,10	317	Коридор	4,96	
303	Коридор	14,0	311	308	Коридор	11,07	320	Коридор	1,20	
304	Учебный кабинет	3,0	310	309	Коридор	11,07	320	Коридор	9,03	
305	Коридор	21,4	310	310	Коридор	11,07	320	Сл. Пом.	2,89	
306	Коридор	11,11	310	310	Дресс-рум	11,07	321	Аудитория	12,28	
307	Склад учебных компьютеров	12,11	321	310	Коридор	20,04	321	Диспетчер	11,27	
308	Коридор	16,08	322	311	Служ.	11,07	321	Воспитательная		
309	Коридор	10,17	323	310	Коридор	11,07				
310	Коридор	17,08	324	310	Коридор	21,4				
311	Антенный зал №1	70,17	325	310	Коридор	11,0				
312	Антенный зал №2	20,11								
313	Коридор	10,07								
314	Раздевалка	21,07								

- Примечания:  
 1 Разные участки по виду  
 2 Для целей оценки помещений  
 3 Разные и классы зданий, помещений, группы и функциональные назначения  
 4 Разделение помещений по назначению производится по плану архитектурного контроля помещений

Копия документа  
 Дата: 2019.10.21  
 Место: Москва, ул. ...

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**КОПИ БЕРИ**

Исполнитель: [Подпись]  
 Должность: [Подпись]

Получатель: [Подпись]  
 Должность: [Подпись]

Страница 11



Экспликация помещений 2-го этажа

Помещ. №	Назначение	Площадь, кв. м	Класс пом. по СЭС	Помещ. №	Назначение	Площадь, кв. м	Класс пом. по СЭС	Назначение	Площадь, кв. м	Класс пом. по СЭС
204	Коридор	11,09	210	204	Раздевалка	11,00	220	Коридор	13,00	
205	Коридор	8,90	210	205	Коридор	11,00	217	Коридор	11,20	
206	Коридор	2,10	211	206	Коридор	11,09	220	Коридор	11,20	
208	Коридор	1,17	210	208	Коридор	16,08	220	Коридор	13,20	
209	Коридор	14,0	210	209	Коридор	4,96	220	Коридор	11,00	
206	Коридор	10,0	210	210	Дресс-рум	2,89	221	Коридор	11,28	
207	Коридор	11,30	210	210	Сл. Пом.	2,89	221	Коридор	7,90	
208	Коридор	16,08	211	210	Коридор	11,07	221	Коридор	1,24	
209	Коридор	10,17	211	210	Коридор	11,0	221	Коридор	10,10	
210	Учебный кабинет	3,0	210	210	Коридор	10,0	221	Диспетчер	11,27	
211	Коридор	27	210	210	Коридор	14,0	221	Диспетчер		
212	Коридор	10,0								
213	Коридор	10,0								
214	Раздевалка	10,0								

- Примечания:  
 1 Разные участки по виду  
 2 Для целей оценки помещений  
 3 Разные и классы зданий, помещений, группы и функциональные назначения  
 4 Разделение помещений по назначению производится по плану архитектурного контроля помещений

Копия документа  
 Дата: 2019.10.21  
 Место: Москва, ул. ...

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**КОПИ БЕРИ**

Исполнитель: [Подпись]  
 Должность: [Подпись]

Получатель: [Подпись]  
 Должность: [Подпись]

Страница 11





Экспликация помещений 1-ого этажа

№ по инвентарю	Наименование	Площадь, кв. м	Куб. метры	Вместимость, человек	Наименование	Площадь, кв. м	Куб. метры	Вместимость, человек	Наименование	Площадь, кв. м	Куб. метры
101	Классовый кабинет	10,7		110	Тайтл	2,9		136	Принципиальный кабинет	11,4	
102	Классовый кабинет	3,9		116	Коридор	3,8		127	Принципиальный кабинет	12,4	
103	Классовый кабинет	8,1		117	Классовый кабинет	11,2		128	Принципиальный кабинет	12,4	
104	Классовый кабинет	5,9		118	Вс. отделочные	22		129	Коридор	11,2	
105	Коридор	13,7		119	Кабина	10,8		130	Кабина с/у-камера	19,0	
106	Классовый кабинет	20,8		120	Коридор	17,2		131	Склад	22,7	
107	Коридор	45,8		121	Коридор	13,9		132	Лестница	17,5	
108	Общественный зал	180,4		122	Принципиальный кабинет	11,4					
109	Кабинет	11,2		123	Тайтл	2,9					
110	Лестница	17,5		124	Коридор	24,1					
111	Лестница	11,2		125	Принципиальный кабинет	11,4					
112	Склад	14,9									
113	Принципиальный кабинет	40,1									
114	Склад	17,8									

- Примечания:  
 1 Входы с улицы на этаж  
 2 На этаже проходы в здание  
 3 Входы в здание имеют автоматический сброс на фасадные окна  
 4 Расстояние от центра здания до ближайшего входа в здание

№ инвентаря	№ документа	№ листа	Дата
101	101	1	2019
102	102	2	2019
103	103	3	2019
104	104	4	2019
105	105	5	2019
106	106	6	2019
107	107	7	2019
108	108	8	2019
109	109	9	2019
110	110	10	2019
111	111	11	2019
112	112	12	2019
113	113	13	2019
114	114	14	2019

Александровича Наталья Николаевна

Подпись: Александровича Наталья Николаевна

ИП: "ЮНИКСОЛ" (ИНН 50-01-0000000000)

ИП: "ЮНИКСОЛ" (ИНН 50-01-0000000000)



## **ГЛАВА 14. ПРИЛОЖЕНИЕ №4. СКРИНШОТЫ ИНТЕРЕНТ-СТРАНИЦ И ИНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ПРОЦЕССЕ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА**

ПРИЛОЖЕНИЕ №4 К ОТЧЕТУ №ОИ-126\_1/200819 от 21.10.2019 г.

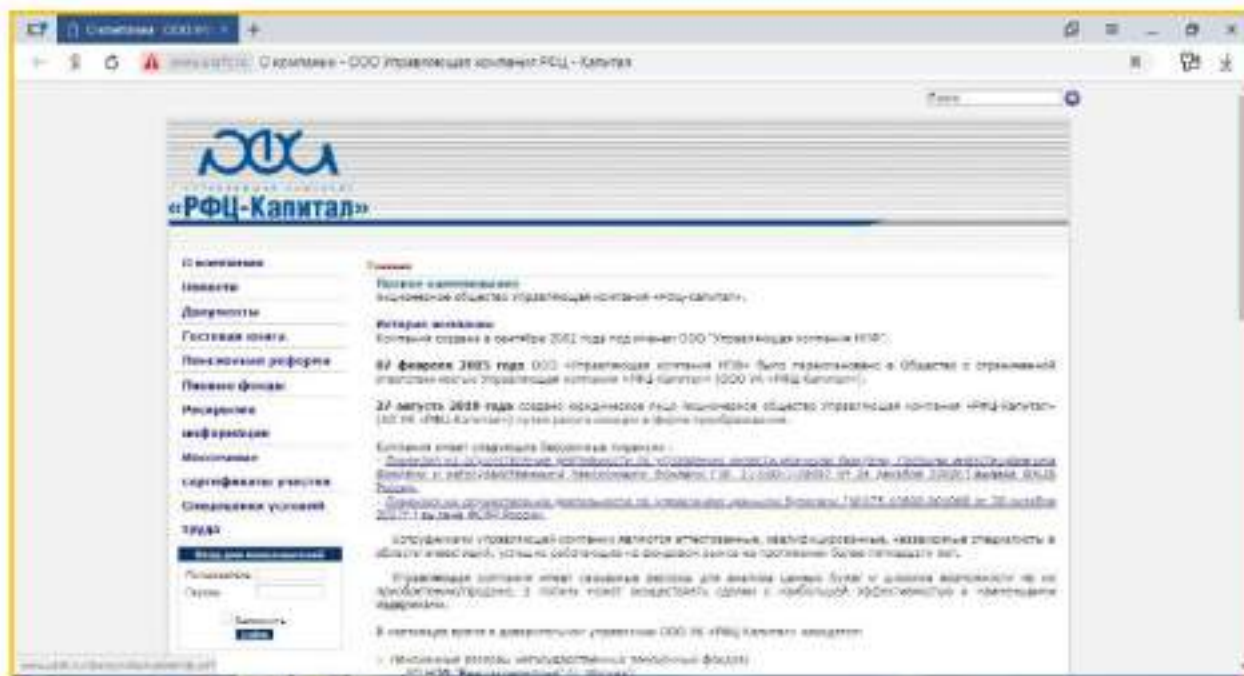
**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ  
АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОГО КОРПУСА,  
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СТАДИИ РЕКОНСТРУКЦИИ  
(КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА), С КАДАСТРОВЫМ №:  
27:14:0000000:200, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ, Р-Н СОЛНЕЧНЫЙ, РП.  
СОЛНЕЧНЫЙ, РАЙОН ПРОМЗОНА  
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ И  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗПИФ  
НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" ПОД  
УПРАВЛЕНИЕМ ООО УК "РФЦ-КАПИТАЛ"**

**СКРИНШОТЫ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В  
ПРОЦЕССЕ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА И  
ОПУБЛИКОВАННОЙ НА САЙТАХ ИНФОРМАЦИОННО -  
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ "ИНТЕРНЕТ".  
КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ  
В ОТЧЕТЕ (ФСО №3 П.11)**



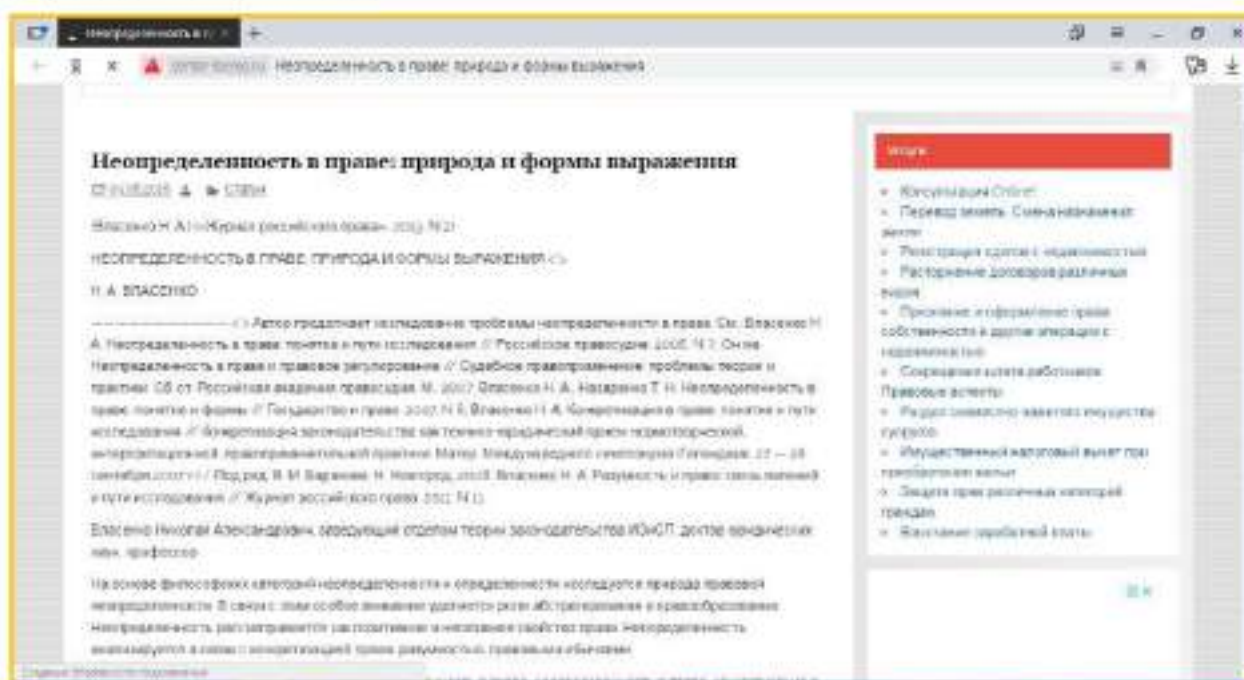
## 14.1. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор), Оценщике и Заказчике.

<http://www.ukrfc.ru/>



## 14.2. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения (ФСО №3 п.8в).

<http://center-bereg.ru/l576.html>



[https://dic.academic.ru/dic.nsf/dic\\_fwords/38106/ВОЛЮНТАРИЗМ](https://dic.academic.ru/dic.nsf/dic_fwords/38106/ВОЛЮНТАРИЗМ)



[https://dic.academic.ru/dic.nsf/dic\\_fwords/38106/ВОЛЮНТАРИЗМ](https://dic.academic.ru/dic.nsf/dic_fwords/38106/ВОЛЮНТАРИЗМ)

