



Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI п. 1).

ОТЧЕТ №ОИ-126\_8/170719 ОТ 30.01.2023

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ,  
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 АО УК  
"РФЦ-КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-  
ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ"**

Заказчик: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"

Исполнитель: ООО "ЮНИКСОЛ"

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ</b> .....	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы (ФСО VI п.7).....	5
1.2. Задание на оценку (ФСО IV; ФСО №7 п.8,9).....	7
1.3. Задание на оценку из Дополнительного соглашения №8 от "16" января 2023 г. к Договору №ОИБ-126 на оказание услуг по оценке от "17" июля 2019 г., подготовленного Заказчиком.....	13
1.4. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор), Оценщике и Заказчике (ФСО VI п.7 4), 5), 6), 7), 8)).....	15
1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", в том числе не отраженные в задании на оценку (ФСО VI П.7 11)).....	19
1.5.1. ОСОБО ВАЖНО! Допущение, касающееся фактов, условий и обстоятельств, связанных с началом специальной военной операции России (СВОР) на территории Украины 24 февраля 2022 г. ....	19
1.5.2. 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).....	20
1.5.3. Особое допущение, касающееся суждения "отчет не должен...вводить в заблуждение" (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены).....	25
1.5.4. Особое допущение, касающееся понятия "обоснование"(©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены).....	27
1.5.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки (ФСО VI П.7 11)).....	29
1.6. Указание на стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций (ФСО VI п.7 9)).....	32
1.7. Основные этапы процесса оценки (ФСО III п.1, ФСО VI п.13).....	33
<b>ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФЗ №135-ФЗ, СТ. 11 ФСО VI П.7 10))</b> .....	<b>34</b>
2.1. Перечень документов, используемых Исполнителем (Оценщиком) и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (ФСО VI п.7 15)).....	34
2.2. Точное описание Объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст. 11; ФСО VI п. 7 10)).....	38
2.3. Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также при определении ценообразующих факторов (элементов сравнения).....	53
2.4. Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, и право аренды которого, входит в состав Объекта оценки.....	68
2.5. Информация о текущем использовании и результаты осмотра Объекта оценки (ФСО №7 п.5).....	69
2.6. Фотографии Объекта оценки.....	70
2.7. Описание местоположения Объекта оценки.....	75
2.7.1. Описание Солнечного муниципального района Хабаровского края.....	77
2.7.2. Описание рабочего поселка Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края.....	82
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.....	104

2.11. Анализ Объекта оценки на предмет отнесения к специализированному/неспециализированному имуществу в целях определения подходов и методов оценки. ....	108
<b>ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>114</b>
3.1. Общие положения.....	114
3.2. Затратный подход к оценке недвижимости.....	114
3.3. Сравнительный подход к оценке недвижимости.....	115
3.4. Доходный подход к оценке недвижимости.....	116
3.5. Подходы и методы к оценке земельных участков.....	117
3.6. Основные методологические положения по определению справедливой стоимости (Fair Value) (терминология IFRS 13).....	118
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО VI П.7 12)).....</b>	<b>120</b>
4.1. Анализ влияния общей политической обстановки в РФ на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки (ФСО №7 п.11а) (анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки (ФСО VI П.7 12)).....	120
4.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в РФ на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки (ФСО №7 п.11а) (анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки (ФСО VI П.7 12)).....	123
4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения (Хабаровский край) недвижимости, входящей в Объект оценки (ФСО №7 п.11а) (анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки (ФСО VI П.7 12)).....	128
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.11б).....	131
4.4. 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).....	134
4.4.1. Анализ рынка недвижимости региона расположения Объекта оценки на предмет уровня активности рынка (IFRS 13).....	134
4.4.2. Общий анализ тенденций, наметившихся на рынке коммерческой недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки.....	138
4.4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. ....	146
4.5. 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).....	146
4.5.1. Анализ ФСО РФ на предмет выявления взаимосвязи в системе понятий "объект - аналог - ценообразующие факторы - элементы сравнения".....	146
4.5.2. Анализ рыночных данных на предмет определения основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (ФСО №7 п.11г).....	148
4.5.3. Анализ открытой информации на предмет определения интервалов значений ценообразующих факторов (ЦОФ) (ФСО №7 п.11г).....	152
4.5.4. 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).....	163
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки (ФСО №7 п.11д).....	168
<b>ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) И ВЫВОД ИЗ АНАЛИЗА НЭИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО II П. 6, ФСО №7, ГЛ.VI).....</b>	<b>171</b>
5.1. Общие положения.....	171
5.2. Анализ наиболее эффективного использования и вывод из анализа НЭИ.....	172
<b>ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБОСНОВАНИЯ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО V, ФСО VI П.7 13)).....</b>	<b>178</b>
6.1. Общие положения.....	178
6.2. Анализ возможности применения затратного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках затратного подхода при определении справедливой стоимости.....	178

6.3. Анализ возможности применения рыночного (IFRS 13) подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках рыночного подхода при определении справедливой стоимости.....	181
6.4. Анализ возможности применения доходного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках доходного подхода при определении справедливой стоимости. ....	182
<b>ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО (IFRS 13) ПОДХОДА.....</b>	<b>184</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости в рамках затратного подхода. ....	184
7.2. Реализация 1-го этапа: идентификация и анализ технических параметров недвижимого имущества (для расчета 33).....	186
7.3. Реализация 2-го этапа (этап 2-а): подбор объектов-аналогов в справочниках КО-ИНВЕСТ® (для расчета 33).....	187
7.4. Реализация 3-го этапа: последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами (для расчета 33).....	190
7.5. Реализация 4-го этапа: определение величины прибыли предпринимателя (ПП) (ФСО №7, п. 24з). ....	193
7.6. Реализация 5-го этапа: определение затрат на замещение (33) оцениваемого объекта методом сравнительной единицы (МСЕ) (ФСО №7, п. 24е,ж). ....	193
7.7. Реализация 6-го этапа: определение величины совокупного износа (ФСО №7, п. 24 и). ....	195
7.7.1. Определение физического износа ( $I_{\text{физ.}}$ ).....	195
7.7.2. Определение функционального износа (устаревания) ( $I_{\text{функ. устар.}}$ ).....	203
7.7.3. Определение экономического износа (устаревания) ( $I_{\text{экон.устар.}}$ ).....	208
7.8. Реализация 7-го этапа: определение стоимости права аренды земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию ( $C_{\text{зем.уч.}}$ ).....	209
7.9. Реализация 8-го этапа: определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода. ....	213
7.10. Результаты определения стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода. ....	214
<b>ГЛАВА 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ (ФСО VI П. 7 13)).....</b>	<b>216</b>
8.1. Общие положения.....	216
8.2. Варианты согласования полученных результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки. ....	217
8.3. Выводы из согласования полученных результатов оценки Объекта оценки.....	218
8.4. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки (ФСО V, пп.2,3, ФСО №7 п. 30, IFRS 13).....	218
<b>ГЛАВА 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>220</b>
<b>ГЛАВА 10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ. ....</b>	<b>221</b>
<b>ГЛАВА 11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ. ....</b>	<b>223</b>
<b>ГЛАВА 12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. НОРМАТИВНЫЕ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>229</b>
<b>ГЛАВА 13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>230</b>
<b>ГЛАВА 14. ПРИЛОЖЕНИЕ №4. СКРИНШОТЫ ИНТЕРЕНТ-СТРАНИЦ И ИНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ПРОЦЕССЕ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.....</b>	<b>252</b>
<b>ГЛАВА 15. ПРИЛОЖЕНИЕ №5. РАСЧЕТНЫЕ ТАБЛИЦЫ.....</b>	<b>253</b>
<b>ГЛАВА 16. ПРИЛОЖЕНИЕ №6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>254</b>

## ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ

### 1.1. Основные факты и выводы (ФСО VI п.7).

<p><b>Объект оценки (ФЗ №135-ФЗ ст.10, ФСО IV п. 3.1):</b></p>	<p>Здание 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).</p>
<p><b>Основание для проведения оценки Объекта оценки (ФСО VI п.7.2):</b></p>	<p>Договор №ОИБ-126 на оказание услуг по оценке от "17" июля 2019 г., Задание на оказание услуг по оценке №8 от "18" января 2023 г. между АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" и ООО "ЮНИКСОЛ"</p>
<p><b>Права на Объект оценки (ФСО IV п.3.1):</b></p>	<p>Право общей долевой собственности на Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты".</p>
<p><b>Цель оценки (ФЗ №135 ст.10, ФСО I п.9, ФСО IV п.3.2):</b></p>	<p>Предполагаемое использование результата оценки Объекта оценки: для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "РФЦ- Шуваловские высоты".</p>
<p><b>Вид стоимости (ФЗ №135-ФЗ ст.10, ФСО IV п.3.4):</b></p>	<p>Справедливая стоимость</p>
<p><b>Дата определения стоимости Объекта оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.11):</b></p>	<p>"29" января 2023 г.</p>
<p><b>Дата осмотра Объекта оценки (ФСО №7 п. 5);</b></p>	<p>"26" января 2023 г.</p>
<p><b>Дата составления Отчета (ФЗ №135-ФЗ, ст.11, ФСО VI п.7.1):</b></p>	<p>"30" января 2023 г.</p>
<p><b>Порядковый номер Отчета (ФЗ №135-ФЗ, ст.11, ФСО VI п.7.1):</b></p>	<p>№ОИ-126_8/170719 от 30.01.2023</p>
<p><b>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб. (ФСО VI п.10);</b></p>	<p>58 045 000 (Пятьдесят восемь миллионов сорок пять тысяч) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 153 592 (Сто пятьдесят три тысячи пятьсот девяносто два))</p>
<p><b>Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО V раздел IV. Затратный подход);</b></p>	<p>Здание 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: <b>57 879 595 (Пятьдесят семь миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч пятьсот девяносто пять).</b></p> <p>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>164 983 (Сто шестьдесят четыре тысячи девятьсот восемьдесят три).</b></p> <p>Итого здание административно-бытового корпуса лаборатории ЦОФ и право аренды земельного участка, округленно:</p> <p><b>58 045 000 (Пятьдесят восемь миллионов сорок пять тысяч)</b></p>
<p><b>Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного (рыночного) подхода, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО V раздел II.</b></p>	<p>Не применялся</p>

**Сравнительный подход:**

<p>Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО V раздел III. Доходный подход):</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода, округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО V раздел IV. Затратный подход):</p>	<p>Здание 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 Промзон: <b>69 455 514 (Шестьдесят девять миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч пятьсот четырнадцать) с учетом НДС 20%.</b></p> <p>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>197 980 (Сто девяносто семь тысяч девятьсот восемьдесят) с учетом НДС 20%.</b></p> <p>Итого здание административно-бытового корпуса лаборатории ЦОФ и право аренды земельного участка, округленно:</p> <p><b>69 653 000 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи) руб. с учетом НДС 20%.</b></p>
<p>Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного (рыночного) подхода, округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО V раздел II. Сравнительный подход):</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО V раздел III. Доходный подход):</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО VI п. 7 14))</p>	<p><b>58 045 000 (Пятьдесят восемь миллионов сорок пять тысяч)</b></p>
<p>Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки, округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО VI п. 7 14))</p>	<p><b>69 653 000 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи)</b></p>

**Формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с п. 14 ФСО I) (ФСО IV п.4.4):**

В виде значения в рублях РФ.

## 1.2. Задание на оценку (ФСО IV; ФСО №7 п.8,9).

**Объект оценки (ФЗ №135-ФЗ ст.10, ФСО IV п. 3.1):**

*(Справочно. ФСО IV п. 3.1. Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений):*

Здание 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 (ФСО IV п.3.1):**

Право общей долевой собственности на Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"

**Цель оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.10)**

Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "РФЦ- Шуваловские высоты".

**Цель оценки (ФЗ №135 ст.10, ФСО I п.9, ФСО IV п.3.2):**

*(Справочно. ФСО I п. 9. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки).*

Предполагаемое использование результата оценки Объекта оценки: для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты".

*ФСО IV п. 3.2. Цель оценки должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо.)*

**Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом**

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

(ФСО IV п.3.3):

Вид стоимости (ФЗ №135-ФЗ ст.10, ФСО IV п.3.4):

Справедливая

Предпосылки стоимости (ФСО II п.3, ФСО IV п.3.4):

*(Справочно. ФСО II п.2. Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки).*

**Предпосылки стоимости включают следующее (ФСО II п.3):**

1. Федеральный стандарт оценки (далее по тексту - ФСО) "Виды стоимости (ФСО II)", п.12 гласит:

"В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2021, №27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон)".

**2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 3. "Понятие оценочной деятельности" (далее по тексту - Федеральный закон) гласит:**

"Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости".

**3. Соответственно, исходя из текстов вышеуказанных нормативных документов, Федеральный закон ссылается на иные виды стоимости в ФСО, а ФСО, в свою очередь, ссылается на иные виды стоимости в Федеральном законе.**

4. Соответственно, можно выделить на основании Федерального закона и ФСО следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- кадастровая стоимость;
- ликвидационная стоимость.

5. Таким образом, из вышеуказанного следует, что, в Федеральном законе и ФСО отсутствует непосредственно такой вид стоимости как "справедливая стоимость".

6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п.22 гласит:

"Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положения настоящего федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки".

**7. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 7 "Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки" гласит:**



**"В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других".**

8. Нормативный документ "Указание Банка России от 25.08.2015 №3758-У (ред. от 12.12.2016) **"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:

" 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."

Соответственно, в **"нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) ... определен конкретный вид стоимости объекта оценки"** - **справедливая стоимость**.

9. В международной оценочной практике (в частности, в Международном стандарте финансовой отчетности (МСФО) IFRS 13), используется термин **"справедливая стоимость"**.

**"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)".

10) Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним - **предполагается сделка с объектом оценки**.

11) Участники сделки или пользователи Объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники) - **пользователи являются конкретными (идентифицированными) лицами, участники сделки - неопределенные лица (гипотетические участники)**.

12) Дата оценки - **указана ниже по тексту**.

13) Предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация) – **текущее использование в качестве здания административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК. В соответствии с ФСО II п.6 "Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки"**.

14) Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в

	<p>типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи - <b>добровольная сделка в типичных условиях.</b></p>
<p><b>Дата оценки (ФЗ №135-ФЗ ст.10, ФСО II п. 5, ФСО IV п.3.5):</b></p>	<p>"29" января 2023 г.</p>
<p><b>Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, если они известны на момент составления Задания на оценку (ФСО IV п.3.6):</b></p>	<p>1. Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (<b>ФСО I п.10</b>).</p> <p><b>2. ВАЖНОЕ СПЕЦИАЛЬНОЕ ДОПУЩЕНИЕ!</b></p> <p>Отчет об оценке, который будет готовиться на основании данного Задания на оценку, будет готовиться в условиях высокой неопределенности в политической и экономической сферах как в РФ, так и в мире в целом, связанной с началом 24.02.2022 специальной военной операции России (СВОР) на Украине.</p> <p><b>3. ВАЖНОЕ СПЕЦИАЛЬНОЕ ДОПУЩЕНИЕ!</b></p> <p>Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена "с разумной степенью достоверности" (п. 5 ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические/пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.</p> <p>4. Содержащееся в Отчете об оценке итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.</p> <p>5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.</p> <p>6. Расчетные процедуры по определению 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.</p> <p>7. Ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>10. Исполнитель (Оценщик) не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.</p> <p>11. 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.</p> <p>12. 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.</p>
<p><b>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта</b></p>	<p>1. Необходимая 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</p>

<p>оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, если они известны на момент составления задания на оценку (ФСО IV п.3.7):</p>	<p>качественные характеристики Объекта оценки. 2. Сведения, полученные от Заказчика и из открытых источников информации (общедоступная отраслевая и статистическая информация), считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель (Оценщик) не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации 3. 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.</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации (ФСО IV п.3.8):</p>	<p>Использование, распространение и публикация Отчета об оценке объекта оценки возможны только в случаях, установленных нормативными правовыми актами РФ с обязательной ссылкой на конкретный документ и пункт в данном документе.  Не допускается передача печатной либо электронной версии Отчета об оценке иным "оценщикам", "экспертам", "специалистам", "исследователям" и т.п. лицам для "изучения", "проверки", "исследования", "выработки мнения", "подготовки рецензии на отчет", "заключения на отчет" и т.п. без соответствующего определения суда или решения иных органов, установленных нормативными правовыми актами РФ.  Руководствоваться в вышеуказанном случае необходимо Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете, гласящей: "В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным Отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность".</p>
<p>Форма составления Отчета об оценке (ФСО IV п.3.9):</p>	<p>Отчет составляется на бумажном носителе.</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку (ФСО IV п.3.10):</p>	<p>На этапе заключения Дополнительного соглашения №8 не установлена.</p>
<p>Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки (ФСО IV п.4.1):</p>	<p>Состав и объем документов и материалов определяется в запросе на информацию, необходимую для проведения оценки. Основание: Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке (ФСО IV п.2).</p>
<p>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (ФСО IV п.4.2):</p>	<p>На этапе заключения данного Договора не установлена. Если потребность возникнет в процессе определения стоимости, то соответствующая информация будет представлена в тексте Отчет об оценке.</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке (помимо Заказчика оценки) (ФСО IV п.4.3):</p>	<p>Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты".</p>
<p>Формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с п. 14</p>	<p>В виде значения в рублях РФ.</p>

<b>ФСО I) (ФСО IV п.4.4):</b>	
<b>Специфические требования к Отчету об оценке (ФСО IV п.4.5):</b>	Использование в ряде случаев терминологии (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО IV п.4.6):</b>	Не требуется.
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО №7, п. 8):</b>	<p>В состав Объекта оценки входит 1 (Одно) здание и право аренды 1 (Одного) земельного участка.</p> <p>Для идентификации Объекта оценки достаточно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Названия Объекта оценки.</li> <li>• Кадастрового номера.</li> <li>• Сведений об общей площади.</li> <li>• Сведений об этажности.</li> <li>• Адреса местоположения.</li> </ul>
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО №7, п. 8):</b>	<p><b>Ссылка на документы, содержащие характеристики Объекта оценки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023;</li> <li>• Отчет об объекте недвижимости (земельный участок, кадастровый №:27:14:0010807:1168) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023;</li> <li>• Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-001-171019 от 17.10.2019, продавец: АО "Оловянная рудная компания", покупатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал";</li> <li>• Акт приема-передачи от 22.10.2019 к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019;</li> <li>• Дополнительное соглашение №1 от 22.10.2019 к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019;</li> <li>• Договор аренды нежилого здания №Д(А)-002-221119 от 22.11.2019 арендатор: АО "Оловянная рудная компания", арендодатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".</li> <li>• Акт приема-передачи от 22.11.2019 к Договору аренды нежилого здания №Д(А)-002-221119 от 22.11.2019;</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> </ul>
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки (ФСО №7, п. 8):</b>	Право общей долевой собственности на Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты".

<b>Определение границ интервала стоимости недвижимости, входящей в перечень оцениваемого имущества (ФСО №7, п. 30)</b>	<b>Суждение Исполнителя (Оценщика)</b> 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, <b>не требуется.</b>
<b>Срок проведения оценки по Договору:</b>	С "16" января 2023 г. по "30" января 2023 г. (далее – "Дата начала оказания услуг").

### 1.3. Задание на оценку из Дополнительного соглашения №8 от "16" января 2023 г. к Договору №ОИБ-126 на оказание услуг по оценке от "17" июля 2019 г., подготовленного Заказчиком.

**ЗАКАЗЧИК:** АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"

**ОЦЕНЩИК:** ООО "ЮНИКСОЛ"

**Дата проведения оценки**<sup>1</sup>: "29" января 2023 г.

**Основания заключения договора:** устный запрос (обращение) Заказчика.

**Вид объекта оценки:** недвижимое имущество.

**Вид определяемой стоимости объекта оценки:** справедливая стоимость.

**Предпосылки стоимости:**

- 1) предполагается сделка с объектом оценки;
- 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки: 29 января 2023 г.;
- 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

**Основания для установления предпосылок:** вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).

**Цель оценки:** определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты".

**Итоговая величина стоимости объекта оценки:** должна быть выражена в рублях в виде единой величины.

**Объект оценки (точное описание):**

**Административно-бытовой корпус цоф**, общей площадью 1 344 (Одна тысяча триста сорок четыре) кв.м, инвентарный номер: 314, условный номер: 27:14:02/688:314:Н, **кадастровый номер 27:14:000000:200**, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона, количество этажей 3 (далее - Административно-бытовой корпус цоф) и **право аренды земельного участка**, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией, общая площадь 1757 кв. м, адрес объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов.

<sup>1</sup>Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Кадастровый номер: 27:14:0010807:1168** по договору аренды №25 земельного участка от 11.06.2020г.

**Право общей долевой собственности на Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты".**

**Ссылка на документы, содержащие характеристики Объекта оценки:**

- Договор купли-продажи недвижимого имущества **№Д(КП)-001-171019 от 17.10.2019 г.**, продавец: АО "Оловянная рудная компания", покупатель: АО УК "РФЦ-Капитал" (Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты") под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".
- Акт приема-передачи от **22.10.2019 г.** к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019 г.
- Дополнительное соглашение №1 от **22.10.2019 г.** к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019 г.
- Договор аренды нежилого здания **№Д(А)-002-221119 от 22.11.2019 г.** арендатор: АО "Оловянная рудная компания", арендодатель: АО УК "РФЦ-Капитал" (Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты") под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".
- Акт приема-передачи от **22.11.2019 г.** к Договору аренды нежилого здания **№Д(А)-002-221119 от 22.11.2019 г.**
- **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.

**Применяемые стандарты оценки:**

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
- 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).

**Форма отчета:** Отчет об оценке – письменный документ, составленный на бумажном носителе, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

## 1.4. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор), Оценщике и Заказчике (ФСО VI п.7 4), 5), 6), 7), 8)).

<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ (ОЦЕНЩИК) (ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР) (ФСО VI П.7 6))</b>	<b>ООО "ЮНИКСОЛ"</b>
<b>Общие сведения об Исполнителе (ФСО VI П.7 6))</b>	ОГРН: 1037715063990, дата присвоения: 14 августа 2003 г. ИНН: 7715389451 КПП: 771501001
<b>Сведения о свидетельстве о государственной регистрации Исполнителя</b>	Свидетельство о государственной регистрации ООО "ЮНИКСОЛ" серия 77 №003636052 от 14.08.2003 г.
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	127273, г. Москва, ул. Отрадная, д.10
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	127273, г. Москва, ул. Отрадная, д.10
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	<a href="mailto:i.konovalov@uniqsol.org">i.konovalov@uniqsol.org</a> 8 (495) 212-19-47 8 (903) 202-17-16
<b>Банковские реквизиты Исполнителя</b>	Расчетный счет: 40702810200001442961 в АО "Райффайзенбанк", г. Москва, БИК: 044525700 Кор счет: 30101810200000000700 В ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
<b>Сведения о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Место нахождения: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д.8А, 7 этаж.</li> <li>• Свидетельство СМАО: №1294</li> <li>• Дата выдачи: 26 октября 2012 г.</li> </ul>
<b>Сведения о страховании ответственности Исполнителя (ФЗ №135-ФЗ, ст.15.1)</b>	Ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована <ul style="list-style-type: none"> <li>• ОАО "Альфастрахование".</li> <li>• Страховой полис №0780R/776/30186/21 от 11.10.2022</li> <li>• Период страхования с 01.11.2022 по 31.10.2023</li> <li>• Страховая сумма: 5 000 000 руб.</li> </ul>
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (ФЗ №135-ФЗ, ст.11, ФСО VI П.7 7))</b>	<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>
<b>ОЦЕНЩИК (ФЗ №135-ФЗ, СТ.11, ФСО VI П.7 4))</b>	<b>ФЕДОТОВА АННА ВИКТОРОВНА</b>
<b>Сведения об Оценщике (ФЗ №135-ФЗ, ст.11, ФСО VI П.7 4))</b>	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@uniqsol.org">a.fedotova@uniqsol.org</a>
<b>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (ФЗ №135-ФЗ, ст.11, ст.15; ФСО VI П.7 4))</b>	Является членом саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки": <ul style="list-style-type: none"> <li>• Место нахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30,</li> </ul>

	<p>стр. 3, 2 этаж.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство НП "АРМО": №1542-08.</li> <li>• Дата выдачи: 31.01.2008</li> <li>• Номер по реестру: №1065 от 29.01.2008</li> </ul> <p>Ссылка на сайт СРОО: <a href="https://sroarmo.ru/registry#id=1072">https://sroarmo.ru/registry#id=1072</a></p>
<p><b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика (ФЗ №135-ФЗ, ст. 24.6, ст.24.7)</b></p>	<p>Ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ОАО "АльфаСтрахование".</li> <li>• Страховой полис №0780R/776/30245/22 от "14" января 2023 г.</li> <li>• Период страхования с "14" января 2023 г. по "13" января 2024 г.</li> <li>• Страховая сумма: 3 000 000 руб.</li> </ul>
<p><b>Сведения о квалификационном аттестате Оценщика (ФЗ №135-ФЗ, ст. 4)</b></p>	<p>Федотова Анна Викторовна имеет <b>квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b> по направлению оценочной деятельности "<b>Оценка бизнеса</b>" №025627-3 от 22.07.2021 г., срок действия: до <b>22.07.2024</b></p> <p>Федотова Анна Викторовна имеет <b>квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b> по направлению оценочной деятельности "<b>Оценка недвижимости</b>" №026144-1 от 22.07.2021 г., срок действия: до <b>22.07.2024</b></p> <p>Федотова Анна Викторовна имеет <b>квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b> по направлению оценочной деятельности "<b>Оценка движимого имущества</b>" №029372-2 от 10.09.2021 г., срок действия: до <b>10.09.2024</b></p>
<p><b>Сведения о документах, подтверждающих получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности (ФЗ №135-ФЗ, ст.24)</b></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</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</li> <li>• Диплом: ВСА №0362645</li> </ul> <p>Удостоверение о повышении квалификации №180000419720 от 30.03.2015 Московского ГУ технологий и управления им. К. Г. Разумовского (ПКУ).</p>
<p><b>Нахождение Оценщика в Экспертном совете СРО оценщиков (ФЗ №135-ФЗ, ст. 16.2)</b></p>	<p>Оценщик избран в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков НП "АРМО" и является Экспертом СРО оценщиков НП "АРМО" с 15.01.2019</p>
<p><b>Стаж работы в оценочной деятельности на дату составления Отчета</b></p>	<p>17 лет</p>
<p><b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком (ФЗ №135-ФЗ, ст.15.1)</b></p>	<p>Трудовой договор между Федотовой А.В. и ООО "ЮНИКСОЛ" №003-К-0612 от 01.06.2012.</p>
<p><b>Сведения о независимости Оценщика (ФЗ №135-ФЗ, ст.11, ФСО VI П.7 7))</b></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,</li> </ul>



	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (ФСО VI П.7 8))</b></p>	<p>Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.</p> <p>К проведению оценки и к подготовке отчета привлекался:</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 правами Генерального директора.</p>
<p><b>Почтовый адрес Оценщика (ФСО VI П.7 4))</b></p>	<p>129090, г. Москва, ул. Астраханский пер., д. 1/15, кв./офис 99</p>
<p><b>ЗАКАЗЧИК (ФСО VI П.7 5))</b></p>	<p><b>АО УК "РФЦ-КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ"</b></p>
<p><b>Общие сведения о Заказчике</b></p>	<p>ОГРН: 1197456036975 Дата присвоения: 27 августа 2019 г. ИНН/КПП: 7455036003/745501001 Почтовый адрес: 455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1.</p>
<p><b>Место нахождения Заказчика</b></p>	<p>455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1.</p>
<p><b>Банковские реквизиты Заказчика</b></p>	<p>р/с: 40701810900000100568 в Банке "КУБ"(АО), г. Магнитогорск к/с: 30101810700000000949 БИК: 047516949</p>
<p><b>Краткое описание деятельности Заказчика</b></p>	<p>Компания создана в сентябре 2002 г. под именем ООО "Управляющая компания НПФ"<sup>2</sup>.</p> <p>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>Банком России "05" декабря 2019 года за номером 0519-75409089-12 зарегистрированы изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" (далее - Фонд), связанные с изменением полного и краткого наименования Фонда, изменением полного фирменного наименования Управляющей компании Фонда, исключением аудитора Фонда. Изменения: ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты".</p>

<sup>2</sup> Источник: <http://www.ukrfc.ru/>

Компания имеет следующие бессрочные лицензии:

- 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.
- Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами (№075-10692-001000 от 30 октября 2007 г.), выдана ФСФР России.

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.

**В настоящее время в доверительном управлении АО УК "РФЦ-Капитал" находятся:**

- Пенсионные резервы негосударственных пенсионных фондов:
  - АО НПФ "Внешэкономфонд" (г. Москва).
  - АО "НПФ "Доверие" (г. Москва).
  - АО "НПФ "Сройкомплекс".
- Пенсионные накопления:
  - АО "НПФ "Доверие" (г. Москва).
  - АО "НПФ "Сройкомплекс".
- Средства паевых инвестиционных фондов:
  - ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты".
  - ЗПИФ комбинированный "Инфраструктурный".
  - Закрытый паевой инвестиционный фонд, комбинированный "ФГ Капитал 1".
  - ЗПИФ комбинированный "Биотехнологии".
  - ЗПИФ комбинированный "Золотой резерв".
- Средства компенсационного фонда:
  - Ассоциация "СРО АУ "Южный Урал".

**Общий объем средств в управлении компании по состоянию на 31 октября 2022 года составляет 31,36 млрд. руб.**

09.06.2022 рейтинговое агентство НРА повысило некредитный рейтинг надежности и качества услуг АО "УК "РФЦ Капитал" по национальной шкале управляющих компаний для Российской Федерации до уровня BBB+(ru.am), изменив прогноз на "Стабильный".<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Источник: [https://www.ra-national.ru/ru/press\\_release/53996/722815](https://www.ra-national.ru/ru/press_release/53996/722815)

## 1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", в том числе не отраженные в задании на оценку (ФСО VI П.7 11)).

### 1.5.1. ОСОБО ВАЖНО! Допущение, касающееся фактов, условий и обстоятельств, связанных с началом специальной военной операции России (СВОР) на территории Украины 24 февраля 2022 г.

1. Данный Отчет об оценке подготовлен в условиях высокой неопределенности в политической и экономической сферах как в РФ, так и в мире в целом, связанной с началом 24.02.2022 г. специальной военной операцией России (СВОР) на Украине.

2. ФСО VI П.п.11 гласит:

"В Отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться, в том числе, **описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки**".

3. Неопределенность - недостаточность сведений об условиях, в которых будет протекать экономическая деятельность, низкая степень предсказуемости, предвидения этих условий. Неопределенность сопряжена с риском планирования, принятия решений, осуществления действий на всех уровнях экономической системы<sup>4</sup>.

4. 24 февраля 2022 г. после начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России.

**На дату оценки существует высокий риск введения дальнейших санкций. Это может иметь отрицательное влияние на экономику России и повышает уровень неопределенности оценки.**

5. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Исполнителя (Оценщика) причинам, величина стоимости не может быть определена "с разумной степенью достоверности" (п. 5 ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические/пандемические и пр.).

6. Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

7. На неопределенность в оценке могут влиять разные обстоятельства, основными из которых являются следующие:

- свойства самого актива или обязательства, которые могут быть редкими или уникальными, что усложняет понимание того, как покупатели реагируют на эти уникальные свойства, и вывод о возможной стоимости объекта;
- ограничения в информации, по причине позиции Заказчика оценки или рыночных обстоятельств, причем вопрос часто не может быть полностью решен через введение допущений, и неопределенность оценки сохраняется;

<sup>4</sup> Источник: Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. - 2-е изд., испр. М.: ИНФРА-М. 479 с. 1999

- нарушение нормального функционирования рынка по причине уникальных природных, политических, экономических факторов, которые не могли быть предсказаны. Такие события снижают уверенность в исходной информации, необходимые рыночные данные могут не наблюдаться, либо наблюдаемые данные быть неадекватными ситуации. Беспрецедентные рыночные условия мешают сформировать мнение о стоимости активов в таких условиях.
8. Во всех этих случаях у Исполнителя (Оценщика) сохраняется возможность формировать суждение о стоимости, однако контекст его выводов будет отличаться в каждом конкретном случае, что должно быть понятно пользователю результатов оценки для выработки ими адекватных решений на основании выводов Исполнителя (Оценщика).

### 1.5.2. 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)<sup>5</sup>.

1. Исполнитель (Оценщик) доводит до всех пользователей данного Отчета, что понятие "допущение" трактуется так, как указано в п. 10 ФСО I:

"Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке".

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

**Неопределенность**<sup>6</sup> – недостаточность сведений об условиях, в которых будет протекать экономическая деятельность, **низкая степень предсказуемости, предвидения этих условий.**

**Неопределенность**<sup>7</sup> – недостаточная точность и ясность в выражении мысли, которая в связи с этим допускает две или даже множество интерпретаций.

**Неопределенность**<sup>8</sup> – неполнота определяющих факторов; неполная определенность, (некоторая #. полная #), **произвол (# в выборе).**

**Неопределенность**<sup>9</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.**

**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**

<sup>5</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>6</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>7</sup> Источник: Философский словарь. - М.: Международные отношения. Дидье Жюлиа. 2000.

<sup>8</sup> Источник: Идеографический словарь русского языка. — М.: Издательство ЭТС. Баранов О.С..1995.

<sup>9</sup> Источник: <http://center-bereg.ru/l576.html>

**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>10</sup> - то, что зависит исключительно от воли и **не нуждается в оправдании и объяснении причин.**

Произвол<sup>11</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>12</sup> - поведение, поступки, свидетельствующие **о склонности кого-либо действовать по своей воле, прихоти, склонность к неограниченной власти и деспотизму.**

Произвол<sup>13</sup> - произвольность, **необоснованность.**

Произвол<sup>14</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;
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

<sup>10</sup> Источник: Философский словарь - М.: Палимпсест, Издательство "Этерна". Андре Конт-Спонвиль. 2012.

<sup>11</sup> Источник: Философский энциклопедический словарь. 2010.

<sup>12</sup> Источник: Большой толковый словарь русских существительных. АСТ-Пресс Книга. Бабенко. 2009.

<sup>13</sup> Источник: Толковый словарь Ушакова. Д.Н. Ушаков. 1935-1940.

<sup>14</sup> Источник: Толковый словарь Ожегова. С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. 1949-1992.

- 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. 8 ФСО I: **"цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую 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 стоимости" в ситуации, когда в качестве критериев осведомленности будут использованы антонимы<sup>15</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. 22б ФСО №7 "Оценка недвижимости" - определение понятия "объект-аналог":

- В ФСО №7 "Оценка недвижимости" п. 22б представлено 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.
- **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.**

<sup>15</sup> Антоним — это полностью противоположные по смыслу и значению слова.

- Соответственно, анализ и выявление (определение) т.н. **"ценообразующих факторов" - прерогатива<sup>16</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, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке, на основе вышеизложенного **заключается в следующем:**
- **К положениям нормативных документов в области оценочной деятельности, в отношении которых применимо понятие "неопределенности", относятся:**
    - 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 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 Исполнителя (Оценщика).**

---

**Указанная позиция "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) может вести к**

---

<sup>16</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.

---

**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>17</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 оценк 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, неверный 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") 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>18</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**

---

<sup>17</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>18</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)



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>19</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".

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.
  - КоАП РФ Статья 19.1. Самоуправство.
  - КоАП РФ Статья 19.26. Заведомо ложное заключение эксперта.
7. 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.

### **1.5.3. Особое допущение, касающееся суждения "отчет не должен...вводить в заблуждение" (© Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)<sup>20</sup>.**

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 11 гласит:

**"Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение".**

2. В связи с распространенными среди пользователей Отчетов об оценке претензиями к Отчетам по условию, отраженному в вышеуказанной статье федерального закона №135-ФЗ, о том, что та или иная часть Отчета или весь составленный Отчет якобы "вводит в заблуждение" пользователей Отчета, Исполнитель (Оценщик) считает необходимым привести ряд суждений по данному вопросу.

Упомянутые суждения приводятся с целью максимально возможного исключения необоснованных претензий потенциальных пользователей данного Отчета об оценке по существу данного пункта закона.

<sup>19</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>20</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.

3. Ключевым понятием, требующим анализа, является понятие "заблуждение".

**Заблуждение**<sup>21</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.

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>22</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>23</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>24</sup> - вид ошибки, характеризующийся принятием за истину того, что ею не является. Это уклонение от истины в сторону ложного суждения, неверного по существу.

**Заблуждение**<sup>25</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.

<sup>21</sup> Источник: [http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc\\_philosophy/385/ЗАБЛУЖДЕНИЕ](http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_philosophy/385/ЗАБЛУЖДЕНИЕ)

<sup>22</sup> Источник: <http://iph.ras.ru/elib/1107.html>

<sup>23</sup> Источник: <http://wordhelp.ru/word/заблуждение>, словарь "Брокгауз и Ефрон". :1907-1909 гг.

<sup>24</sup> Источник: <http://wordhelp.ru/word/заблуждение>, Безрукова В.С. Основы духовной культуры. - 2000 г.

<sup>25</sup> Источник: [http://slovarix.ru/tolkoviy\\_slovar\\_dmitrieva/page/zablujdenie.1248](http://slovarix.ru/tolkoviy_slovar_dmitrieva/page/zablujdenie.1248)

4. 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", "опрямечивые 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".

#### **ВЫВОД.**

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>26</sup> как истинная без детального исследования как возможных "материальных ошибок", "формальных ошибок" в Отчете об оценке, так и свойств личности и психического состояния пользователя Отчета об оценке.

#### **1.5.4. Особое допущение, касающееся понятия "обоснование" (© Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)<sup>27</sup>.**

1. 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**" используется в ФСО РФ:
    - ФСО II, п. 6:
      - "Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и **финансово обоснованное использование объекта**, при котором стоимость объекта будет наибольшей".
    - ФСО V, п. 3:
      - "В результате анализа **Оценщик может обоснованно** выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки".
    - ФСО VI, п. 7 13):
      - "...описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:
        - последовательность определения стоимости объекта оценки, **обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**"

<sup>26</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.

<sup>27</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.

- Непосредственно как принцип оценки, понятие "обоснованность" применяется в п. 25 ФСО №7.
  - Понятие "обоснованы" и производные применяются в ряде пунктов ФСО №9.
2. Тем не менее, в федеральных нормативных документах, регламентирующих оценочную деятельность, четкой трактовки понятия "обоснование" не представлено.
  3. **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.**
  4. 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:**  
"Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика...".
  5. Для устранения указанной ситуации Исполнитель (Оценщик) **исследует семантические свойства** понятия "обоснование" и приводит варианты из открытых источников трактовок понятия "обоснование".

**Обоснование** - процесс подбора аргументов, с помощью которых можно доказать истинность утверждений, высказываемых относительно некоторого положения дел в мире (реальном или воображаемом).<sup>28</sup>

**Обоснование** - процедура проведения тех убедительных аргументов или доводов, в силу которых следует принять какое-либо утверждение или концепцию.<sup>29</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>30</sup>

**Аргумент** (лат. argumentum) - суждение (или совокупность взаимосвязанных суждений), посредством которого обосновывается истинность какого - либо другого суждения<sup>31</sup>.

**Аргумент** - довод, основание, приводимые в доказательство<sup>32</sup>.

**Аргументирование** - процесс приведения доводов, доказательств в пользу какого-либо утверждения<sup>33</sup>.

**Аргументирование** - предоставление совокупности аргументов, достаточных для доказательства чего-либо<sup>34</sup>.

6. Таким образом, для целей данной оценки, Исполнитель (Оценщик) принимает следующее аргетированное 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.

## ВЫВОД.

<sup>28</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>29</sup> Источник: Словарь терминов логики, <http://dic.academic.ru/dic.nsf/logic/220>

<sup>30</sup> Источник: <http://cyberleninka.ru/article/n/sootnoshenie-ponyatiy-dokazatelstvo-obosnovanie-i-argumentatsiya#ixzz3qjRIZx7L>

<sup>31</sup> Источник: Словарь по логике. - М.: Туманит, изд. центр ВЛАДОС. А.А.Ивин, А.Л.Никифоров. 1997, <http://dic.academic.ru/dic.nsf/logic/25>

<sup>32</sup> Источник: <http://tolkslovar.ru/a5612.html>

<sup>33</sup> Источник: <http://www.kazedu.kz/referat/106106>

<sup>34</sup> Источник: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/efremova/138864/Аргументирование>

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.

#### 1.5.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки (ФСО VI П.7 11)).

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. Часть допущений будет представлена непосредственно по тексту данного Отчета об оценке. 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.
12. ФСО VI, п. 11 гласит:

**"В Отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки".**

В соответствии с вышеуказанным пунктом, Исполнитель (Оценщик) "включает иное сведение", а именно, 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.**
- ФСО №7 п.22 б) гласит:
- "В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным".
- "**Объект сравнения**" является более широким понятием, чем "**объект-аналог**", в процессе анализа рыночных данных первоначально отбираются "**объекты сравнения**", из которых впоследствии отбираются "**объекты-аналоги**".

13. ФСО VI, п. 6 гласит:

**"Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае Оценщик должен обеспечить идентификацию Отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки (ФСО VI). Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью".**

14. В процессе проведения оценки Исполнитель (Оценщик) **оставляет за собой право использовать** значения определенных показателей из ряда источников, например:

- **Материал сайта "Statrielt"** (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт") (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/>).

В указанном источнике значения конкретных показателей определены на основании анализа рыночных данных.

Факт анализа рыночных данных подтверждается описанием алгоритма получения значений конкретных показателей в указанном источнике:

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.rosrealt.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://statistika.ru/statistika-rynka>

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 "профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки".

15. ФСО VI, п. 2 3) гласит:

**"Отчет должен содержать достаточное количество сведений,** позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки Объекта оценки, понять логику и объем проведенного Оценщиком исследования, убедиться в его соответствии Заданию на оценку и достаточности для цели оценки".

Следуя вышеуказанным положениям ФСО РФ, с целью реального представления достаточного количества сведений **"позволяющих... понять логику и объем проведенного Оценщиком исследования, убедиться в его соответствии Заданию на оценку и достаточности для цели 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 USB-флеш-накопителе (вид USB-флеш-накопителя представлен ниже):**



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 положениям ФСО VI размещение информации по методологии оценки, расчетных таблиц, скриншотов страниц Интернет и иных материалов в электронном виде на **USB-флеш-накопителе**, которое является ПРИЛОЖЕНИЕМ к Отчету об оценке.
- Обеспечение "Оценщиком... идентификации Отчета об оценке" заключается в нанесении на указанный носитель номера Отчета об оценке и телефона юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

**Состав указанных ПРИЛОЖЕНИЙ в электронном виде на USB-флеш-накопителе:**

- ПРИЛОЖЕНИЕ №2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.
- ПРИЛОЖЕНИЕ №4. СКРИНШОТЫ.
- ПРИЛОЖЕНИЕ №5. РАСЧЕТНЫЕ ТАБЛИЦЫ.

- ПРИЛОЖЕНИЕ №6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

---

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

---

#### ПРИМЕЧАНИЕ.

Неотъемлемый - такой, который нельзя отнять у кого-либо, отделить от кого-, чего-либо<sup>35</sup>.

### 1.6. Указание на стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций (ФСО VI п.7 9)).

Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП "АРМО".

В связи с использованием термина "**справедливая стоимость**" в рамках данной оценки используются, там, где уместно, положения МСФО:

- 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 г. №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.

---

<sup>35</sup> Источник: <https://kartaslov.ru/значение-слова/неотъемлемый>



## 1.7. Основные этапы процесса оценки (ФСО III п.1, ФСО VI п.13).

Процесс оценки включает следующие действия:

1. **Согласование Задания на оценку** Заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, **путем подписания такого Задания в составе договора на оценку Объекта оценки** или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
2. **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.**
3. **Применение подходов к оценке**, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. **Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая (ФСО VI п.13):**
  - Последовательность определения стоимости Объекта оценки, **обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.**
  - **Отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать.**
  - Процесс определения стоимости Объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты.
5. **Согласование промежуточных результатов**, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости).
6. **Определение итоговой стоимости Объекта оценки.**
7. **Составление Отчета об оценке Объекта оценки.**

### **ВАЖНО (ФСО III П.2)!**

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Оценщик

А. В. Федотова

Генеральный директор  
ООО "ЮНИКСОЛ"  
MRICS

И. В. Коновалов



## ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФЗ №135-ФЗ, СТ. 11 ФСО VI П.7 10)).

### 2.1. Перечень документов, используемых Исполнителем (Оценщиком) и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (ФСО VI п.7 15)).

#### ФСО VI П. 2 В ЧАСТИ ТРЕБОВАНИЙ К ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ, ГЛАСИТ:

"При составлении Отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- 1) В Отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная Оценщиком при определении стоимости Объекта оценки.
- 2) Существенная информация, приведенная в Отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.
- 3) Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки".

#### ФСО VI П. 8 В ЧАСТИ ТРЕБОВАНИЙ К ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ, ГЛАСИТ:

"Подтверждение **полученной из внешних источников информации**, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:

- В виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки.  
В частности, в Отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования).
- В виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная Заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации".

#### ВЫШЕУКАЗАННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ФСО В ДАННОМ ОТЧЕТЕ РЕАЛИЗУЮТСЯ СЛЕДУЮЩИМ ОБРАЗОМ:

- Ссылки на источники информации применяются, где уместно и где это требуется, по всему тексту данного Отчета.
  - Под таблицами, схемами, рисунками, фотографиями и т.п. после слова "Источник" размещается либо ссылка (линк) из информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", либо описание источника (справочник, статья и т.п.), либо дается указание на тот факт, что данная информация является результатом анализа Исполнителя (Оценщика), "позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки".

- **Линк** – это часть текста html, изображение или кнопка на веб-странице, нажатие на которую вызывает переход на другой сайт или в другую часть текущей записи<sup>36</sup>.
- По тексту отчета (описания, анализ рынка, отрасли и т.п.) применяется функция Microsoft Word "Ссылки/Вставить сноску". Соответственно, в нижней части страницы дается указание на источник той или иной информации, "позволяющей идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки".
- **"Реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования)"** представляются либо в тексте Отчета, либо в электронном виде в ПРИЛОЖЕНИИ к Отчету в виде скриншотов источников, фотографий источников, PDF-файлов.

**Скриншот (от англ. screenshot)** - это снимок экрана компьютера или мобильного устройства, сделанный с помощью стандартных средств или специальной программы<sup>37</sup>.

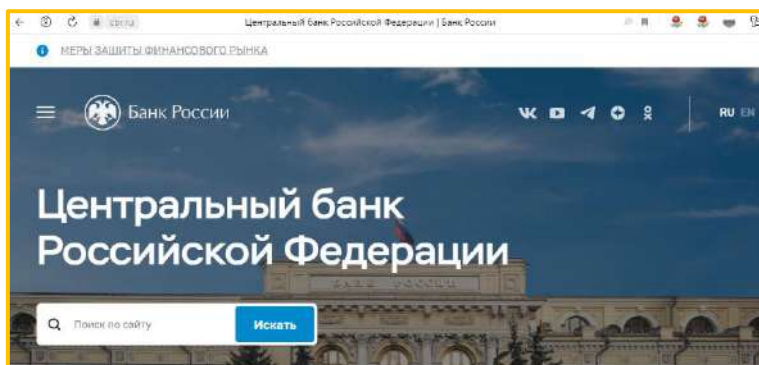
**Portable Document Format (PDF)** - межплатформенный открытый формат электронных документов, изначально разработанный фирмой Adobe Systems с использованием ряда возможностей языка PostScript. В первую очередь предназначен для представления полиграфической продукции в электронном виде<sup>38</sup>.

- Требование ФСО, связанное с вероятностью недоступности как в настоящем, так и в будущем, **"материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"**, реализуется в данном Отчете через использование ПРИЛОЖЕНИЙ к Отчету об оценке, в электронном виде на USB-флеш-накопителе (вид USB-флеш-накопителя представлен ниже):



- На вышеуказанном USB-флеш-накопителе, среди прочих, размещено ПРИЛОЖЕНИЕ №4. СКРИНШОТЫ. В данном ПРИЛОЖЕНИИ информация или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" представлены в виде ссылок (линков) и скриншотов, пример - ниже:

<https://cbr.ru/>



<sup>36</sup> Источник: <https://proslang.ru/internet-slang/chto-znachit-link.html>

<sup>37</sup> Источник: <https://yandex.ru/support/common/troubleshooting/screenshot.html>

<sup>38</sup> Источник: [https://ru.m.wikipedia.org/wiki/Portable\\_Document\\_Format](https://ru.m.wikipedia.org/wiki/Portable_Document_Format)

Приложений к Отчету об оценке, в электронном виде на USB-флеш-накопителе (вид USB-флеш-накопителя представлен ниже):

**ФСО VI П. 6 ГЛАСИТ:**

"Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае Оценщик должен обеспечить идентификацию Отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки. Приложения к Отчету об оценке являются его неотъемлемой частью".

**Соответственно, использование ПРИЛОЖЕНИЙ к данному Отчету об оценке в электронном виде на USB-флеш-накопителе полностью соответствует вышеуказанным требованиям ФСО:**

- Данный Отчет об оценке представлен как "как на бумажном носителе", "так и в форме электронного документа", который представляет собой ПРИЛОЖЕНИЯ к Отчету, являющиеся "его неотъемлемой частью".
- "Идентификация Отчета об оценке как совокупности всех частей" осуществлена через указание реквизитов (номера) Отчета непосредственно на **USB-флеш-накопителе**.
- **USB-флеш-накопитель с ПРИЛОЖЕНИЯМИ размещается на внутренней стороне задней обложки Отчета в прозрачном конверте, легко извлекаем для пользователей Отчета.**

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

- Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: **18.01.2023 г.**
- Отчет об объекте недвижимости (земельный участок, кадастровый №:27:14:0010807:1168) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: **18.01.2023 г.**
- Свидетельство о регистрации права собственности на административно-бытовой комплекс ЦОФ от 10.08.2010 г.
- Договор купли-продажи недвижимого имущества **№Д(КП)-001-171019 от 17.10.2019**, продавец: АО "Оловянная рудная компания", покупатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".
- Акт приема-передачи от **22.10.2019** к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019.
- Дополнительное соглашение №1 от **22.10.2019** к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019.
- Договор аренды нежилого здания **№Д(А)-002-221119 от 22.11.2019** арендатор: АО "Оловянная рудная компания", арендодатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".
- Акт приема-передачи от **22.11.2019** к Договору аренды нежилого здания **№Д(А)-002-221119 от 22.11.2019**.
- Акт приема-передачи земельного участка к Договору аренды земельного участка от **16.08.2011 №269**.
- **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.

**Заверенные копии указанных документов, предоставленных Заказчиком в электронном виде, размещены в ПРИЛОЖЕНИИ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.**

**ВАЖНО.**

ФСО III п.13 гласит:

**"Заказчик оценки, правообладатель Объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.**

**Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются Оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.**

Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика".

#### **ВЫВОД.**

**В рамках данной оценки Заказчик предоставил Исполнителю (Оценщику) копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, заверенные печатью Заказчика согласно ФСО III п.13.**

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

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

#### **ВЫВОД.**

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

#### **ФСО III П. 10 ГЛАСИТ:**

"В процессе оценки Оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, **принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.**

**Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения Оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.**

**Информация может быть получена от Заказчика оценки, правообладателя Объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.**

При этом оценщик учитывает:

1) допущения оценки;

2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки".

**Профессиональные суждения Исполнителя (Оценщика) о признании информации достоверной, надежной, существенной и достаточной, представлены ниже в таблице.**

<b>Источник информации</b>	<b>Оценка источника информации</b>
<b>Документы, предоставленные Заказчиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки</b>	Информация считается достоверной и надежной до тех пор, пока не доказано обратное. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ

Источник информации	Оценка источника информации
	добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. 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.
<b>Документы и информация государственных и муниципальных органов власти</b>	Информация считается достоверной и надежной до тех пор, пока не доказано обратное.
<b>Научно – методологические материалы, общепризнанные справочники экспертных значений и корректировок, ссылки на которые даны в тексте Отчёта об оценке</b>	Достоверность и надежность источников такой информации обеспечивается высоким экспертным уровнем лиц, создавшим такую информацию.
<b>Первичная рыночная информация, полученная в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</b>	По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Таким образом, достоверность и надежность первичной рыночной информации предполагается при условии её непротиворечия иной первичной рыночной информации, использованной в Отчёте об оценке.
<b>Вторичная рыночная информация</b>	Вторичная рыночная информация используется в Отчёте об оценке вынуждено, только в тех исключительных случаях, когда первичная рыночная информация отсутствует (не создана), а проведение оценки без использования такой информации невозможно. В связи с тем, что в оценке используется вторичная рыночная информация только из авторитетных и профессиональных источников, она считается достоверной и не может оказывать существенное влияние на результат оценки.

Источник: профессиональные суждения Исполнителя (Оценщика)

## 2.2. Точное описание Объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст. 11; ФСО VI п. 7 10)).

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

Объект оценки - здание административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК, нежилое, производственное.

### ВАЖНО!

Оцениваемое здание используется для разделки геологических проб, поступающих с центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК, и подготовки их к химическому анализу.

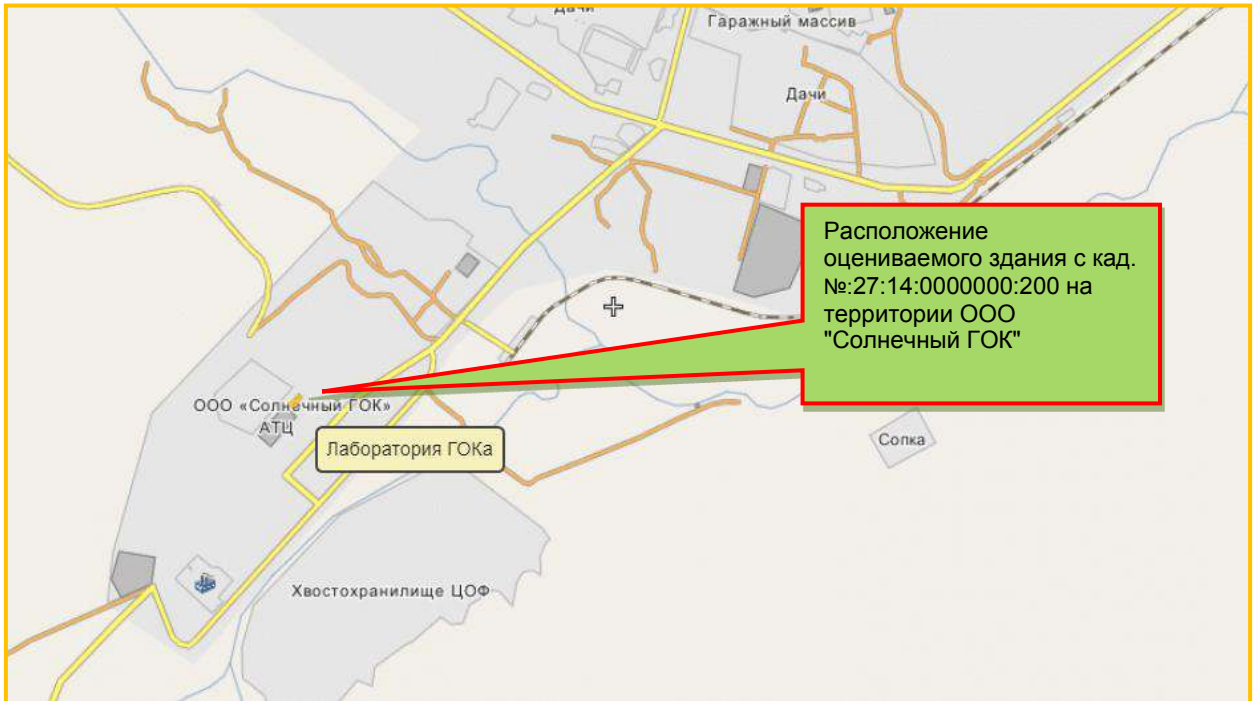
Заказчик предоставил описание здания, представленное ниже.

- Центральная лаборатория аналитического контроля расположена в отдельном трехэтажном здании.
- Высота лабораторных помещений составляет 3,34 м.
- Стены, потолки рабочих помещений побелены, окрашены.

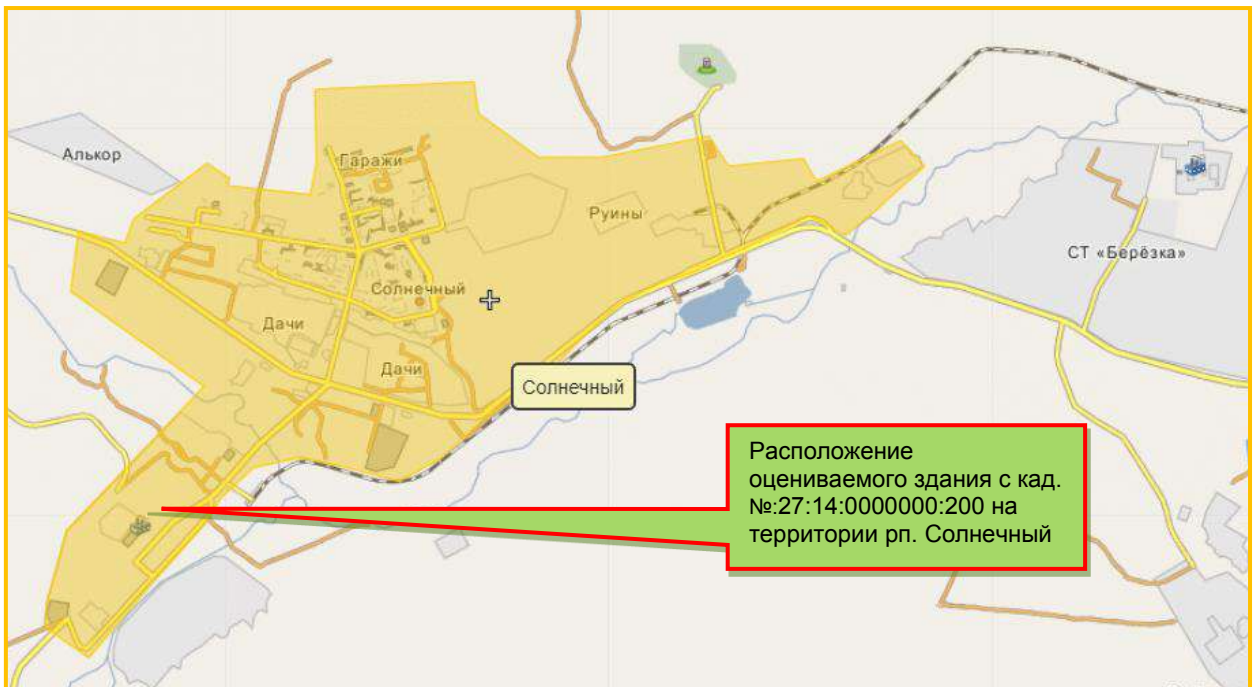
- Материал полов: кафельная плитка, поливинилхлоридный линолеум, цементный окрашенный.
- Все выходы из рабочих помещений сообщаются с коридорами здания, далее с лестничными пролетами. Имеется 6 самостоятельных выходов из здания.
- Двери лабораторных помещений содержатся в исправном состоянии, свободно 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, препаратная, 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 – препаратной 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.

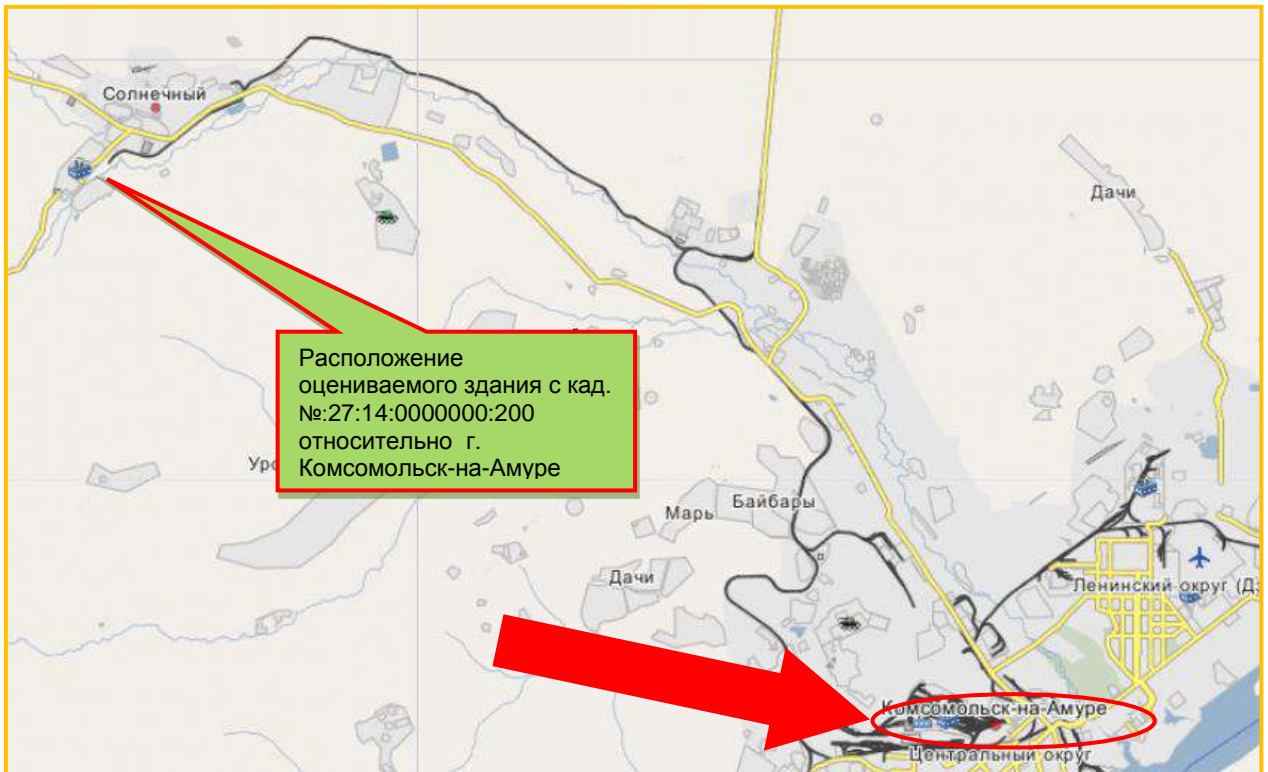


Источник: <https://wikimapia.org/#lang=ru&lat=50.711461&lon=136.634903&z=14&m=w>

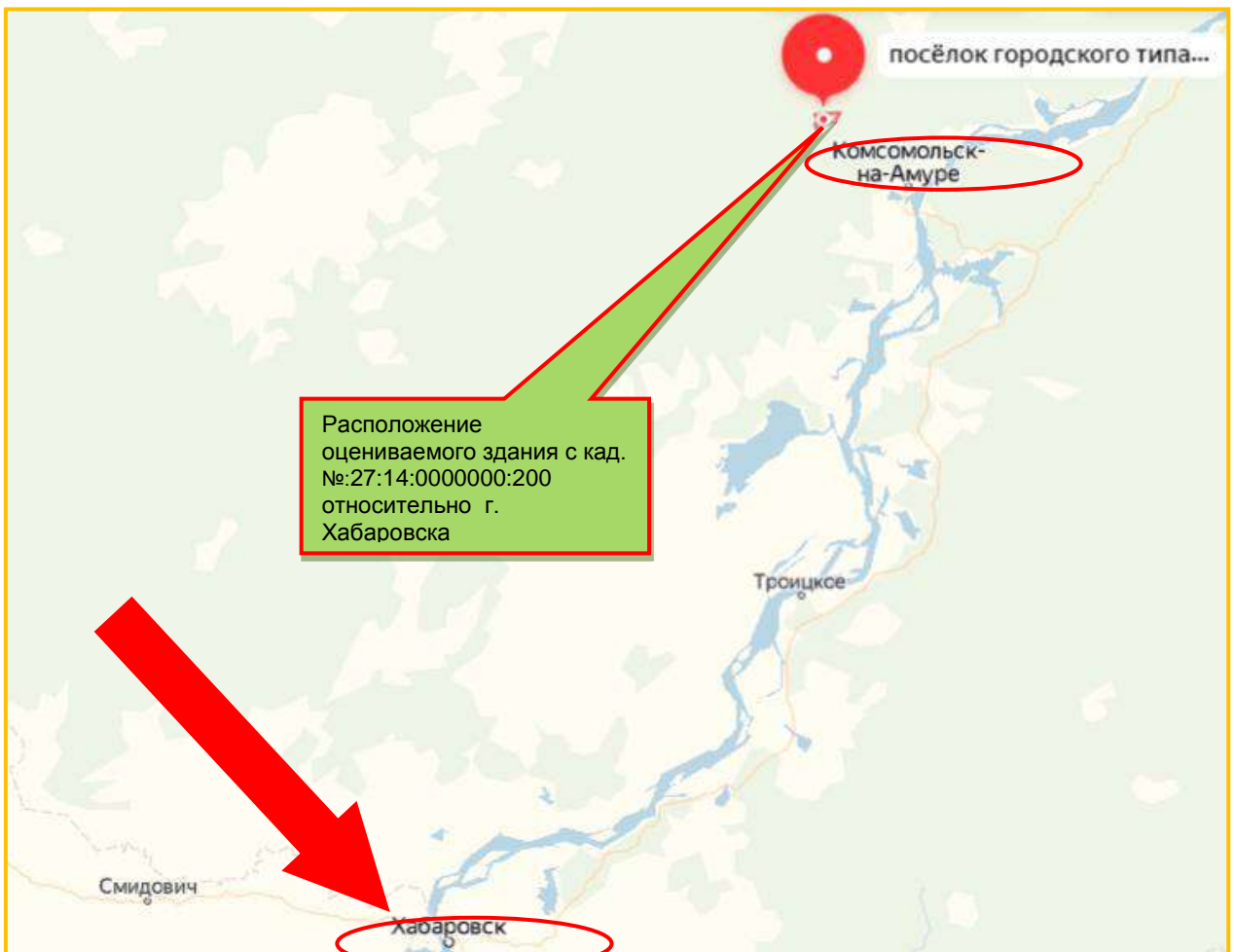


Источник: <https://wikimapia.org/#lang=ru&lat=50.711461&lon=136.634903&z=14&m=w>

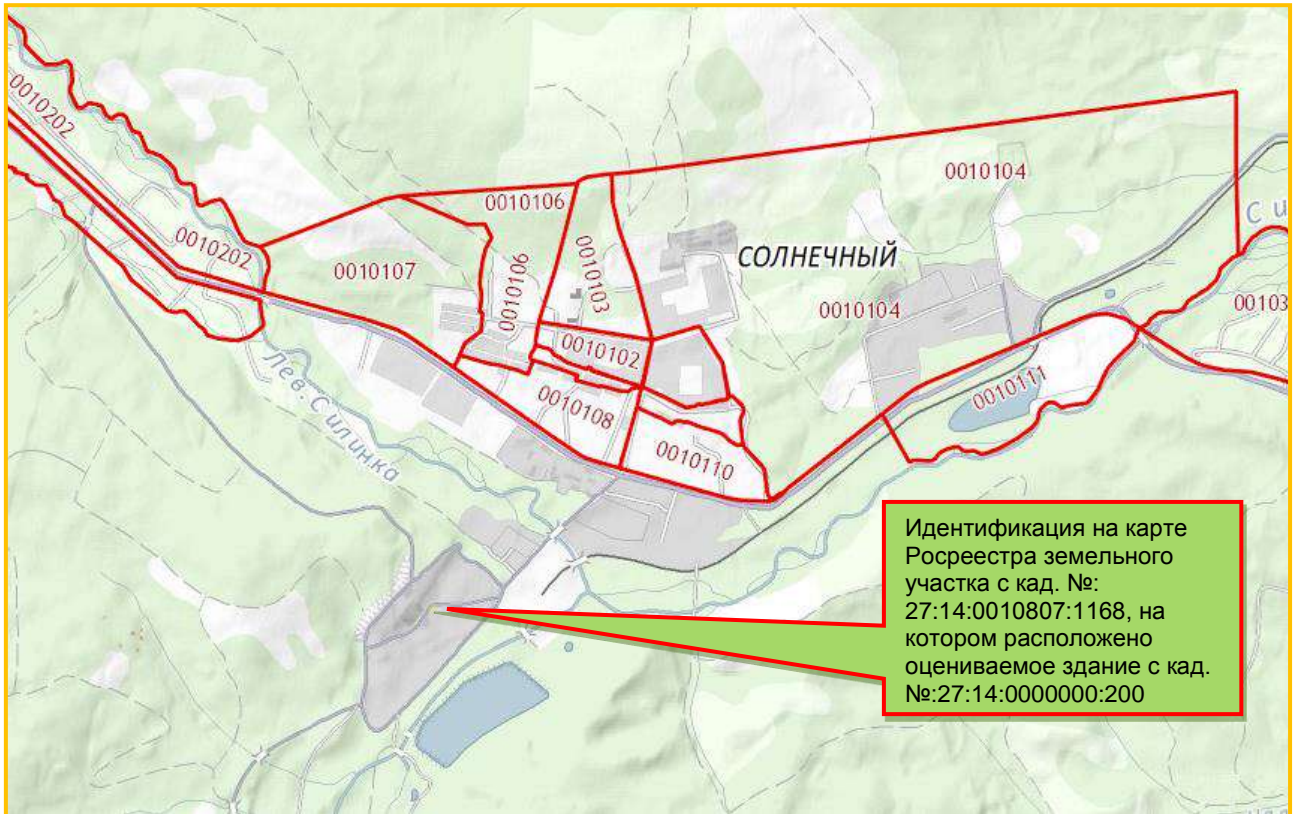




Источник: <https://wikimapia.org/#lang=ru&lat=50.711461&lon=136.634903&z=14&m=w>



Источник: <https://yandex.ru/map>



Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=15206782.149546998&y=6571702.689285306&z=13&text=27%3A14%3A0010807%3A1168&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
Состав Объекта оценки	1 (Одно) нежилое здание	Договор №ОИБ-126 на оказание услуг по оценке от "17" июля 2019 г.
Кадастровый номер	27:14:0000000:200	Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023
Вид права	Собственность	Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023
Правообладатель (субъект права)	АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" (ОГРН: 1197456036975, ИНН: 7455036003)	Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023
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.	Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023
Общая площадь, кв. м	1 344,0	Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023
Количество этажей, ед.	3	Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023
Наличие и характеристика обременений	Не зарегистрировано	Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023
Адрес (местонахождение)	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона.	Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки
Зона расположения здания (жилая, 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)	Производственная зона	Генеральный план пос. Солнечный <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.	14 953 204,44	<a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	11 125,90	<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	<a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023
Балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 31.01.2023)	58 020 043,99	Данные Заказчика
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 используется как здание лаборатории для разделки геологических проб и подготовки их к химическому анализу.	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	Результат анализа Исполнителя (Оценщика) в разделе "Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки
	<p>редакция СНиП 31-03-2001, с изменениями №1, 2), указывающем в п. 1.1. следующее:</p> <p><b>"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", оцениваемое здание относится к категории (сегменту):</b></p> <p><b>Отдельно стоящее административно здание производственного назначения</b></p>	<p>недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.11б)"</p> <p>СП 56.13330.2011. 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.	Данные Заказчика
Площадь застройки, кв. м	768,35	Данные Заказчика
Высота здания, м	3,34	Данные Заказчика
Строительный объем, куб. м	6 725,40	Данные Заказчика
<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

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки
		Объекта оценки"
<b>Фундамент (выбрать из:</b> деревянные стулья; бутовые кирпичные; бутобетонные; бетонные блоки; сборные железобетонные; монолитные железобетонные, свайные)	Сборные железобетонные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
<b>Перекрытия (выбрать из:</b> деревянные, деревянные по металлическим балкам, железобетонные)	Железобетонные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
<b>Стены (выбрать из:</b> рубленые из бревен, из деревянных брусьев, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, кирпичные, шлакобетонные, блочные из легких бетонов, панельные, монолитные железобетонные, металлические)	Панельные, кирпичные, железобетонные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
<b>Кровля (выбрать из:</b> асбоцементная, рулонная, асбофанерная, шифер, железная оцинкованная, железная, стальной профилированный лист, металлочерепица)	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 "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып. №106, январь 2019 г., стр. 4
Процент износа по состоянию на дату оценки	Износ устраняется посредством проведения капитального ремонта	Результаты осмотра здания.
<b>Описание имеющихся инженерных</b>		Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки
<b>коммуникаций (система инженерно-технического обеспечения, в том числе:</b>		раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки"
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>водоснабжение</b> , имеется ли ТУ на подключение)	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>канализация</b> , имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>отопление (теплоснабжение)</b> , имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>вентиляция</b> , имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>кондиционирование</b> , имеется ли ТУ на подключение	Нет	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>электроснабжение</b> , имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>газоснабжение</b> , имеется ли ТУ на подключение	Нет	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>телефония (связь)</b> , имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>Интернет</b> , имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>мусороудаление</b> , имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>вертикальный транспорт (лифты, эскалаторы)</b> , имеется ли ТУ на подключение	Нет	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.

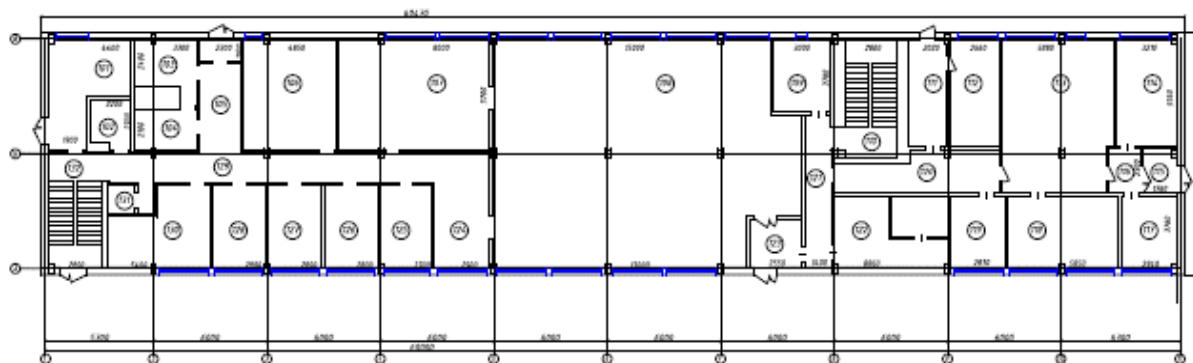
Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки
Наличие (отсутствие) коммуникаций_ <b>системы безопасности</b> , имеется 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 системы отопления	Радиаторы современных моделей	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Количество отдельных входов в здание	Имеется 6 самостоятельных входов в здание	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
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.



Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки
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. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ** к Отчету).



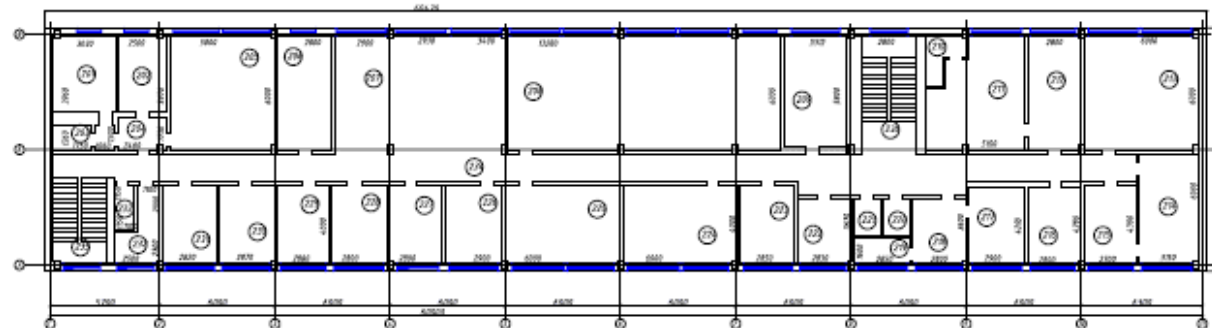
Экспликация помещений 1-ого этажа

Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ.	Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ.	Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ.
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.	Зал истирания	22		129.	Коридор	31,7	
105.	Коридор	13,7		119.	Кабинет	10,8		130.	Кабинет шеф-повара	18,9	
106.	Холодный цех	28,9		120.	Коридор	17,2		131.	Санузел	22,7	
107.	Горячий цех	45,6		121.	Коридор	11,0		132.	Лестница	17,3	
108.	Обеденный зал	180,4		122.	Техническое помещение	33,4		Примечание 1 Размеры уточнить по месту 2 Оси здания приняты условно 3 Размеры и площади данных помещений приняты по фактическим замерам 4 Расстановка сантехнического оборудования выполнена на основе визуального осмотра помещения			
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.	Склад	14,8									
113.	Дробильное отделение	46,1									
114.	Склад	17,8									

Примечание

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

Имя	Фамилия	Долг	№ док.	Подп.	Дата	Администрация Бюджетной Комплекс	Страница	Лист	Листов
							Р	1	3
						Планировка помещений 1-й этаж			
									ООО "Олафинная Рудная Компания"
Шеф	Розалия А.М.				09.03.23				



Экспликация помещений 2-ого этажа

Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ.	Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ.	Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ.
201.	Кабинет	11,99		215.	Раздевалка.	11,61		226.	Кабинет	11,60	
202.	Кабинет	9,92		216.	Кабинет начальника лаборатории.	11,61		227.	Кабинет	11,20	
203.	Кабинет	2,38		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	16,8		220.	Душ.	2,50		231.	Кабинет	11,28	
207.	Кабинет	55,38		221.	Сан. Узел	2,50		232.	Кабинет	7,39	
208.	Кабинет	79,68		222.	Кабинет	11,32		233.	Кабинет	1,84	
209.	Кабинет	19,2		223.	Кабинет	11,4		234.	Коридор	90,76	
210.	Подсобное помещение.	3,6		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	36,0									
214.	Раздевалка.	18,9									

Примечание

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

Изм.	Кол.уч.	Дата	№ док.	Подп.	Дата	Администрация Бюджетного Комплекса	Листов	Лист	Листов
Чертил	Габрилов А.В.	10.09.2023				Администрация Бюджетного Комплекса	р	1	3
Проб	Можухин С.В.	10.09.2023							
Г.комар	Попова А.А.	10.09.2023				Планировка помещений 2-й этаж	ООО "Объединенная Рудная Компания"		
Сайко	Корнилов Д.Г.	10.09.2023							
Изд.	Рожков А.А.	10.09.2023							

Формат А3



Экспликация помещений 3-ого этажа

Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ.	Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ.	Номер помещения	Наименование	Площадь, м. <sup>2</sup>	Кат. помещ.
301.	Комната	16,29		315.	Комната	12,47		326.	Комната	12,47	
302.	Комната	14,84		316.	Комната розлива соляной кислоты	9,15		327.	Комната	6,90	
303.	Комната	34,8		317.	Аналитический зал №3	12,47		328.	Комната	3,22	
304.	Подсобное помещение	3,0		318.	Весовая	12,47		329.	Комната	76,73	
305.	Комната	32,4		319.	Аналитический зал №4	12,47		330.	Сан. Узел	2,89	
306.	Комната	17,11		320.	Архив проб	12,47		331.	Лестница	12,38	
307.	Склад хранения химических реагентов	17,11		321.	Комната	26,44		332.	Лестница	17,22	
308.	Комната	66,08		322.	Склад	12,47		333.	Вентиляционная	17,11	
309.	Комната розлива азотной кислоты	19,17		323.	Комната	12,47					
310.	Комната	12,98		324.	Комната	25,8					
311.	Аналитический зал №1	78,17		325.	Комната	11,0					
312.	Аналитический зал №2	20,13									
313.	Комната приема пищи	16,47									
314.	Расчетная	25,37									

Примечание

1 Размеры уточнить по месту

2 Оси здания приняты условно

3 Размеры и площади данных помещений приняты по фактическим замерам

4 Расстановка сантехнического оборудования выполнена на основе визуального осмотра помещений

Имя	Фамилия	Долг.	№ док.	Подп.	Дата
Чертыш	Габриэлов А.А.				01.02.2023
Проб	Нахичеван С.В.				01.02.2023
Гусев	Павлов А.А.				01.02.2023
Солов	Харитонов П.П.				01.02.2023
Шев	Резниченко А.А.				01.02.2023

Администрация Биологического Комплекса

Линия связи помещений 3-й этаж

Страница 1 из 3

ООО "Ольгинская Рудная Компания"

Описание местоположения Объекта оценки представлено ниже в отдельном разделе.

## 2.3. Интерпретация<sup>39</sup> ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также при определении ценообразующих факторов (элементов сравнения).

### 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>40</sup>
  - **Количественные показатели** - значения таких показателей выражаются в виде некоторого действительного числа, имеющего определенный физический или экономический смысл.<sup>41</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>42</sup>
  - **Качественные показатели** измеряют с помощью экспертных оценок, т.е. субъективно, путем наблюдения за процессом и результатами работы.<sup>43</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>44</sup>.

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>45</sup>.

<sup>39</sup> Интерпретация понятий – это процедура определения содержания понятийного аппарата, применяемого в исследовании. (источник: <https://studfiles.net/preview/4496773/page:17/>)

<sup>40</sup> Источник: <https://www.fkis.ru/page/1/113.html>

<sup>41</sup> Источник: <http://kulagin-oleg.livejournal.com/20196.html>

<sup>42</sup> Источник: <https://www.fkis.ru/page/1/113.html>

<sup>43</sup> Источник: <http://kulagin-oleg.livejournal.com/20196.html>

<sup>44</sup> Источник: <https://myrealproperty.ru/nedvizhimost/commercial/raznovidnosti/ofisy/klassifikatsiya.html>

- 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".

В отличие от класса "A", которые относятся к представительским помещениям, коммерческая недвижимость класса "B" 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.

<sup>45</sup> Источник: <https://content.knightfrank.com/resources/knightfrank.ru/pdf/research/office.pdf>

- 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, заводууправления.**

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>46</sup>.

**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,**

<sup>46</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.

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>47</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 каменной кладки: - колонны и столбы - железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	Раз в 3 года Раз в 6 лет Раз в 30 лет	Текущий КВ КК	100 лет
V	Со стенами облегченной каменной кладки: - колонны и столбы - кирпичные или деревянные, перекрытия	Раз в 3 года Раз в 6 лет Раз в 24 года	Текущий КВ КК	80 лет

<sup>47</sup> Источник: <http://pravozhil.com/zhkh/uslugi/problemy/srok-sluzhby-zdaniy.html>

Группа капитальности	Характеристика здания	Частота ремонта	Тип ремонтных работ	Эксплуатационный срок
	деревянные.			
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://bukva-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. №109, октябрь 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 ячеистые и слоистые 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, светопрозрачные 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>48</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>49</sup>
  - **Коммуникации** - это совокупность существующих сетей инженерно-технического обеспечения на определенной территории, необходимых для обеспечения водоотведения, тепло-, газо-, электро- и водоснабжения.<sup>50</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>51</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>48</sup>Источник: ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения".

<sup>49</sup>Источник: <http://russiaindustrialpark.ru/communication-utilities>

<sup>50</sup>Источник: <http://megabeaver.ru/inzhenernye-kommunikacii>

<sup>51</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>52</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>53</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>54</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>55</sup>
- **Отделочные работы** - штукатурные, облицовочные, малярные, обойные, паркетные и др., связанные с наружной и внутренней отделкой зданий (сооружений).<sup>56</sup>
- **Внутренняя отделка** - вид отделки стен, потолков, перегородок.<sup>57</sup>
- **Наружная отделка** - вид отделочных работ: штукатурка, облицовка, обшивка досками и др.<sup>58</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>52</sup>Источник: Недвижимость: Энциклопедический словарь, Нагаев Р.Т. -Издательство ГУП "ПИК "ИделПресс", 2003.

<sup>53</sup>Источник: Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб.: Питер, 2001, стр.12.

<sup>54</sup>Источник: ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения".

<sup>55</sup>Источник: Градостроительный Кодекс РФ, ст. 1, п.14.2.

<sup>56</sup>Источник: Недвижимость: Энциклопедический словарь, Нагаев Р.Т. -Издательство ГУП "ПИК "ИделПресс", 2003.

<sup>57</sup>Источник: Строительные нормы и правила. Жилые здания. СНИП 2.08.01-89. Издание официальное. Москва, 1995.

<sup>58</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® "Общественные здания 2016" представлены качественные параметры зданий в соответствии с классами качества.<sup>59</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>59</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>60</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>61</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>62</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>60</sup> Источник: [http://vvdorosh.narod.ru/sostovanie\\_pod\\_otdelku.html](http://vvdorosh.narod.ru/sostovanie_pod_otdelku.html)

<sup>61</sup> Источник: <http://www.shopandmall.ru/dict.php?cod=13>

<sup>62</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 и световые 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>63</sup>
- Транспортная доступность, выражаемая в затратах времени на передвижения с использованием тех или иных транспортных средств или в расстояниях этих

<sup>63</sup> Источник: [http://www.realsearch.ru/termin/транспортная\\_доступность/](http://www.realsearch.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>64</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>64</sup> Источник: <http://petersit.ru/obekty-sotsialnoj-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>65</sup>
28. Исполнитель (Оценщик) размещает информацию из Градостроительного кодекса РФ (ФЗ № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.).
- **Зона (район) застройки**<sup>66</sup> – застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные градостроительной документацией границы и режим целевого функционального назначения.
  - **Производственные зоны**<sup>67</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>68</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>69</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>70</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>65</sup> Источник: [http://www.consultant.ru/law/ref/ju\\_dict/word/vitrina/](http://www.consultant.ru/law/ref/ju_dict/word/vitrina/)

<sup>66</sup> Источник: <http://rusbuildrealty.ru/books/gradostroitelstvo-planirovka-naselennyh-punktov/83.html>

<sup>67</sup> Источник: [http://www.zemvopros.ru/page\\_4603.htm](http://www.zemvopros.ru/page_4603.htm)

<sup>68</sup> Источник: <http://rusbuildrealty.ru/books/gradostroitelstvo-planirovka-naselennyh-punktov/20.html>

<sup>69</sup> Источник: <http://rusbuildrealty.ru/books/gradostroitelstvo-planirovka-naselennyh-punktov/72.html>

<sup>70</sup> Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/80dce8588aec56c31d6512f018b0d8f5decb92d2/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/80dce8588aec56c31d6512f018b0d8f5decb92d2/)

## 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
Кадастровый номер	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	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Вид разрешенного использования	Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, кв. м	1 757,00	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, соток	17,57	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, Га	0,1757	<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	<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
Данные документа о регистрации права	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015
Дата постановки на кадастровый учет	17.11.2014	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб.	165 175,57	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	87,71	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб./сотка	8 771,00	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб./Га	877 100,00	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Форма оцениваемого земельного участка	Прямоугольная	<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 захламлен	Данные осмотра, данные Заказчика
Физические характеристики земельного участка (лесной, полевой, река или водоем)	Частично лесной, в производственной зоне	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> Данные осмотра

Наименование характеристики	Описание характеристики	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки
поблизости, лес по границе)		
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:

"26" января 2023 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 №:27:14:0000000:200, 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 части помещений здания проводится капитальный ремонт.
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.
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. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ к данному Отчету.**

## 2.6. Фотографии Объекта оценки.



Фотография №2.1. Дорога в г. Комсомольск-на-Амуре



Фотография №2.2. Вид на дорогу, ведущую в п. Солнечный и СОФ



**Фотография №2.3.** Вид на дорогу в пос. Горный и СОФ



**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 пожарный выход АБК



**Фотография №2.7.** Вид на левую и тыльную стороны АБК, крышу, прилегающую территорию



**Фотография №2.8.** Вид на фасад АБК с тыльной стороны АБК



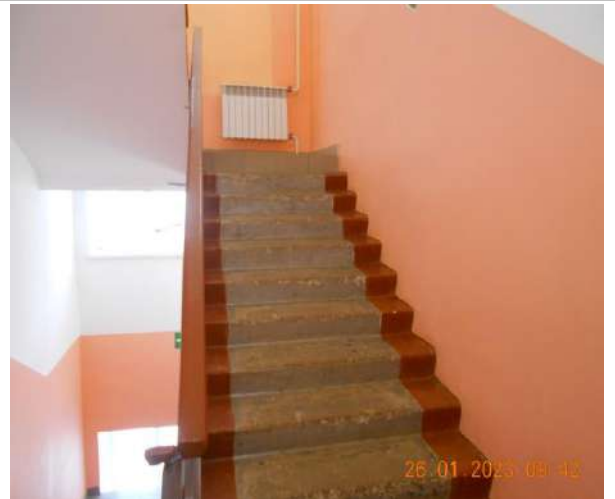
Фотография №2.9. Входная дверь в здание АБК



Фотография №2.10. Центральный вход в АБК, вид на отделку коридора



Фотография №2.11. Вид на помещение 1-го этажа, 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, производственное помещение



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



**Фотография №2.21. 1-й этаж, помещения в стадии капитального ремонта**



**Фотография №2.22. 1-й этаж, помещения в стадии капитального ремонта**



**Фотография №2.23. 2-й этаж, помещения в стадии капитального ремонта**



**Фотография №2.24. 2-й этаж, помещения в стадии капитального ремонта**



**Фотография №2.25. 3-й этаж, помещения в стадии капитального ремонта**



**Фотография №2.26. 3-й этаж, помещения в стадии капитального ремонта**

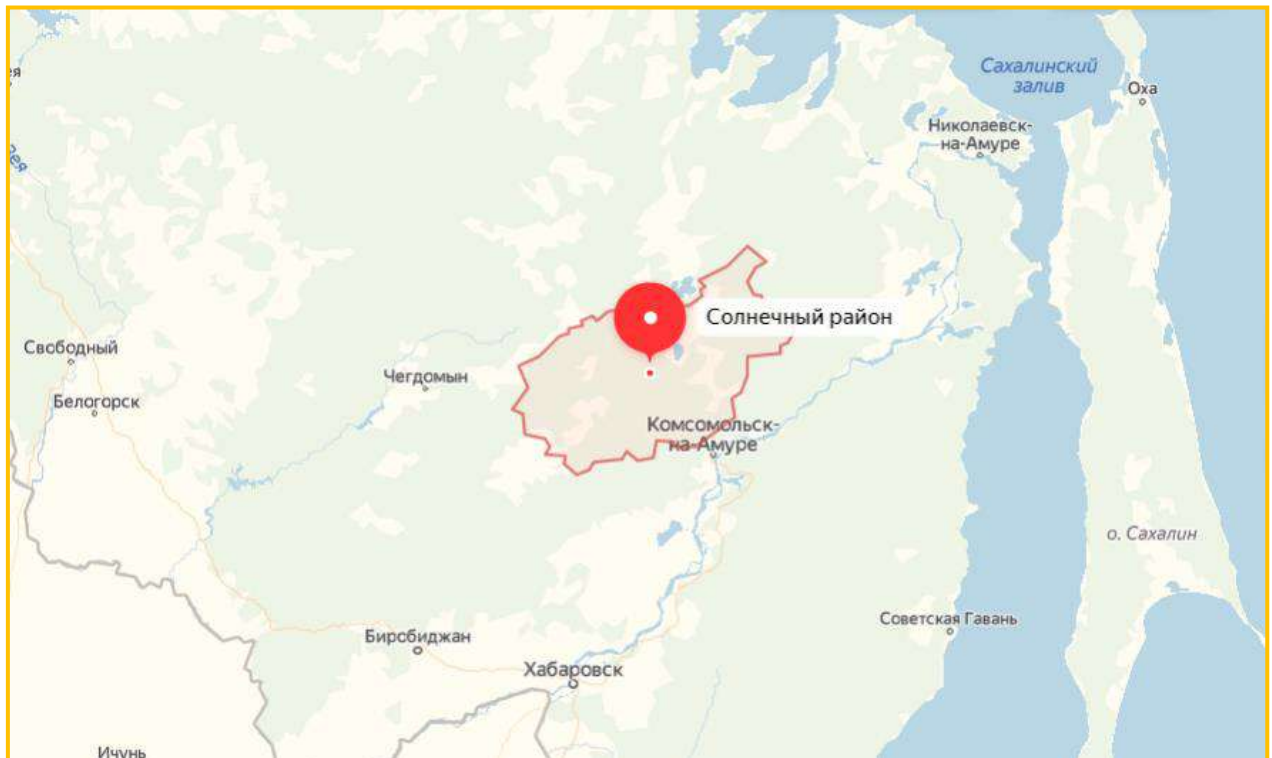
*Источник: осмотр Исполнителя (Оценщика)*

## 2.7. Описание местоположения<sup>71</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>

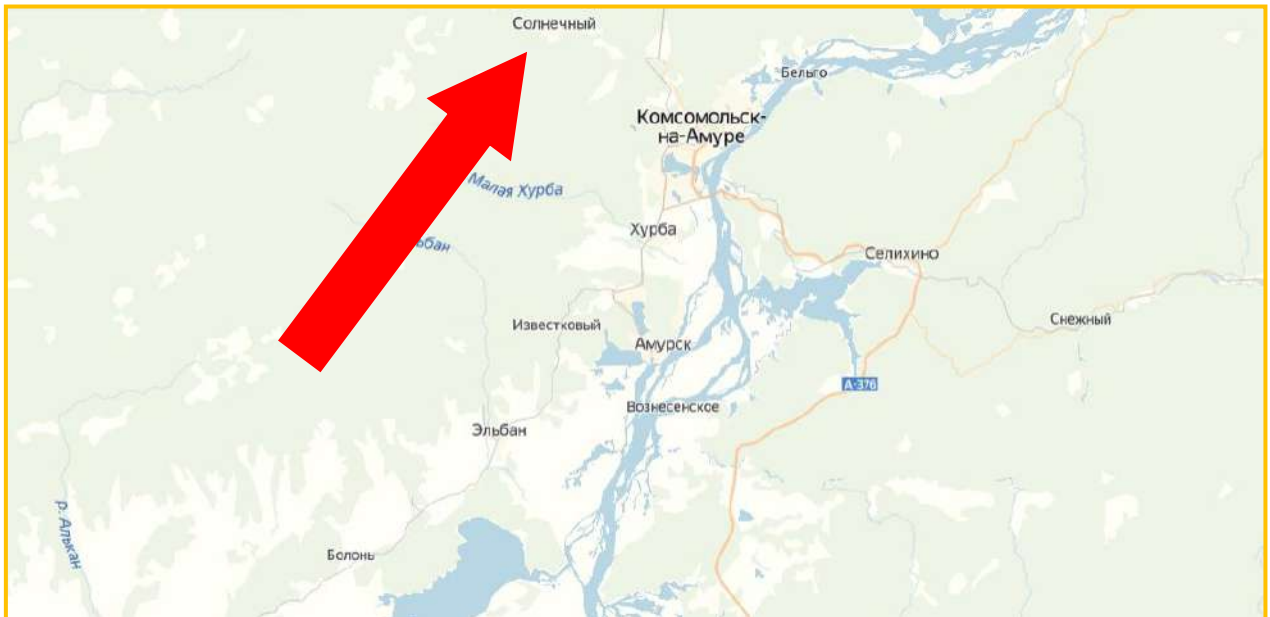
<sup>71</sup> Местоположение - фиксированное положение объекта, структуры или сети, например, положение на земной поверхности какого-либо места, города, сооружения и пр. в настоящее время, в прошлом и возможном будущем (источник: [http://geography\\_ru.academic.ru/3950/местоположение](http://geography_ru.academic.ru/3950/местоположение)).

**Рисунок №2.2. Солнечный муниципальный район на карте Хабаровского края**



Источник: <https://2.bp.blogspot.com/-EPwD-84ImDQ/ToZyBrSIBII/AAAAAAAAAFg/MDp9YmnsqgQ/s1600/%25D0%25A1%25D1%2585%25D0%25B5%25D0%25BC%25D0%25B0+%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD%25D0%25B8%25D1%2581%25D1%2582%25D1%2580%25D0%25B0%25D1%2582%25D0%25B8%25D0%25B2%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B3%25D0%25BE+%25D0%25B4%25D0%25B5%25D0%25BB%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D1%258F+%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>72</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>72</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://trip-dv.ru/district/md84>

Официальный сайт администрации Солнечного муниципального района, Итоги социально-экономического развития Солнечного муниципального района Хабаровского края за 9 мес. 2022 года <https://solnechniyadm.khabkrai.ru/SocEkonom-razvitie/Socialno-ekonomicheskoe-razvitie-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.

Численность населения Солнечного района по состоянию на 01.01.2022 – 28706 человек. В январе – феврале отчетного года (более поздние данные отсутствуют) естественная убыль населения в районе составила 51 человек. Данные по миграционной убыли населения в I квартале текущего года на настоящий момент отсутствуют. Ориентировочно, численность населения района по состоянию на 01 апреля 2022 года составила 28655 человек (99,82% к началу 2021 года). Прогнозная численность населения к 2024 году составляет 28500 человек.

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.**

**Лесной комплекс.**

Общая площадь<sup>73</sup> лесов на территории района 3,518 млн. гектаров. Количество арендаторов Солнечного района: всего – 44 арендатора, т.ч. лесозаготовителей – 22. Годовой отпуск древесины (заготовка) по лесозаготовителям: 1418,0 тыс. кв. м.

За 9 месяцев 2022 года основными лесопромышленными предприятиями Солнечного муниципального района, согласно проведенному мониторингу:

<sup>73</sup> Источник: <https://solnechniyadm.khabkrai.ru/?menu=getfile&id=22174>; <https://solnechniyadm.khabkrai.ru/?menu=getfile&id=8323>

- заготовлено древесины – 505,96 тыс. м3 или 73,6 % к показателям соответствующего периода 2021 года;
- вывезено – 530,45 тыс. м3 или 72,17 % к плану и 82,94 % к показателям соответствующего периода 2021 года;
- произведено лесоматериалов круглых – 506,97 тыс. м3 или 77,4 % к плану и 75,25 % к показателям соответствующего периода 2021 года;
- выпущено пиломатериалов – 48,52 тыс. м3 или 50,55 % к плану и 153,52 % к показателям соответствующего периода 2021 года;
- в том числе выпущено экспортных пиломатериалов – 13,0 тыс. м3 или 13,54 % к плану или 80,75 % к показателям соответствующего периода 2021 года.

### **Горнорудный комплекс**

На территории района осуществляют деятельность предприятия горнорудного комплекса:

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

АО "Оловянная рудная компания" является недропользователем двух месторождений: Перевального и Фестивального. В 2022 году работы ведутся на Фестивальном месторождении в соответствии с утвержденным планом развития горных работ, на Перевальном месторождении работы не осуществляются. Численность работающих 493 чел.

В 1 полугодии 2022 года АО "ОРК" было добыто 150902 тонны оловянной руды, получена 721 тонна олова в концентрате.

Предприятие продолжает реализацию инвестиционного проекта "Модернизация Солнечной обогатительной фабрики", проводит мероприятия по повышению качества руды и извлечения, а также по увеличению производительности Солнечной обогатительной фабрики (СОФ).

В рамках реализации проекта "Модернизация Солнечной обогатительной фабрики" с 2018 по 2022 год общий объем инвестиций на конец первого полугодия 2022 года составил 1210,93 млн. руб.

### **Социальные инвестиции предприятий горнорудного комплекса**

Предприятия горнодобывающей отрасли, осуществляющие деятельность на территории Солнечного муниципального района, вносят значительный вклад в социальное развитие района.

В текущем году ООО "Геопроминвест" инвестировало 1 млн. руб. на изготовление книги к 45-летию Солнечного муниципального района в количестве 1000 экземпляров. До конца года в планах предприятия выделить еще 4 млн. руб. для реализации мероприятий по благоустройству территории района.

ПАО "Русолово" инвестировало 156,8 на ремонт в МБУК "Районный межпоселенческий культурно-этнографический центр" Солнечного муниципального района Хабаровского края.

### **Дорожная деятельность.**

Автомобильная сеть представлена автомобильными дорогами регионального или межмуниципального значения общей протяженностью 386,149 км, автомобильными дорогами местного значения поселений, общей протяженностью 235,562 км, местного значения района 1,129 км.

Генеральной подрядной организацией по обслуживанию региональных дорог на территории муниципального района является АО "Региоснаб". На территории района подрядчик представлен в лице Солнечного дорожно-эксплуатационного участка АО "Региоснаб".

### **Потребительский рынок.**

По состоянию на 01 октября 2022 года в секторе потребительского рынка муниципального района осуществляют деятельность:

- 272 предприятия розничной торговли;
- 62 предприятия, оказывающие бытовые услуги населению;
- 29 объектов общественного питания общедоступного назначения (кафе, бары, столовые, закусочные);
- 12 хлебопекарен;
- 16 объектов аптечной сети.

Розничный товарооборот за 9 месяцев 2022 года по предприятиям розничной торговли составил 1350,0 млн. рублей, что выше товарооборота аналогичного периода 2021 года на 12 %. Оборот общественного питания составил 60,0 млн. рублей, что на 11 % выше аналогичного периода прошлого года. Объем бытовых услуг населению оказан на сумму 60,2 млн. рублей, на 4,8% выше показателя аналогичного периода 2021 года.

### **Сельское хозяйство**

В сельскохозяйственном секторе Солнечного муниципального района на 01.10.2021 осуществляют деятельность 2 крестьянских (фермерских) хозяйства и 1 индивидуальный предприниматель, занятые в сфере животноводства, а также 5082 действующих личных подсобных хозяйств населения, занятых в сферах растениеводства и животноводства.

Сельскохозяйственных предприятий и кооперативов на территории муниципального района не зарегистрировано. Территория района находится в зоне рискованного земледелия, вследствие этого отмечается недостаточная урожайность продукции растениеводства, что отрицательно сказывается на развитии животноводства. Высокие тарифы на тепло- и электроэнергию не позволяют развивать парниковое хозяйство.

В целях поддержки товаропроизводителей сельскохозяйственной продукции в районе реализуются мероприятия муниципальной программы "Поддержка граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, на содержание поголовья коров, свиноматок и козоматок в Солнечном муниципальном районе Хабаровского края". Ресурсное обеспечение программы в 2022 году составило 617,6 тыс. руб. из районного бюджета. Субсидию получили 38 владельцев личных подсобных хозяйств на содержание 47 коров, 66 свиноматок и 82 козоматок.

### **Предпринимательство.**

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

- лесозаготовительную отрасль,
- здравоохранение,
- торговлю и 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 01.10.2022 г. в районе зарегистрировано 562 субъекта малого и среднего предпринимательства (далее – СМСП). По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года в районе наблюдается снижение количества СМСП (на 17 единиц или на 2,9%). По сравнению с началом текущего года, количество СМСП, зарегистрированных на территории района, снизилось на 27 единиц или на 4,6%. Снижение количества СМСП произошло за счет оттока населения на постоянное место жительства за пределы района, в связи с высокой налоговой нагрузкой, дополнительными требованиями к ведению бизнеса, снижением покупательского спроса, с



введением ограничений, связанных с пандемией новой коронавирусной инфекции COVID-2019, а также с введением антироссийских санкций. Кроме того, с введением нового налогового режима – "Налог на профессиональный доход" – предприниматели меняют статус "Индивидуальный предприниматель" на статус "Самозанятый гражданин". В настоящее время на сайте ИФНС России отсутствует информация о количестве зарегистрированных граждан в качестве "Самозанятых", в связи с чем отсутствует возможность проанализировать реальное количество субъектов предпринимательства в муниципальном районе.

#### Доходы и расходы бюджета муниципального района.

Всего доходов в консолидированный бюджет Солнечного муниципального района за 9 месяцев 2022 г. поступило в сумме 1 620 091,43 тыс. руб., что составило 75,9% от годовых плановых назначений, в том числе налоговых и неналоговых доходов поступило 604 973,71 тыс. руб., что составило 76,9 % от ожидаемого исполнения 2022 г. Сумма поступлений по НДФЛ в консолидированный бюджет муниципального района составила 376 358,2 тыс. руб. при годовом плане 522 519,18 тыс. руб.

Ожидаемое поступление доходов на 2022 г. – 2 133 283,30 тыс. руб., на 2023 г. – 1 861 553,65 тыс. рублей, на 2024 год – 1 855 004,22 тыс. руб., на 2025 г. – 1 855 004,22 тыс. рублей, в том числе налоговых и неналоговых доходов на 2022 год – 786 392,53 тыс. руб., на 2023 год – 728 475,54 тыс. руб., на 2024 г. – 749 434,46 тыс. руб., на 2025 г. – 749 434,46 тыс. руб.

Увеличение фактических поступлений налоговых и неналоговых доходов за 9 месяцев 2022 г. относительно аналогичного периода 2021 г. на 128 510,77 тыс. руб. в основном произошло:

- по НДФЛ – на 52 002,6 тыс. руб., что связано с увеличением дополнительного норматива отчислений от налога в бюджет муниципального района на 5,9795 процентных пунктов;
- по доходам от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – на 22 812,2 тыс. руб., в том числе за счет увеличения кадастровой стоимости земельных участков, индексации ставок, заключения новых договоров аренды;
- по плате за негативное воздействие на окружающую среду – на 47 269,7 тыс. руб., в том числе за счет погашения задолженности прошлых лет по решению арбитражного суда АО "Оловянная рудная компания").

Показатели	Налоговые и неналоговые доходы, тыс. руб.	Темп роста, %	Собираемость на 1 жителя, руб.	Собираемость на 1 работающего, руб.
Поступило за 9 месяцев 2022 г.	604 973,71	127,0	21 074,82	58 970,0
Ожидаемое поступление доходов в 2022 г.	786 392,53	115,4	27 394,7	76 653,9
Прогноз поступлений в 2023 г.	728 475,54	92,6	25 377,1	71 008,4
Прогноз поступлений в 2024 году	749 434,46	102,9	26 107,2	73 051,4
Прогноз поступлений в 2025 г.	749 434,46	100,0	26 107,2	73 051,4

Источник: <https://solnechniyadm.khabkrai.ru/SocEkonom-razvitie/Socialno-ekonomicheskoe-razvitie-rajona/>

Расходы бюджета района за 9 месяцев 2022 г. составили 1 594 416,26 тыс. руб., что составило 73,7% от годовых плановых назначений. План расходов на 2022 год – 2 162 930,69 тыс. руб., на 2023 год – 1 861 737,73 тыс. руб., на 2024 год – 1 866 498,82 тыс. руб., на 2025 год – 1 866 498,82 тыс. руб.

### 2.7.2. Описание рабочего поселка Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края.<sup>74</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.

Население - 12 267 чел. (на 2021 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 располагается один из двух действующих центров добычи олова в России — АО "Оловянная рудная компания", объединяющая активы бывшего Солнечного ГОКа.**

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,
- отдаленностью пунктов,
- низким качеством дорог

<sup>74</sup>Данный анализ подготовлен на основе следующих источников:

[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/Солнечный\\_\(Хабаровский\\_край\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечный_(Хабаровский_край))

- 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 2022 г.<sup>75</sup>:

- прогнозируемый общий объем доходов в сумме 78 737,94 тыс. руб., в том числе:
  - налоговых доходов в сумме 59 662,75 тыс. руб.,
  - неналоговых доходов в сумме 16 097,25 тыс. руб.,
  - безвозмездных поступлений 2 977,94 тыс. руб.;
- общий объем расходов в сумме 86 375,37 тыс. руб.;
- дефицит местного бюджета в сумме 7 634,43 тыс. руб.;
- условно-утвержденные расходы в сумме 2 157,85 тыс. руб.;
- верхний предел муниципального внутреннего долга на 1 января 2023 г. в сумме 0 тыс. руб., в том числе верхний предел по муниципальным гарантиям – 0,0 тыс. руб.

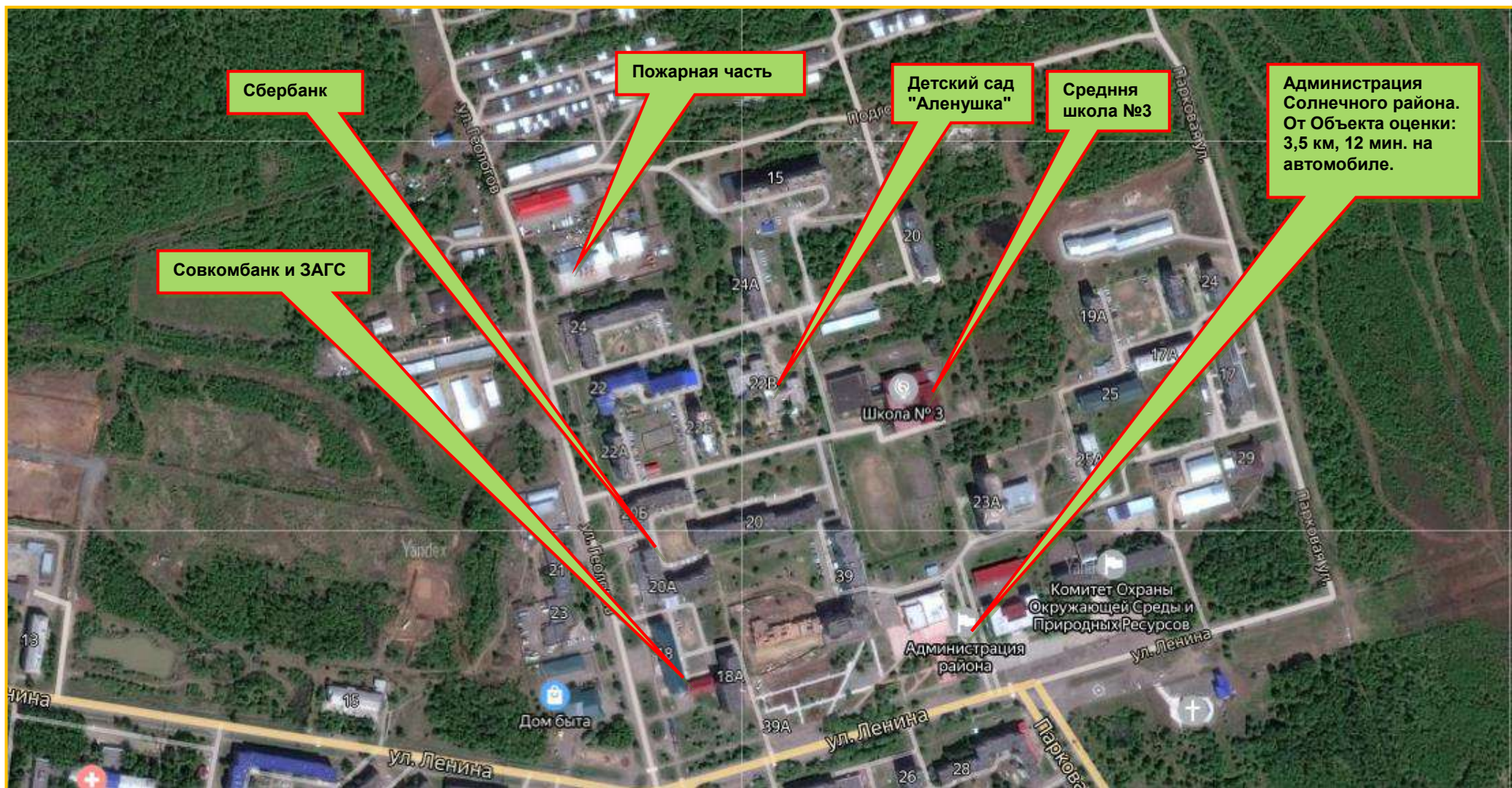
### 2.7.3. Окружение Объекта оценки на территории р.п. Солнечный.

**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:

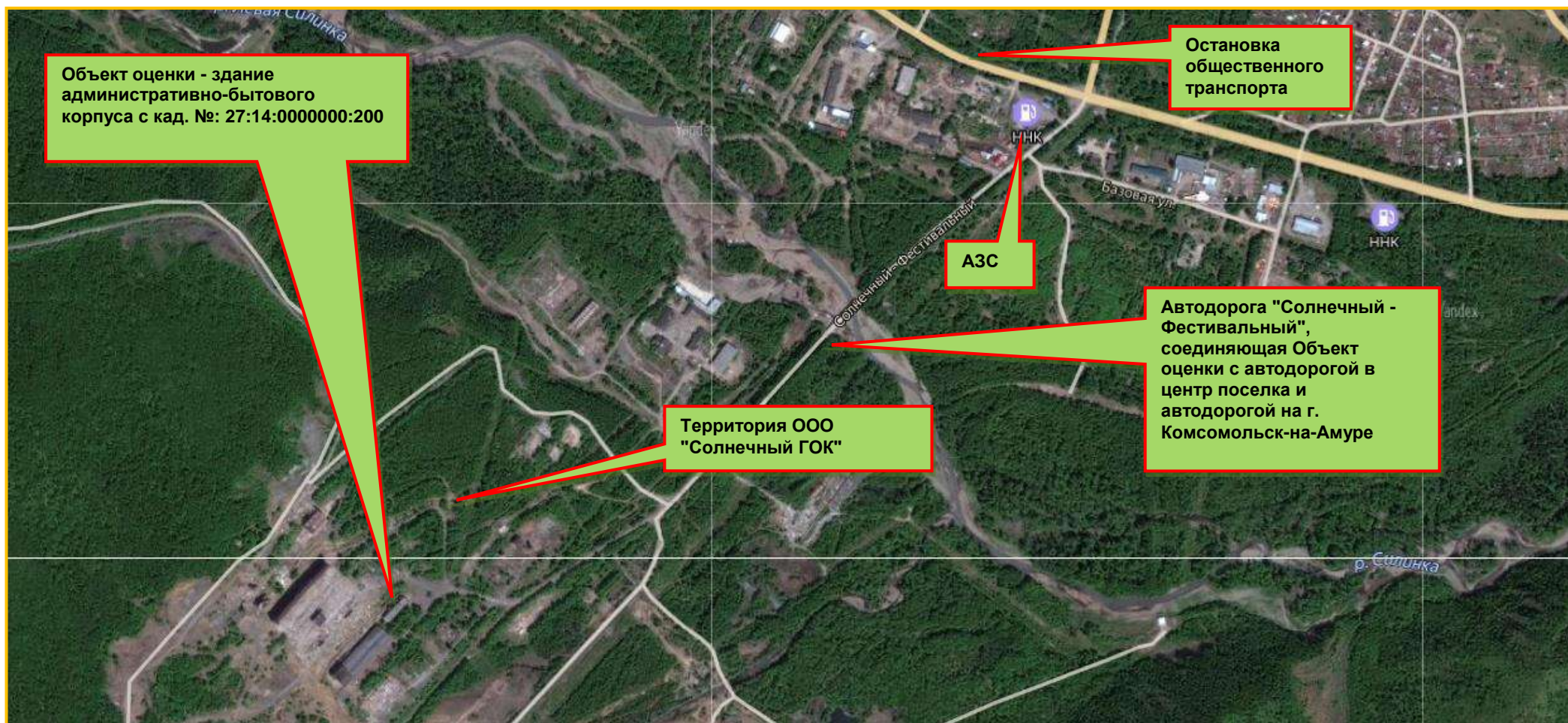
<https://yandex.ru/maps/?clid=1955454&l=sat%2Cskl&ll=136.637133%2C50.711876&z=15>.

<sup>75</sup> Источник: [https://www.admsoln.ru/da\\_razdel.php?id\\_blok1\\_levelpages1=1&blok=adm&razdel=free](https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_levelpages1=1&blok=adm&razdel=free)







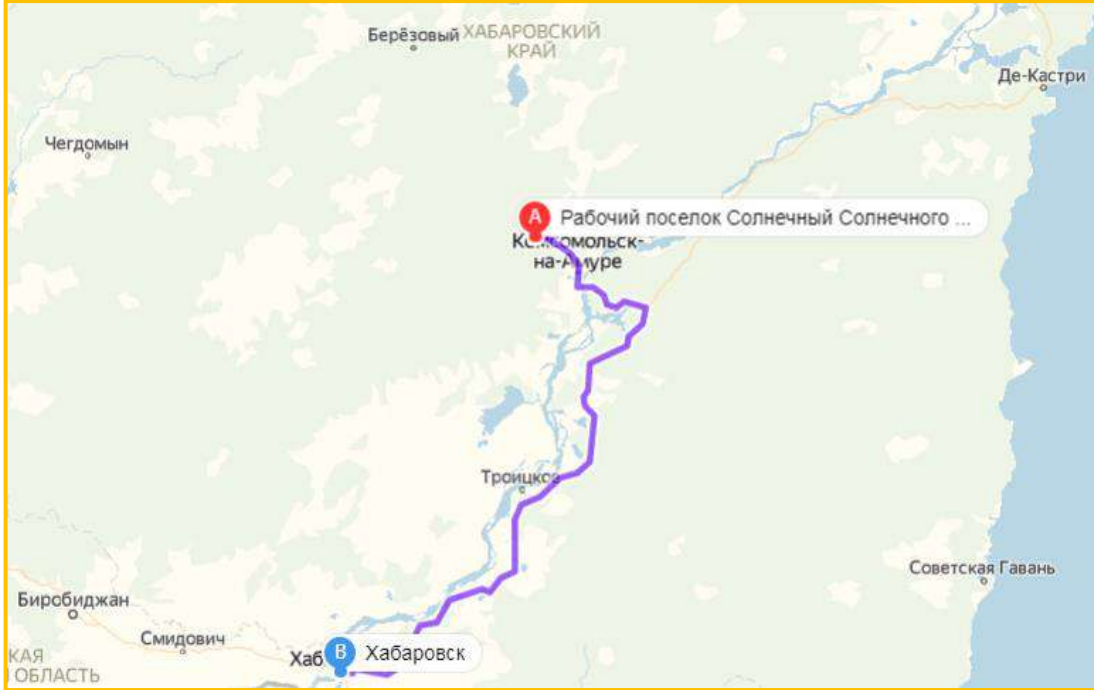


Источник: <https://yandex.ru/maps>



## 2.7.4. Описание локального<sup>76</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-xabarovsk-solnechnyj">https://raspisanie-avtobusov.ru/raspisanie-avtobusov-xabarovsk-solnechnyj</a>

<sup>76</sup> Локальный (от лат. localis) - местный, свойственный только определенному месту, не выходящий за определенные пределы (источник: <http://поискслов.рф/term/локальный>).

**Показатели местоположения**

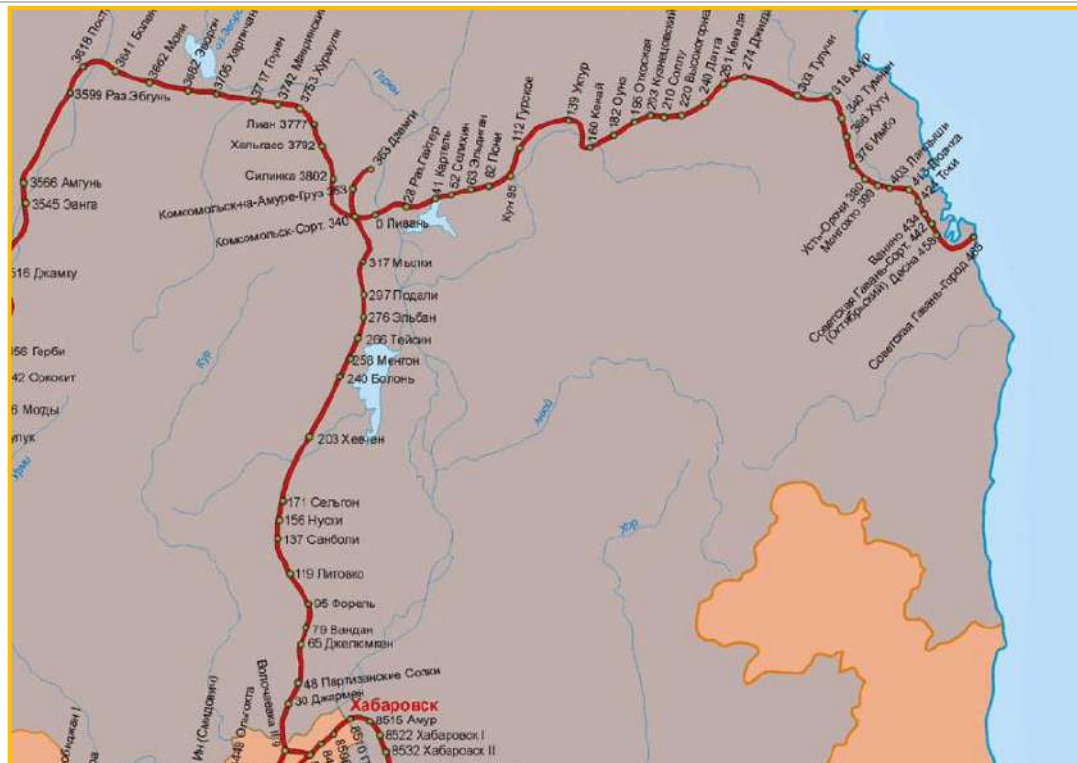
**Описание показателей местоположения**

**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**



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.

**Возможность добраться до оцениваемого здания из г. Хабаровск на**

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.

<http://dvzd.rzd.ru/dbmm/images/15/121/12183>

<https://transport.marshruty.ru/Transport/Timetable/83980-83991-Khabarovsk-Solnechnyy/train/>

[http://www.airkhv.ru/index.php?dir=-1&airportId=52&dateFrom=23.08.2019&dateTo=30.08.2019&option=com\\_schedule&lang=ru](http://www.airkhv.ru/index.php?dir=-1&airportId=52&dateFrom=23.08.2019&dateTo=30.08.2019&option=com_schedule&lang=ru)

[http://www.airkhv.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=166&Itemid=214&lang=ru](http://www.airkhv.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=166&Itemid=214&lang=ru)

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) - Херпучи (Херпучи)	LET L-410 TURBOLET
<a href="#">НИ410</a>		Херпучи (Херпучи) - 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.

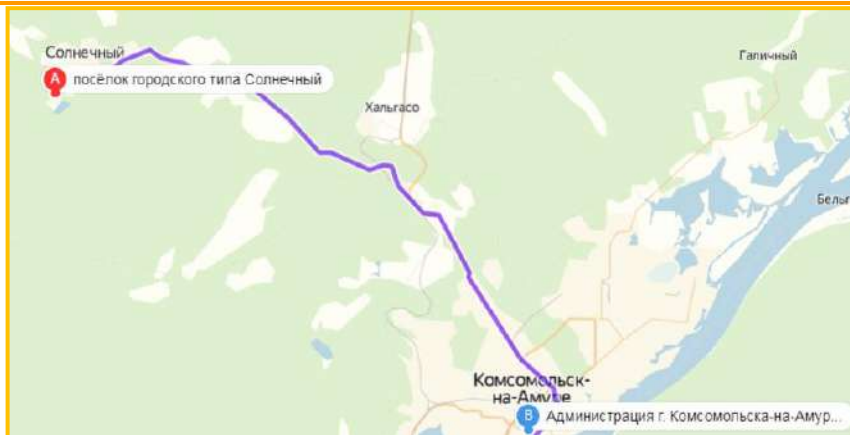
Аэропорт "Хурба" Комсомольск-на-Амуре представляет собой региональный авиатранспортный узел, расположенный в 17 километрах от центра города Комсомольск-на-Амуре. Аэропорт представляет собой авиаузел совместного базирования, поскольку помимо гражданских самолётов здесь также располагаются и ВВС Российской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

**Показатели  
местоположения**

**Описание показателей местоположения**

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

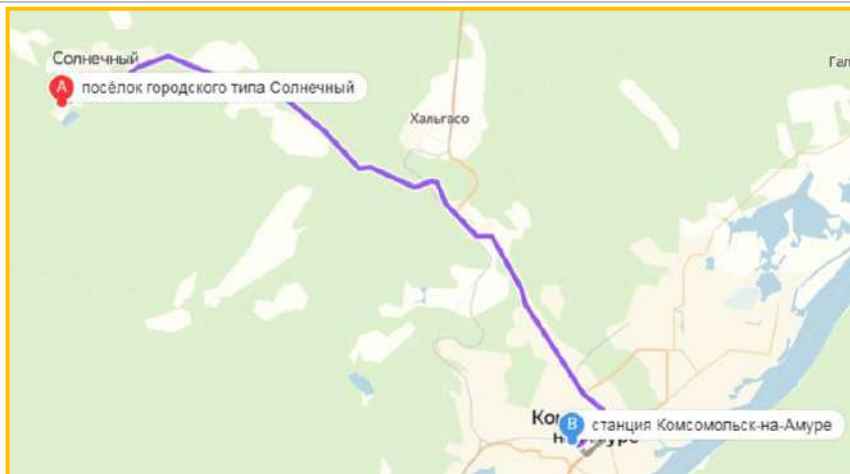
**Удаленность  
оцениваемого здания от  
администрации г.  
Комсомольск-на-Амуре**



<https://yandex.ru/maps>

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

**Удаленность  
оцениваемого здания от  
жд вокзала г.  
Комсомольск-на-Амуре**



<https://yandex.ru/maps>

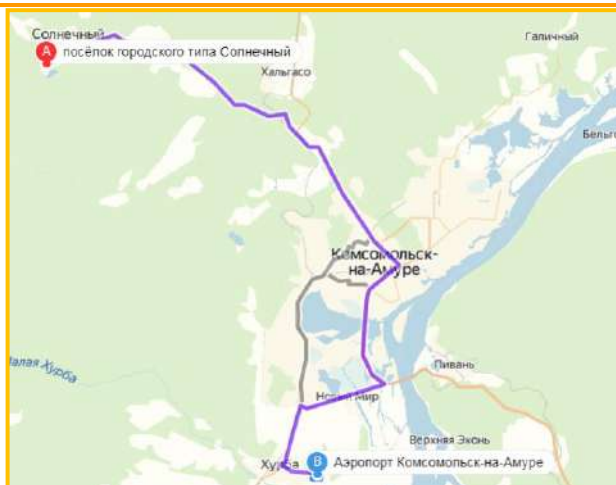
Расстояние Объект оценки - жд вокзал города: 42 км, время в пути на автомобиле: ок. 55 мин.

**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. 67 км, время в пути на автомобиле: ок. 1 ч. 25 мин.

<https://yandex.ru/maps>

**Транспортная  
доступность<sup>77</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=free](https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_level_pages1=23&id_position=64&blok=adm&razdel=free)  
Решение Совета депутатов от 31.05.2012 г. №231 "Об утверждении Генерального плана городского поселения Рабочий поселок Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края"

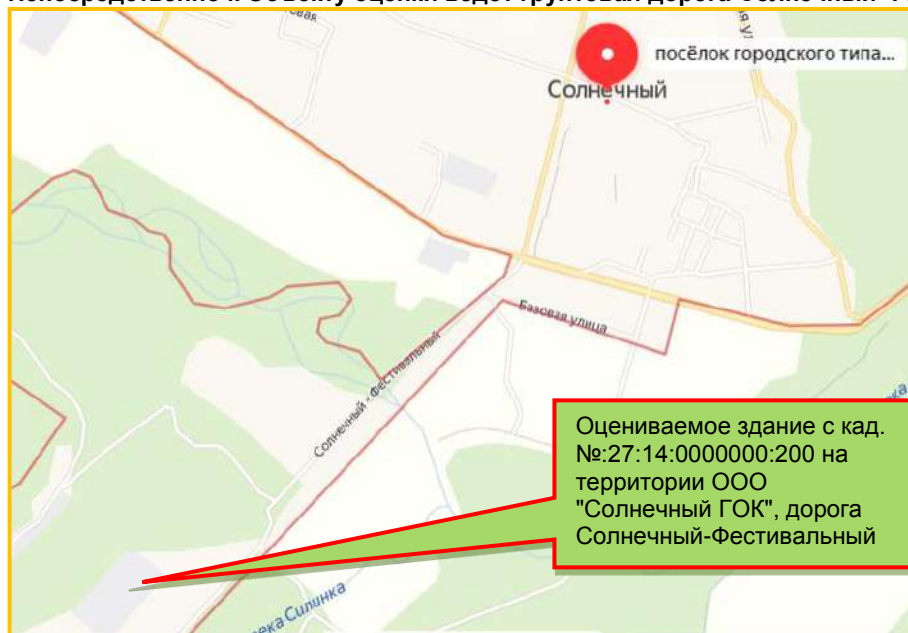
<sup>77</sup> Транспортная доступность - уровень обеспеченности транспортной инфраструктурой, позволяющей добраться до определенного населенного пункта и района в населенном пункте.

**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_elpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free">velpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free</a>
<b>Внешнее благоустройство территории</b> <sup>78</sup>	<p>Территория р.п. Солнечный благоустроена в соответствии с благоустройством городской (поселковой) среды. Территория вокруг Объекта оценки не благоустроена, соответствует производственной зоне.</p>	
<b>Обеспеченность инженерной инфраструктурой</b>	<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. 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. <b>Протяженность магистральных сетей теплоснабжения - 19,87 км.</b> 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. <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. <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. <b>В настоящее время на территории городского поселения р.п. Солнечный имеется несколько скважин, обеспечивающих население водой для питьевого и хозяйственно-бытового назначения.</b> 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_elpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free">https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_le_elpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free</a></p>

<sup>78</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)**

**скважины, расположенной на территории существующей коммунально-складской зоны, рядом с водоохраной зоной р. Силинка, между бывшим горно-обогатительным комбинатом и общественно-жилой зоной.**

**Протяженность магистральных сетей водопровода - 2,4 км.** В настоящее время в непосредственной близости от скважины находятся действующие гаражи боксового типа и склады.

Источником водоснабжения большей части усадебной застройки населенных пунктов поселения являются многочисленные скважины, расположенные на приусадебных участках.

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.**

**Протяженность магистральных сетей канализации составляет 2,4 км.**

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.

**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.**

При строительстве зданий также были выполнены работы по устройству придомовых дренажей, но они не объединены с центральной системой ливневой канализации.

**Существующая свалка твердых бытовых отходов расположена на территории городского поселения на расстоянии 0,68 км от крайней восточной точки границы поселковой черты.**

**Величина накопления отходов – 15,942 тыс. куб. м/год.**

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.

**В поселении имеется отделение почтовой связи, расположенной во встроенном помещении жилого дома.**

**Телефонизация в городском поселении осуществляется от АТСЦ-90.**

В качестве альтернативной связи в поселении имеется три оператора сотовой связи: МТС, Билайн, Мегафон.



Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
Социальная инфраструктура <sup>79</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=fre">https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_level_pages1=23&amp;id_position=66&amp;blok=adm&amp;razdel=fre</a> e</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>79</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)
<b>Опасные природные условия и факторы техногенного характера (экологическая обстановка)</b>	Во встроено-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_le_elpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free">https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_le_elpages1=20&amp;blok=adm&amp;razdel=free</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. <b>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.</b>  По состоянию на 28.05.2019 г. ситуация с хвостохранилищем следующая <sup>80</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. <b>Конечно, положение там сегодня изменилось:</b> когда несколько лет назад проблема была очень острой, правительство края разработало проект, который прошел все экспертизы и был	<a href="http://amgpqu.ru/upload/iblock/c49/nikiforova_g_e_nikiforov_m_t_vliyanie_khvostokhranilishcha_solnechnogo_goka_na_prilegayushchuyu_terr.pdf">http://amgpqu.ru/upload/iblock/c49/nikiforova_g_e_nikiforov_m_t_vliyanie_khvostokhranilishcha_solnechnogo_goka_na_prilegayushchuyu_terr.pdf</a>

<sup>80</sup> Источник: [https://toz.su/arkhiv/?ELEMENT\\_ID=144136](https://toz.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. В 2014 г. вышло распоряжение правительства РФ "Об утверждении комплекса первоочередных мероприятий, направленных на ликвидацию последствий загрязнений негативного воздействия на окружающую среду". <b>Первым пунктом туда вошла "рекультивация поверхности хвостохранилища Центральной обогатительной фабрики Солнечного ГОКа, Хабаровский край".</b> Деньги были предусмотрены (30 млн. руб.). 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 удастся: <b>закупили реагенты, систему полива, в сухое время поливают пыль, и жалобы в край от жителей не поступают.</b> 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 общей долевой собственности на Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"**.
- Существующие ограничения (обременения) права:
  - для здания-не зарегистрировано;
  - для земельного участка:

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; Реквизиты документа-основания: Решение "Об установлении санитарно-защитной зоны проектируемого объекта "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа". Открытые горные работы, "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа". Обогажительная фабрика с объектами хвостового хозяйства" от 2022-04-18 № 46 выдан: Управление Роспотребнадзора по Хабаровскому краю.

Источник: Отчет об объекте недвижимости (земельный участок, кадастровый №:27:14:0010807:1168) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: 18.01.2023 г.

- 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>81</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 оловянно-оконцентрата бывшего СССР готовилась на Солнечном горно-обогатительном комбинате Хабаровского края.** Запасы полиметаллических руд с богатыми также

<sup>81</sup> Источник: <https://nashenasledie.livejournal.com/2051171.html>  
<http://www.mining-enc.ru/s/solnechnyj-gorno-oboogatitelnyj-kombinat/>

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>82</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 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>83</sup>.

По данным источника (газета "Правда" №61 (29403) 11 – 15 июня 2009 г.)<sup>84</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.

<sup>82</sup> Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/123192>

<sup>83</sup> Источник: <https://ratestats.com/dollar/1995/>

<sup>84</sup> Источник: <https://kprf.ru/pravda/issues/2009/61/article-26207/>

**30 июня 2015 г.<sup>85</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, производил 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>86</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 г. представлен ниже на графике:

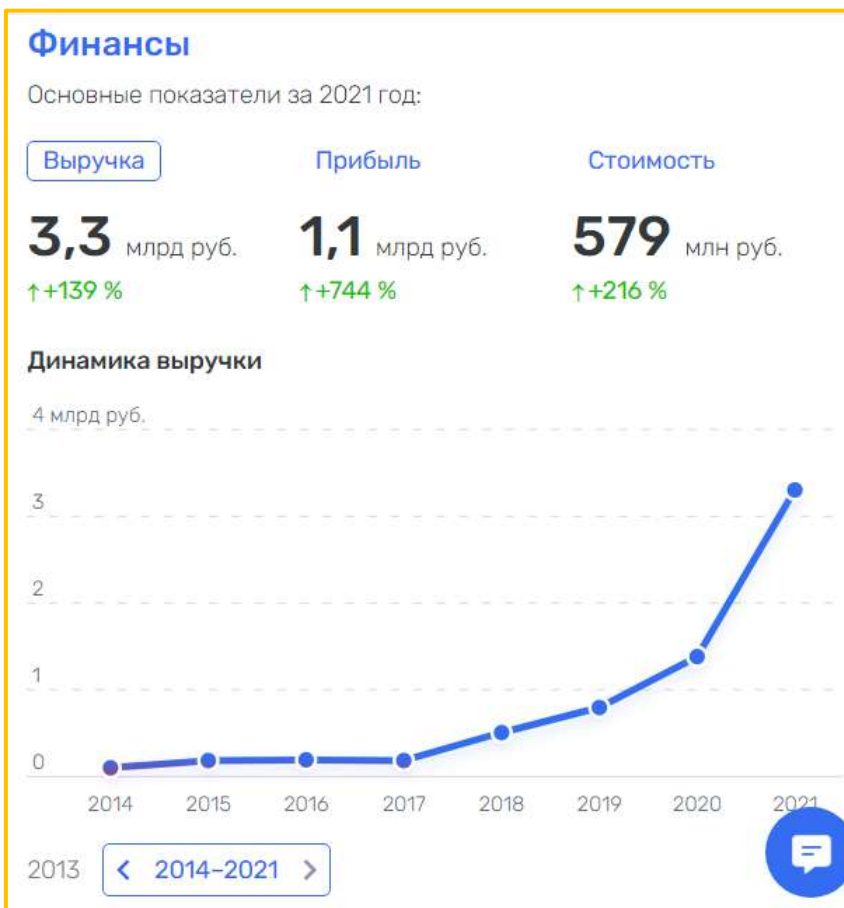
<sup>85</sup> Источник: <http://seliqdar.ru/post/811/>

<sup>86</sup> Источник: <http://rus-olovo.ru/geography/ork/about/>



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

Основные финансовые показатели АО "ОРК" представлены ниже:



Источник: <https://www.rusprofile.ru/id/1987434>

По состоянию на август 2022 г.<sup>87</sup> в Хабаровском крае **начала работу в тестовом режиме новая горно-обогатительная фабрика ООО "Геопроминвест", расположенная на площадке "Солнечный" ТОР "Комсомольск".**

**Предприятие специализируется на переработке отходов бывшего Солнечного ГОКа в медный и оловянный концентрат.** После пуско-наладки всех технологических процессов здесь ежегодно будет перерабатываться до двух млн. тонн хвостов.

Работу получили работу почти 300 человек.

На техногенном месторождении находится порядка 30 млн. тонн хвостов - прямых отходов обогащения полезных ископаемых. По оценкам экспертов, запасы в отвалах сейчас составляют около 130 тыс. тонн меди и 57 тыс. тонн олова. Их разработку ведет компания "Геопроминвест", которая для этого **построила на базе хвостохранилища горно-обогатительную фабрику.**

На объекте запланировано строительство очистных сооружений, пылеулавливающих устройств с системой орошения территории хранения отвальных отходов и прочего оборудования для поддержания экологии. При завершении работы комбината предусмотрена рекультивация нарушенных земель, сообщает пресс-служба губернатора и правительства Хабаровского края.

### **ВЫВОД.**

На дату оценки оцениваемое здание входит в состав производственной площадки Солнечного горно-обогатительный комбинат АО "ОРК".

## **2.10. Описание технологического процесса Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание.<sup>88</sup>**

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

**Горно-обогатительный комбинат<sup>89</sup>** - это комплексное предприятие горнодобывающей 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).
- **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.**

<sup>87</sup> Источник: <https://sdelanounas.ru/blogs/146831/>

<sup>88</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%B0%D1%82%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D1%82](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BD%D0%BE-%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B3%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D1%82)  
<http://igds.yzn.ru/themes/IGDS/images/Monografii/Matveev.pdf>  
<http://www.mpold.ru/poleznoe/158-obogatitelnye-fabriki-osobennosti.html>

<sup>89</sup> Источник: <http://www.mpold.ru/poleznoe/158-obogatitelnye-fabriki-osobennosti.html>



- **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. **Основной смысл 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 также 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. 11 ФСО VI о том, что "в отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата 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>90</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>91</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:

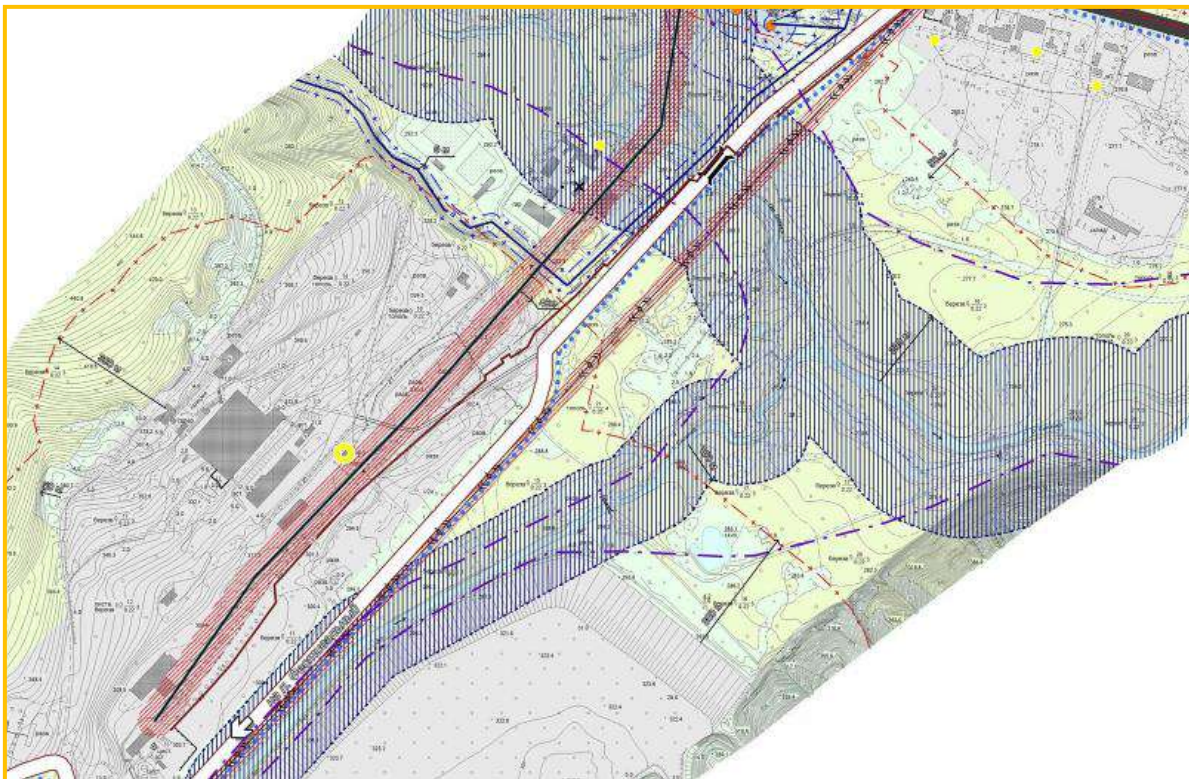
"Настоящий **свод правил должен соблюдаться на всех этапах создания и эксплуатации производственных и лабораторных зданий, производственных и лабораторных помещений**, мастерских (класс функциональной пожарной опасности Ф5.1), а также складских зданий и помещений, предназначенных для хранения веществ, 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.

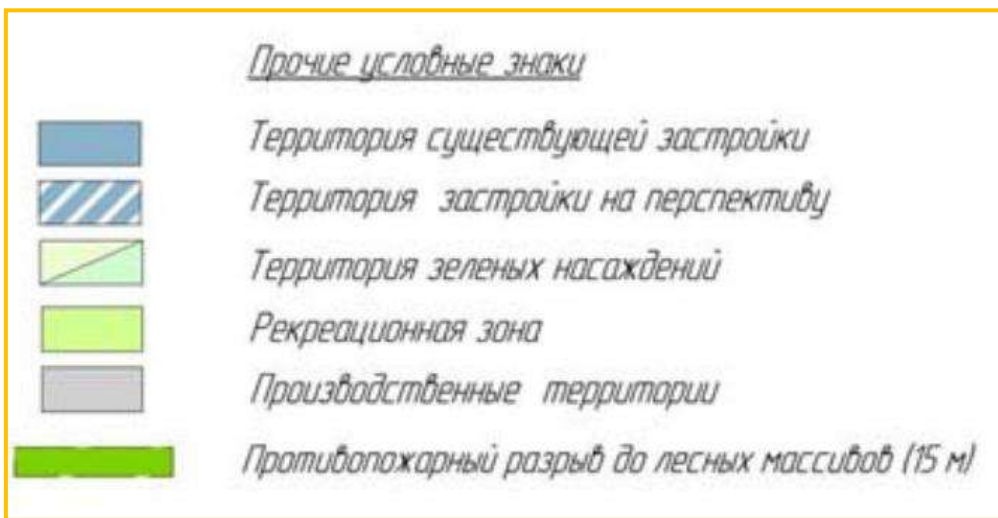
<sup>90</sup> Источник: МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

<sup>91</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,  
тел/факс +7(42146) 2-33-24, [sekvo@mail.ru](mailto:sekvo@mail.ru)

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

**ООО «ЮНИКСОЛ»**

О здания 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 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.

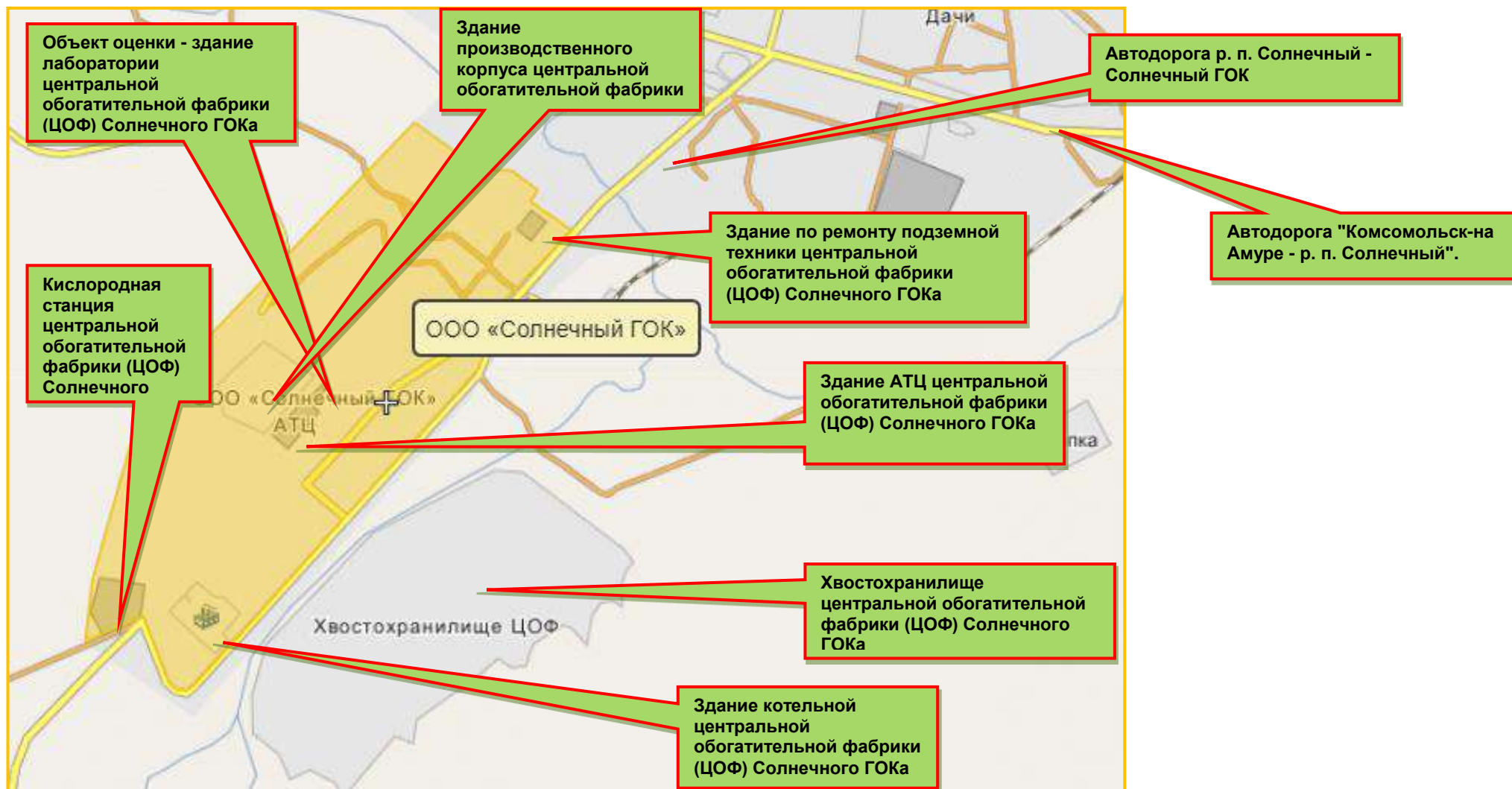
2. Несмотря на удаленность Лаборатории от рудника и фабрики, ее работа завязана на ключевые технологические операции. Процесс отбора и доставки на исследования проб организован непрерывно, в его реализацию вовлечены как сотрудники самой Лаборатории, так и технологи Фабрики и Рудника. На схеме технологического 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.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, 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.

Исполнитель (Оценщик) разместил теоретические материалы главы "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 USB-флеш накопителе и является неотъемлемой частью данного Отчета, на что указано в допущениях и ограничениях данного Отчета.

Непосредственно в данной главе Исполнитель (Оценщик) представляет ряд основных методологических положений.

### 3.1. Общие положения.

Основные понятия и определения – в соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО I - ФСО VI<sup>92</sup>

Понятие	Определение
Подход к оценке	совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
Сравнительный подход	совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
Доходный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
Затратный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.
Метод оценки	последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
Методические рекомендации по оценке	методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)	стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

### 3.2. Затратный подход к оценке недвижимости.

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 соответствии с вышеуказанным положением ФСО №7 расчет здания 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;

<sup>92</sup> Приказ Минэкономразвития от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые Приказы Минэкономразвития о федеральных стандартах оценки, <https://www.ocenchnik.ru/docs/3984-prikaz-minek200-utverzhdanii-fso-ocenki2022.html>

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

**ПП** - прибыль предпринимателя;

**СИ** – совокупный износ объекта оценки;

**С<sub>зем.уч.</sub>** – стоимость права на земельный участок, относящийся оцениваемому зданию.

**В рамках затратного подхода применяется методы:**

- Для расчета **затрат на замещение (воспроизводство) (ЗЗ (ЗВ))**:<sup>93</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)** определяются по формуле:
$$СИ = 1 - (1 - I_{физ.}) \times (1 - I_{функ.устар.}) \times (1 - I_{экон.устар.}),$$
- где:
- **I<sub>физ.</sub>** – физический износ (physical deterioration);
- **I<sub>функ.устар.</sub>** – функциональное устаревание (functional obsolescence);
- **I<sub>экон.устар.</sub>** – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

### 3.3. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

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.
  - 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.
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.

<sup>93</sup>Источник описания методов: Оценка недвижимости/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 208.

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)**).
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.

### 3.4. Доходный подход к оценке недвижимости.

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**).
  2. 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.
- 2.1. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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.

### 3.5. Подходы и методы к оценке земельных участков.

1. Выбору подходов и методов оценки **земельных участков** должен предшествовать анализ ситуации с рынком земли в соответствующем регионе и вывод о наличии либо активного рынка предложений к продаже земельных участков, либо о пассивном рынке.
2. При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:
  - "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
  - "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).
3. В соответствии с указанными Методическими рекомендациями **при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков** используются указанные ниже подходы.
  - 3.1. **Сравнительный подход**, реализуемый следующими методами:
    - метод сравнения продаж (**МСП**) (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
    - метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
    - метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).
  - 3.2. **Доходный подход**, реализуемый следующими методами:
    - метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
    - метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
    - метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).
  - 3.3. Элементы **затратного подхода** в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.
4. В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**<sup>94</sup> определения стоимости земли.
5. В соответствии с ФСО №7 "Оценка недвижимости" п. 11б "**если рынок недвижимости неразвит** и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, **допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта**".
6. Соответственно, указанное положение возможно использовать при оценке земли на неразвитом (пассивном) рынке.

<sup>94</sup> Источник: "Экономика недвижимости. Конспект лекций", С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

### 3.6. 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 В2: "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 В5: 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 В8, В9: "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:

(а) 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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО VI П.7 12)).

### 4.1. Анализ влияния общей политической обстановки в РФ на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки (ФСО №7 п.11а) (анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки (ФСО VI П.7 12)).

По данным Фонда развития гражданского общества (ФОРГО)<sup>95</sup>, на фоне специальной военной операции в России сформировался устойчивый общественный консенсус, а правительство добилось успехов в анτισанкционной работе.

В стране сформировалось "путинское большинство 3.0". Предыдущая смена конфигурации произошла во время "Крымской весны" 2014 года, а новая основана на общих ценностях, общей истории и необходимости создавать общее будущее, несмотря на внешнее давление. При этом рейтинги поддержки Владимира Путина стабильно высоки.

Еще один итог - **стрессоустойчивость политической системы**. Здесь и работа политических институтов, и результаты выборов, и новая роль губернаторского корпуса, которая оформилась после февраля 2022 г. Все это говорит о том, что система адаптивна и устойчива.

Следует обратить особое внимание на **совместную анτισанкционную работу правительства и Центробанка**. Вопреки негативным прогнозам по развитию ситуации в России после введения санкций и ухода крупных иностранных компаний, **социальной нестабильности, шокового повышения цен и стремительной деградации экономики нет, бесперебойно работает национальная платежная система**.

Отдельно выделяется проведение референдумов на новых территориях и начало их политической интеграции, актуализацию вопроса о "порте приписки" представителей российской элиты и усложнение медиапотребления. На смену максиме "интернет против телевидения" пришла смешанная модель, когда потребитель сопоставляет информацию из телевизора, с новостных порталов и из социальных сетей. Здесь ключевым критерием становится доверие к источнику информации. Констатируется, что спецоперация влияет на общественные процессы в режиме реального времени. Высокая вовлеченность в новости о СВО создает новые явления, в их числе - военкоры.

Среди итогов 2022 года - и рост волонтерского движения. Молодежь, в том числе аполитичная, активно включается в добровольческие программы.

Если обращаться к международной повестке, то **Россия в 2022 году стала двигателем процесса формирования многополярной модели мироустройства. Возникла новая антиколониальная повестка, формируются региональные экономические и военные союзы, началась трансформация валютной системы**.

26 декабря 2022 г. Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) представил рейтинг доверия президенту России, общественную оценку его деятельности и показатель удовлетворенности россиян государственной политикой в 2022 году<sup>96</sup>.

**Доверие главе государства и одобрение его деятельности служат ключевыми индикаторами, ответной реакцией населения на выбранный политический курс.**

**Несмотря на вызовы уходящего года, оба показателя продемонстрировали позитивную динамику.**

<sup>95</sup> Источник: <https://rg.ru/2022/12/21/prishli-k-konsensusu.html>

<sup>96</sup> Источник: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/itogi-goda-2022-politika>



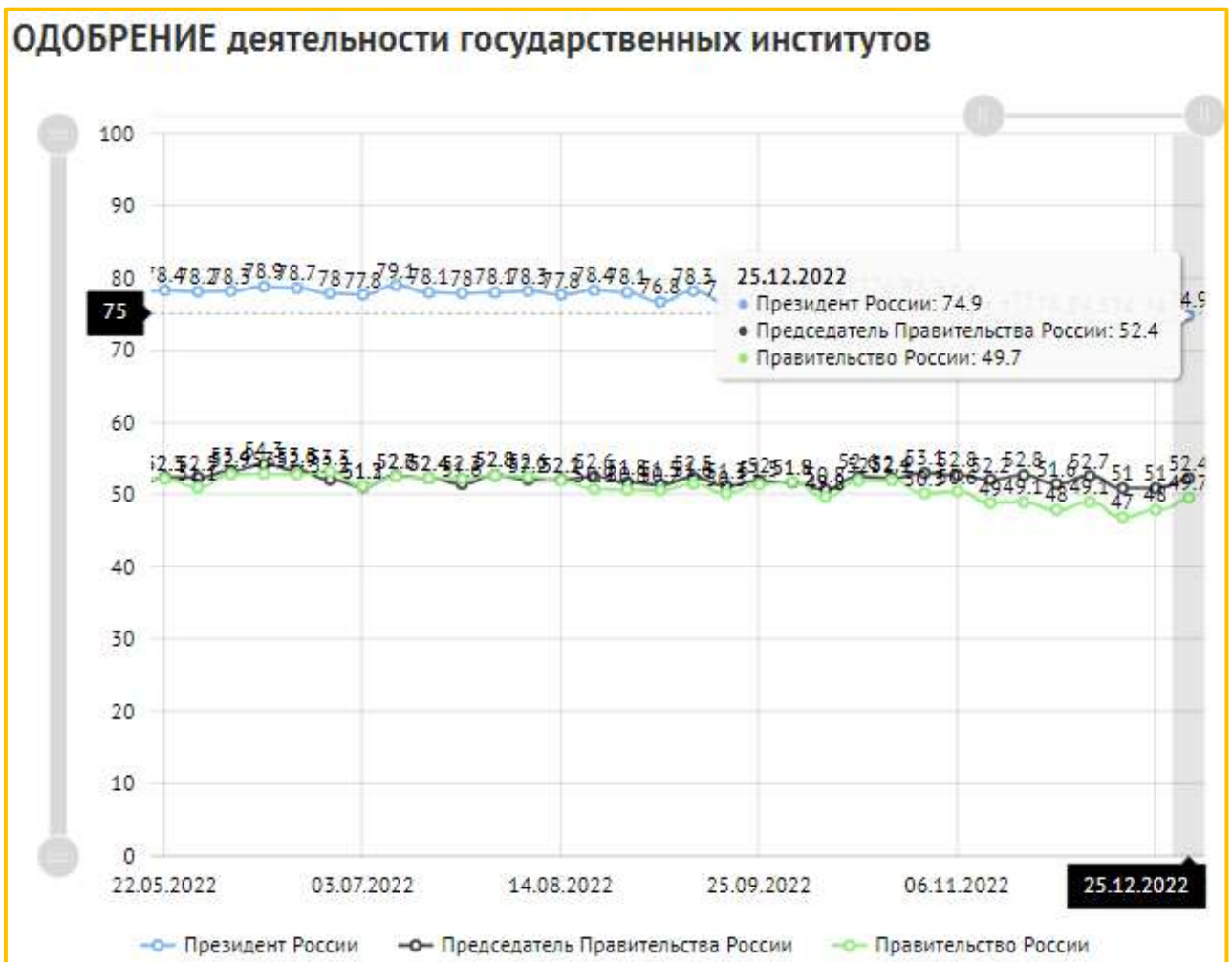
Начало специальной военной операции и принятые в ее ходе решения - частичная мобилизация и присоединение новых территорий - стали своего рода проверкой на прочность общественного одобрения решений главы государства. Как показывают ежемесячные опросы, ее удалось успешно пройти - рейтинги выросли как раз после февральских событий.

**В 2022 г. деятельность президента России в среднем одобряли 75%, или три четверти россиян.**

В начале 2022 г. показатель был минимален - 64-66% (январь-февраль), но уже в марте был зафиксирован рекордный скачок на 12 п.п., в результате чего рейтинг приблизился к 80%. В последующие месяцы и до настоящего времени он держится на стабильно высоком уровне - 74-79%.

**По результатам декабрьского 2022 г. опроса, работу главы государства одобряют 74%, что на 13 п.п. выше в сравнении с аналогичным периодом прошлого года (декабрь 2021 г. - 61%).**

Доля не одобряющих деятельность президента за 12 месяцев, напротив, снизилась на 10 п.п. - с 26% до 16% (январь и декабрь соответственно).



Источник: <https://wciom.ru/ratings/deyatelnost-gosudarstvennykh-institutov/>

Удовлетворенность государственной политикой - не менее важный показатель, тесно связанный с уровнем доверия институтам власти в целом и главе государства в частности.

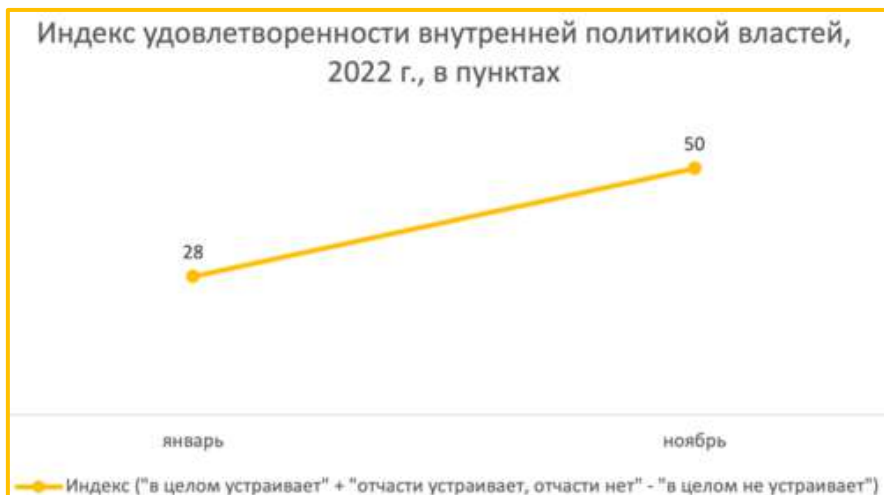
**Внешней политикой в 2022 г. были в среднем удовлетворены 59% россиян.**

**Более ощутимые положительные изменения наблюдались в отношении внутренней политики.**

Показатель значительно вырос дважды за год - в феврале (+8 п.п. к январским данным) и в марте (+8 п.п. к февральским).

Если в январе 2022 г. внутренней политикой были удовлетворены меньше трети россиян (30%), то к середине 2022 г. - уже каждый второй (48% в июле).

В сентябре расчетный индекс достиг годового максимума (56 пунктов), вдвое превысив январские значения (28 п.).



Источник: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/itogi-goda-2022-politika>

Агрессивное наступление Запада по всему миру<sup>97</sup> (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальные государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

**Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия.**

**При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения**

**В условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры ("первичку" и качественную "вторичку"), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).**

<sup>97</sup> Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20август.pdf>

## 4.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в РФ на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки (ФСО №7 п.11а) (анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки (ФСО VI П.7 12)).

Анализ Министерства экономического развития РФ "О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь 2022 года"<sup>98</sup> представляет следующие данные:

- В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, **ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г** после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.
- В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. **По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.**
- **В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре.** За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года.
- Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г).
- Среди экспортно ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г).
- Металлургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее.
- В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. **Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.**
- **Объём работ в строительстве** в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).
- **В сельском хозяйстве** рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига "вправо" уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).
- **Потребительский спрос в ноябре 2022 г. продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года.** Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее). **Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г** после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.
- **Индекс потребительских цен** в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.).

<sup>98</sup> Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije\\_obzory/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_noyabr\\_2022\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_2022_goda.html)

- **Ситуация на рынке труда** в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). **В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.**
- В октябре (по последним данным) **рост заработных плат в номинальном выражении** составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. **По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.**

Анализ Министерства финансов РФ "**Основные направления бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов**"<sup>99</sup> представляет следующие данные:

- **В 2022 г. условия реализации экономической политики принципиально изменились в связи с обострением геополитических противоречий.** Введение беспрецедентных экономических и финансовых санкций западными странами было направлено, с одной стороны, на дестабилизацию финансовой системы, а с другой стороны, на нанесение ущерба экономическому потенциалу страны вследствие разрыва устоявшихся хозяйственных связей.
- В связи с этим экономическая политика в этот период в первую очередь ориентирована на (1) **обеспечение финансовой и ценовой стабилизации при поддержке доходов уязвимых категорий граждан** и (2) **содействие скорейшей адаптации** (в т.ч. перестройке хозяйственных связей) с минимальными потерями для потенциала развития и сохранением рабочих мест.
- В части бюджетной политики это предполагает:
  - **Обеспечение финансовой устойчивости.** Этому способствовали заблаговременно созданные в предшествующие годы институты ответственной макроэкономической политики – "бюджетные правила", обеспечивающие устойчивость государственных финансов, сбалансированная денежно-кредитная политика. Важную роль также сыграли заблаговременное укрепление суверенной финансовой инфраструктуры (НСПК, СПФС, расчеты в нацвалютах) и стабилизационные мероприятия (временное повышение % ставок, контроль за потоками капитала, насыщение ликвидностью и капиталом финансовой системы и др.). Обеспечение финансовой и ценовой стабилизации в результате создали условия для проведения эффективной контрциклической бюджетной политики – даже в условиях беспрецедентного внешнего давления.
  - **Обеспечение контрциклической направленности бюджетной политики в целях минимизации влияния вынужденной перестройки хозяйственных связей на средне- (долго)срочный потенциал экономики.**

Дополнительные расходы на финансирование антикризисных программ, наряду со встроенными контрциклическими механизмами обеспечивают соразмерность бюджетного импульса масштабам шока. Совокупный фискальный импульс ожидается в размере более 8 трлн. руб.

Фокус программ поддержки на предоставлении доступных финансовых ресурсов, содействии обеспечению импортным оборудованием и комплектующими, поддержке базовых отраслей промышленности и наиболее уязвимых категорий граждан, наряду с их своевременностью повышает действенность бюджетного импульса.

**Это позволяет избежать стрессового развития ситуации на рынке труда, обеспечить условия для перестройки хозяйственных связей с минимальными потерями для потенциала развития страны.**

**Курс рубля по итогам 2022 года прогнозируется на уровне 68,1 руб./долл. США.**

<sup>99</sup> Источник: [https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/policy/osnov?id\\_65=300570-osnovnye\\_napravleniya\\_byudzhethoi\\_nalogovoi\\_i\\_tamozhenno-tarifnoi\\_politiki\\_na\\_2023\\_god\\_i\\_na\\_planovyi\\_period\\_2024\\_i\\_2025\\_godov](https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/policy/osnov?id_65=300570-osnovnye_napravleniya_byudzhethoi_nalogovoi_i_tamozhenno-tarifnoi_politiki_na_2023_god_i_na_planovyi_period_2024_i_2025_godov)

Прогноз предполагает постепенное смягчение Банком России беспрецедентных ограничений на движение капитала, введенных в феврале–марте 2022 года.

В 2023-2025 годах курсовая динамика сложится на уровне 68-72 руб./долл. США. В реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным.

Несмотря на кардинальное изменение внешних условий функционирования, благодаря реализации широкомасштабного антикризисного пакета мер государственной поддержки снижение российской экономики прогнозируется значительно более сдержанным, чем предполагали первоначальные оценки и масштаб внешнего шока.

В условиях вынужденного разрыва ряда производственных процессов и сокращения внутреннего спроса (как потребительского, так и инвестиционного) темп роста ВВП по итогам 2022 года снизится на умеренные 2,9%. По мере исчерпания шоков спроса и предложения ожидается, что спад экономики замедлится до 0,8% в 2023 году.

В 2024 - 2025 годах, в ходе адаптации к происходящим структурным изменениям (переориентация логистических маршрутов, развитие компенсирующих и новых технологий, перестройка процесса производства, ребалансировка значимости и размеров отраслей, подстройка рынка труда), прогнозируется восстановительный рост (+2,6% ежегодно).

Таблица 4.1.1. Основные характеристики федерального бюджета в 2019-2025 гг.

	<i>млрд рублей</i>						
Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>ДОХОДЫ</b>	<b>20 188,8</b>	<b>18 719,1</b>	<b>25 286,4</b>	<b>27 693,1</b>	<b>26 130,3</b>	<b>27 239,8</b>	<b>27 979,4</b>
%% ВВП	18,5	17,5	19,3	19,0	17,4	17,1	16,4
Нефтегазовые доходы (НГД)	7 924,3	5 235,2	9 056,5	11 666,2	8 939,0	8 656,3	8 488,5
базовые НГД	4 967,4	5 557,6	5 889,5	6 563,6	8 000,0	8 000,0	8 000,0
%% ВВП	7,3	4,9	6,9	8,0	6,0	5,4	5,0
в % от общего объема	39,3	28,0	35,8	42,1	34,2	31,8	30,3
Ненефтегазовые доходы	12 264,5	13 483,8	16 229,9	16 027,0	17 191,3	18 583,5	19 490,9
%% ВВП	11,2	12,6	12,4	11,0	11,5	11,6	11,4
<b>РАСХОДЫ</b>	<b>18 214,5</b>	<b>22 821,6</b>	<b>24 762,1</b>	<b>29 006,2</b>	<b>29 055,6</b>	<b>29 432,5</b>	<b>29 243,7</b>
%% ВВП	16,7	21,3	18,9	19,9	19,4	18,4	17,1
<b>СТРУКТУРНЫЙ БАЛАНС*</b>	<b>-251,8</b>	<b>-2 995,9</b>	<b>-1 558,5</b>	<b>-5 012,3</b>	<b>-2 900,0</b>	<b>-1 600,0</b>	<b>0,0</b>
%% ВВП	-0,2	-2,8	-1,2	-3,4	-1,9	-1,0	0,0
<i>СПРАВОЧНО:</i>							
НЕНЕФТЕГАЗОВЫЙ БАЛАНС	-5 950,0	-9 337,7	-8 532,2	-12 979,2	-11 864,2	-10 849,0	-9 752,8
%% ВВП	-5,4	-8,7	-6,5	-8,9	-7,9	-6,8	-5,7
БАЛАНС	1 974,3	-4 102,5	524,3	-1 313,1	-2 925,3	-2 192,6	-1 264,3
%% ВВП	1,8	-3,8	0,4	-0,9	-2,0	-1,4	-0,7
* первичный структурный баланс при базовых нефтегазовых доходах							

Источник: [https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/policy/osnov?id\\_65=300570-osnovnye\\_napravleniya\\_byudzhetoj\\_nalogovoi\\_i\\_tamozhenno-tarifnoj\\_politiki\\_na\\_2023\\_god\\_i\\_na\\_planovyi\\_period\\_2024\\_i\\_2025\\_godov](https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/policy/osnov?id_65=300570-osnovnye_napravleniya_byudzhetoj_nalogovoi_i_tamozhenno-tarifnoj_politiki_na_2023_god_i_na_planovyi_period_2024_i_2025_godov)

**Таблица 4.1.2. Доходы федерального бюджета в 2019-2025 гг.**

	<i>млрд рублей</i>						
<b>Показатель</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022*</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>ДОХОДЫ, ВСЕГО</b>	<b>20 188,8</b>	<b>18 719,1</b>	<b>25 286,4</b>	<b>27 693,1</b>	<b>26 130,3</b>	<b>27 239,8</b>	<b>27 979,4</b>
<i>%%ВВП</i>	<i>18,5</i>	<i>17,5</i>	<i>19,3</i>	<i>19,0</i>	<i>17,4</i>	<i>17,1</i>	<i>16,4</i>
<b>НЕФТЕГАЗОВЫЕ</b>	<b>7 924,3</b>	<b>5 235,2</b>	<b>9 056,5</b>	<b>11 666,2</b>	<b>8 939,0</b>	<b>8 656,3</b>	<b>8 488,5</b>
<i>%% ВВП</i>	<i>7,3</i>	<i>4,9</i>	<i>6,9</i>	<i>8,0</i>	<i>6,0</i>	<i>5,4</i>	<i>5,0</i>
<i>базовые НГД</i>	<i>4 967,4</i>	<i>5 557,6</i>	<i>5 889,5</i>	<i>6 563,6</i>	<i>8 000,0</i>	<i>8 000,0</i>	<i>8 000,0</i>
<i>дополнительные НГД</i>	<i>2 956,8</i>	<i>-322,3</i>	<i>3 169,0</i>	<i>5 102,6</i>	<i>939,0</i>	<i>656,3</i>	<i>488,5</i>
<b>НЕНЕФТЕГАЗОВЫЕ</b>	<b>12 264,5</b>	<b>13 483,8</b>	<b>16 229,9</b>	<b>16 027,0</b>	<b>17 191,3</b>	<b>18 583,5</b>	<b>19 490,9</b>
<i>%% ВВП</i>	<i>11,2</i>	<i>12,6</i>	<i>12,4</i>	<i>11,0</i>	<i>11,5</i>	<i>11,6</i>	<i>11,4</i>
Оборотные налоги (НДС, акцизы**, пошлины)	8 842,8	8 906,8	11 216,6	11 181,8	12 614,1	13 485,5	14 336,5
<i>%% ВВП</i>	<i>8,0</i>	<i>8,3</i>	<i>8,6</i>	<i>7,7</i>	<i>8,4</i>	<i>8,4</i>	<i>8,4</i>
Налоги на доходы	1 185,0	1 091,4	1 643,1	1 705,0	1 786,0	2 089,9	2 250,8
Дивиденды (вкл Сбербанк)	622,3	633,9	550,7	850,1	544,1	845,2	823,6
Рентные налоги ГМК (НДПИ, ЭП, акциз на сталь)	53,2	53,2	279,5	269,6	367,7	306,0	232,3
Другие доходы	1 561,2	2 798,5	2 540,0	2 020,5	1 879,4	1 856,9	1 847,7
<i>в т.ч. нерегулярного характера</i>	<i>155,6</i>	<i>1 313,2</i>	<i>643,9</i>	<i>125,7</i>	<i>70,8</i>	<i>66,5</i>	<i>80,8</i>

\* оценка  
\*\* за исключением акциза на сталь

Источник: [https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/policy/osnov?id\\_65=300570-osnovnye\\_napravleniya\\_byudzhetoj\\_nalogovoi\\_i\\_tamozhenno-tarifnoj\\_politiki\\_na\\_2023\\_god\\_i\\_na\\_planovyi\\_period\\_2024\\_i\\_2025\\_godov](https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/policy/osnov?id_65=300570-osnovnye_napravleniya_byudzhetoj_nalogovoi_i_tamozhenno-tarifnoj_politiki_na_2023_god_i_na_planovyi_period_2024_i_2025_godov)

**Таблица 4.1.3. Расходы федерального бюджета в 2019-2025 гг.**

	<i>млрд рублей</i>						
<b>Показатель</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022*</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Всего</b>	<b>18 214,5</b>	<b>22 821,6</b>	<b>24 762,1</b>	<b>27 614,1</b>	<b>29 055,6</b>	<b>29 432,5</b>	<b>29 243,7</b>
Общегосударственные вопросы	1 363,5	1 507,7	1 759,5	2 628,6	1 994,4	1 993,1	1 834,5
Национальная оборона	2 997,4	3 168,8	3 573,6	4 678,7	4 981,6	4 648,8	4 208,4
Нацбезопасность и правоохрана	2 083,2	2 226,6	2 335,9	2 788,4	4 417,1	4 332,1	4 344,2
Национальная экономика	2 827,1	3 483,9	4 356,6	4 317,5	3 514,1	3 555,0	3 591,3

ЖКХ	282,2	371,5	593,7	645,4	604,9	513,9	320,0
Охрана окружающей среды	197,6	260,6	405,1	355,1	342,1	318,1	262,0
Образование	826,5	956,9	1 064,4	1 319,2	1 392,8	1 428,5	1 234,2
Культура, кинематография	122,4	144,5	146,7	204,6	196,1	203,6	171,1
Здравоохранение	713,0	1 334,4	1 473,9	1 533,0	1 469,4	1 493,2	1 510,3
Социальная политика	4 882,8	6 990,3	6 675,8	6 453,3	7 343,1	7 299,4	7 152,8
Физкультура и спорт	81,4	75,3	70,9	89,5	68,0	62,2	53,8
СМИ	103,5	121,1	114,0	128,2	118,0	108,7	109,1
Обслуживание госдолга	730,8	784,2	1 084,2	1 403,4	1 519,3	1 625,2	1 878,3
МБТ общего характера	1 003,1	1 395,9	1 107,7	1 069,2	1 094,6	1 114,8	1 111,4
Условно утвержденные	-	-	-	-	-	735,8	1 462,2

\* с учетом сводной бюджетной росписи федерального бюджета на 1 сентября 2022 г.

Источник: [https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/policy/osnov?id\\_65=300570-osnovnye\\_napravleniya\\_byudzhetoj\\_nalогоvoj\\_i\\_tamozhenno-tarifnoj\\_politiki\\_na\\_2023\\_god\\_i\\_na\\_planovyj\\_period\\_2024\\_i\\_2025\\_godov](https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/policy/osnov?id_65=300570-osnovnye_napravleniya_byudzhetoj_nalогоvoj_i_tamozhenno-tarifnoj_politiki_na_2023_god_i_na_planovyj_period_2024_i_2025_godov)

**Таблица 4.1.6. Фонд национального благосостояния в 2019-2025 гг.**

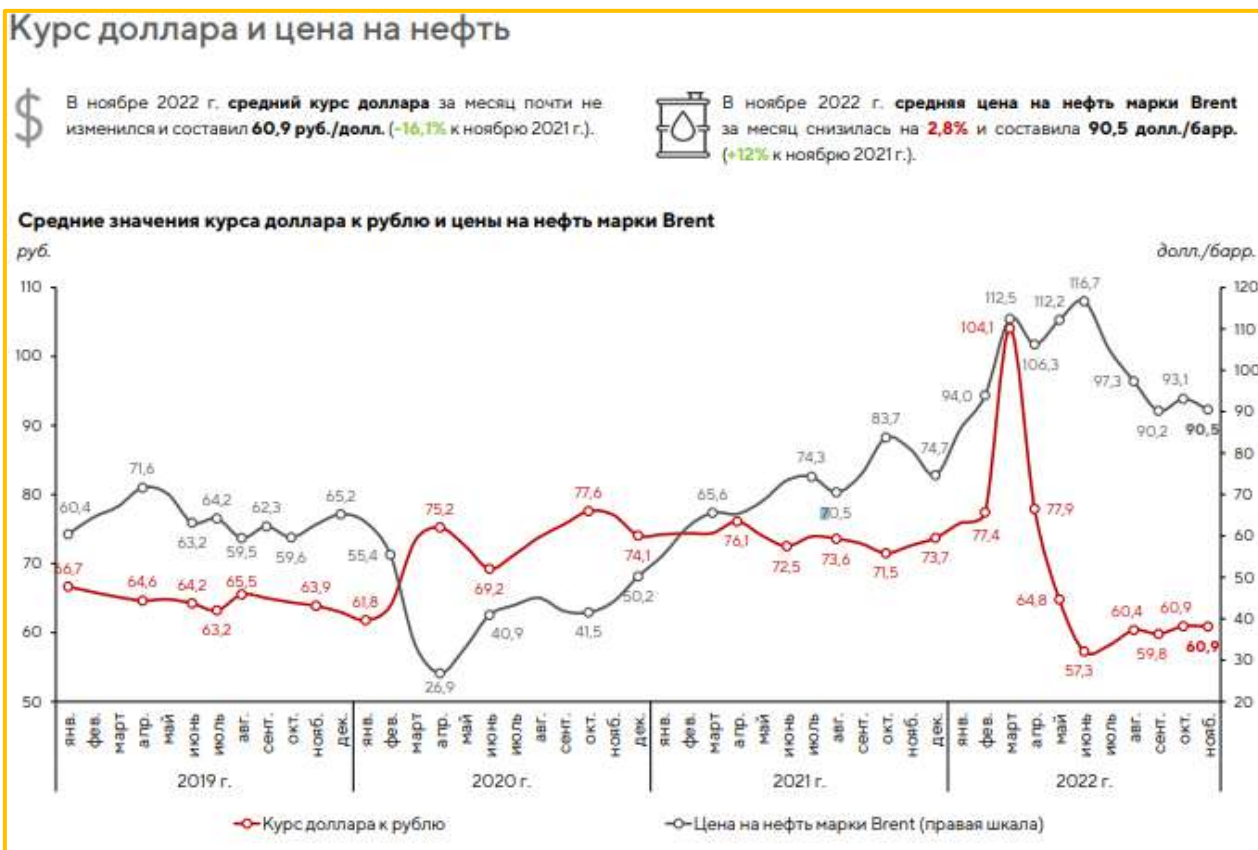
Показатель	млрд рублей						
	2019	2020	2021	2022*	2023	2024	2025
<b>ФНБ и доп.НГД</b> (конец года)	<b>10 729,9</b>	<b>13 578,4</b>	<b>16 734,3</b>	<b>8 987,4</b>	<b>7 191,9</b>	<b>6 603,5</b>	<b>7 132,8</b>
% ВВП	9,8	12,7	12,8	6,2	4,8	4,1	4,2
счет в ЦБ**	9 094,6	8 690,6	11 601,5	5 329,2	3 532,5	2 957,2	3 515,4 (64,8)***
% ВВП	8,3	8,1	8,9	3,6	2,4	1,9	2,1 (0,04)***
иные финансовые активы	1 635,3	4 887,8	5 132,8	3 658,3	3 659,4	3 646,3	3 617,4 (7 068,0)***
% ВВП	1,5	4,6	3,9	2,5	2,4	2,3	2,1 (4,1)***

\* оценка

\*\* в т.ч. резерв на новые самокупаемые инфраструктурные проекты и антикризисные инвестиции

\*\*\* с учетом финансирования новых самокупаемых инфраструктурных проектов в объеме 3,5 трлн руб.

Источник: [https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/policy/osnov?id\\_65=300570-osnovnye\\_napravleniya\\_byudzhetoj\\_nalогоvoj\\_i\\_tamozhenno-tarifnoj\\_politiki\\_na\\_2023\\_god\\_i\\_na\\_planovyj\\_period\\_2024\\_i\\_2025\\_godov](https://minfin.gov.ru/ru/performance/budget/policy/osnov?id_65=300570-osnovnye_napravleniya_byudzhetoj_nalогоvoj_i_tamozhenno-tarifnoj_politiki_na_2023_god_i_na_planovyj_period_2024_i_2025_godov)



Источник: <https://ac-mos.ru/analytics/>

#### 4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения (Хабаровский край) недвижимости, входящей в Объект оценки (ФСО №7 п.11а) (анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки (ФСО VI П.7 12)).

Правительство края является коллегиальным и постоянно действующим высшим исполнительным органом государственной власти Хабаровского края<sup>100</sup>.

В состав Правительства края входят:

- Губернатор края, являющийся по должности Председателем Правительства 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

<sup>100</sup> Источник: <https://www.khabkrai.ru/authorities/Pravitelstvo>



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.

#### Место Губернатора Хабаровского края М. В. Дегтярева - 57-е

50	ШУМКОВ Вадим Михайлович	Курганская область
51	КОПИН Роман Валентинович	Чукотский автономный округ
52	ОСИПОВ Александр Михайлович	Забайкальский край
53	ЧИБИС Андрей Владимирович	Мурманская область
54	ВЛАДИМИРОВ Владимир Владимирович	Ставропольский край
55	МАЛКОВ Павел Викторович с 10.05.2022. Сменил Н.В.Любимова	Рязанская область
56	РУССКИХ Алексей Юрьевич	Ульяновская область
57	ДЕГТЯРЁВ Михаил Владимирович	Хабаровский край
58	АВДЕЕВ Александр Александрович	Владимирская область
59	ПАСЛЕР Денис Владимирович	Оренбургская область
60	БАБУШКИН Игорь Юрьевич	Астраханская область

Источник: <https://russia-rating.ru/info/20635.html>

#### **ВАЖНО!**

Ниже размещенный анализ подготовлен на основании материала "О текущей ситуации в экономике Хабаровского края январь-сентябрь 2022 г."<sup>101</sup>

**В целом экономика края сохраняет устойчивость в условиях внешнего санкционного давления.** Оперативные индикаторы указывают на сравнительно плавное прохождение региональной экономики этапа подстройки к новым условиям развития, что является результатом реализации федерального и краевого планов первоочередных действий.

По итогам января – сентября 2022 г. достигнуты положительные индексы в:

- транспорте: темп роста грузооборота транспорта составил 106,1%.
- жилищном строительстве: введено 278,5 тыс. кв. м жилья, или 113,6% к соответствующему периоду 2021 года;
- промышленности: индекс промышленного производства 100,1%.

**Поддерживается инвестиционная активность предприятий в крае.**

<sup>101</sup> Источник: <https://minec.khabkrai.ru/Devyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razviti-i-kraya/>

За 6 мес. 2022 г. в экономику края привлечено свыше 107 млрд. руб. инвестиций в основной капитал, что на 5,4% превышает результаты соответствующего периода 2021 года. Основной прирост инвестиций обеспечивается в транспортном комплексе за счет модернизации Восточного полигона ОАО "РЖД", добывающей промышленности за счет строительства горно-обогатительного комбината на золото-медно-порфировом месторождении Малмыжское в Нанайском муниципальном районе края.

**Положительная динамика строительства жилья** в крае поддерживается за счет реализации льготных ипотечных программ. По программе "Дальневосточная ипотека" за январь – сентябрь 2022 г. заключено 2,4 тыс. кредитных договоров (рост в 1,6 раза по сравнению с январем – сентябрем 2021 г.).

**Среди промышленных отраслей положительная динамика достигнута следующими отраслями:**

- добыча металлических руд (114,8%): обеспечен рост добычи золота на 14,2% (21,5 тонны) за счет увеличения объемов АО "Многовершинное" в 2,6 раза, добыча меди в концентрате увеличена в 2,8 раза (675 тонн) по причине возросших объемов переработки руды для извлечения меди АО "Оловянная рудная компания";
- обработка древесины (115,5%): в условиях увеличения спроса и загрузки производственных мощностей за январь – сентябрь 2022 г. произведено 1 263,8 тыс. куб. м пиломатериалов, или 116,9% к соответствующему периоду 2021 года, 260,2 тыс. тонн топливных гранул, или 129,6%, 147 тыс. куб. м шпона, или 102,2%;
- судостроение (184,8%): рост обеспечен за счет увеличения объемов производства ПАО "Амурский судостроительный завод" в связи с установкой дорогостоящего оборудования на строящихся заказах, увеличением объемов работ в рамках государственного оборонного заказа;
- рыбопереработка (110,5%): произведено 237 тыс. тонн, или 110,5%. Всего по краю добыто (выловлено) рыбы и морепродуктов 343,8 тыс. тонн, что составило 117,5% к соответствующему периоду 2021 года (увеличен объем вылова сардины иваси (на 60 %), сельди тихоокеанской (на 51%), минтая (на 6 %).

**Отрицательная динамика сложилась в следующих отраслях промышленного производства:**

- авиастроение (74,3%): в связи с остановкой поставок комплектующих по гражданскому авиастроению (в сентябре 2022 г. отгружен один самолет SSJ-100 – первый самолет в текущем году);
- нефтепереработка (85,3%): переработка нефти составила 7,6 млн. тонн, или 85,4 % к соответствующему периоду 2021 года (с 6 мая по 20 июня 2022 г. ООО "РН-Комсомольский НПЗ" остановлен на ремонт технологического оборудования). Возросло производство мазута топочного на 23,5%, снизилось топлива жидкого прочего, не включенного в другие группировки – на 35%, производство топлива судового – на 19,1%, дизельного топлива – на 9%, бензина автомобильного – на 3,3%;
- металлургическое производство (82,2%): произведено проката черных металлов 532,3 тыс. тонн, что на 17,3% ниже уровня соответствующего периода 2021 года. Сокращение производства проката ООО "АМУРСТАЛЬ" обусловлено снижением производства стальной заготовки на экспорт;
- добыча угля (82,4%): в связи с ограниченными возможностями по вывозу угольной продукции на экспорт в восточном направлении из-за загруженности железной дороги, всего добыто 5,3 млн. тонн угля, производство обогащенного угля составило 4,5 млн. тонн;
- производство лекарственных средств (94,6%) по причине снижения ОАО "Дальхимфарм" объемов производства дорогостоящих лекарственных препаратов, в том числе используемых для лечения COVID-19;
- напитков (98,9 %): снижено производство пива на 3,7%, питьевой воды – на 17,7%;

- строительных материалов (96,9%): снижены объемы производства изделий из теплоизоляционных материалов на 17,4%, кирпича – на 3,2%, стеклопакетов – на 2,9%, товарного бетона – на 2,4%. Вместе с тем увеличилось производство железобетонных изделий и конструкций на 1,2%, плит из цемента и бетона – на 7%.

**В сельском хозяйстве, по оценке, снижение (90,5%).** Снижено производство мяса скота и птицы (92,1 %) в связи с неблагоприятной обстановкой по африканской чуме свиней. Производство яйца составило 98,8 %. Вместе с тем обеспечен рост производства молока (102,2%) в связи с завозом высокопродуктивного племенного крупного рогатого скота, увеличением надоя на одну корову.

На потребительском рынке края, как и в целом по Российской Федерации, фиксируется снижение динамики в условиях снижения реальных доходов населения, переориентации потребительских настроений на режим экономии. Снижены индексы по краю:

- оборота розничной торговли – 95,7%;
- объема платных услуг населению – 94,0%.

Вместе с тем по итогам января – сентября т.г. по обороту общественного питания отмечен рост – 102,4%.

В январе – сентябре 2022 г. возросли объемы кредитования:

- юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – на 10,9%;
- субъектов малого и среднего предпринимательства – в 1,5 раза.

Фиксируется рост кредитного портфеля в сегментах потребительского и ипотечного кредитования, восстановление темпов выдачи кредитов. Однако объем выданных кредитов еще не достиг уровня 2021 года (за исключением ипотечных кредитов на строительство жилья).

Так, снижены объемы кредитования физических лиц на 16,7%. По ипотечному кредитованию отмечено снижение на 28,4%. При этом прирост объема кредитования по договорам участия в долевом строительстве составил 25,5%.

Инфляционное давление на экономику края снижается и складывается ниже, чем в среднем по Российской Федерации. Индекс потребительских цен на товары и услуги в крае в сентябре 2022 г. к декабрю 2021 г. составил 109,21% (по России – 110,46%), в том числе по категориям:

- продовольственные товары – 111,25% (по России – 108,89%);
- непродовольственные товары – 109,58% (по России – 112,52%);
- услуги – 106,01% (по России – 109,21%).

Основные показатели рынка труда края стабильны. Численность зарегистрированных безработных на конец сентября 2022 г. составила 4,7 тыс. человек, уровень безработицы – 0,7%. За январь – август 2022 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 61,4 тыс. руб., или 106,7% к соответствующему периоду 2021 г. (с учетом уровня инфляции – 95,1%).

В целом положительные результаты в экономике края обеспечивают рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 17,3% (на 13,7 млрд. рублей), в том числе по налогу на прибыль – в 1,2 раза, по НДФЛ – на 9,7%.

#### **4.3. 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://pfaigroup.ru/wp-content/uploads/2019/07/Сводный-обзор-КН-МР\\_1кв2021\\_ПФК.pdf](http://pfaigroup.ru/wp-content/uploads/2019/07/Сводный-обзор-КН-МР_1кв2021_ПФК.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.**

#### **4.4. 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).**

##### **4.4.1. 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>102</sup>.

<sup>102</sup> Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов<sup>102</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 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 52. Аналогичное описание: Справочник оценщика недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. стр. 48.*

**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 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 52. Аналогичное описание: Справочник оценщика недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. стр. 48.*

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 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 53. Аналогичное описание: Справочник оценщика недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. стр. 49.

**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 2021. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 53. Аналогичное описание: Справочник оценщика недвижимости 2021. *Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов*. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. стр. 49.

Ниже Исполнитель (Оценщик) представляет данные вышеуказанного справочника.

**Средние значения индикаторов, характеризующих соотношение: спрос/предложение в сегменте «Производственно-складская недвижимость»**

Таблица 6

№	Город	Численность населения	Количество объявлений, шт.				Отношения	
			Продам	Сдам	Куплю	Сниму	Куплю/Продам	Сниму/Сдам
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	0,09
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	398	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	719 646	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	620 093	53	99		9	0,00	0,09
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".**

#### 4.4.2. Общий анализ тенденций, наметившихся на рынке коммерческой недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки.

##### Инвестиции

Объем инвестиций<sup>103</sup> в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Хабаровский край по итогам 3 мес. 2022 г. составил 28,1 млрд. руб. (91,5% к соответствующему периоду предыдущего года).

##### Строительство

В 2022 году в Хабаровском крае запланирован ввод в эксплуатацию 314 тыс. кв. м жилья<sup>104</sup>.

##### Состав девелоперов

В первую десятку застройщиков региона по состоянию на 01.07.2022 г.<sup>105</sup>, по объему возводимых объектов региона, входят:

- 1. Талан, Удмуртская Республика
- 2. ГК Да! Девелопмент, Хабаровский край
- 3. УИП г. Хабаровска, Хабаровский край
- 4. Фонд Жилищного строительства, Хабаровский край
- 5. СЗ Перспектива, Хабаровский край
- 6. ГК Амурские зори, Хабаровский край
- 7. ГК ЭНКА, Хабаровский край
- 8. Специализированный застройщик Взлёт Девелопмент, Хабаровский край
- 9. СЗ Дом Арт, Хабаровский край
- 10. СЗ СТРОЙКОР ПЛЮС, Хабаровский край

##### Рынок офисной недвижимости в г. Хабаровск

Бизнес-центры Классифицированные РГУД<sup>106</sup> в городе не значатся, поэтому необходимо рассматривать местные метрики, исходя из градаций самый лучший класс – А (например, Золотые башни, Преображенский, Энергоплаза), самый худший или не классифицируемый – D (предпочитают не указывать этот класс). В городе функционирует по разным классификациям от 28<sup>107</sup> до 53<sup>108</sup> объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры.

##### Новое строительство

В местоположении реестра разрешений на строительство и ввода в эксплуатацию не опубликованы Разрешения на ввод в эксплуатацию и Разрешения на строительство по сегменту, выданные в 2 полугодии 2021 г.<sup>109</sup>

##### Уровень вакантных площадей.

Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 79 тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 57 тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

<sup>103</sup> Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls>; <https://irn.ru/wp-content/uploads/Города/Хабаровск.pdf>

<sup>104</sup> Источник: [https://todaykhv.ru/news/economics-and-business/54709/?sphrase\\_id=3130289](https://todaykhv.ru/news/economics-and-business/54709/?sphrase_id=3130289)

<sup>105</sup> Источник: <https://erzrf.ru/top-zastrovshchikov/khabarovskiy-kray?topType=0&date=210701>

<sup>106</sup> Источник: <https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/>

<sup>107</sup> Источник: [https://2gis.ru/khabarovsk/search/Бизнес-центры%20\(деловые%20центры\)/rubricId/13796](https://2gis.ru/khabarovsk/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796)

<sup>108</sup> Источник: <https://khabarovsk.spravker.ru/biznes-tsentry/>

<sup>109</sup> Источник: [https://khv27.ru/administration/structural-units/dasiz/stroitelstvo/reestr\\_vydannykh\\_razresheniy2765/](https://khv27.ru/administration/structural-units/dasiz/stroitelstvo/reestr_vydannykh_razresheniy2765/)

**Географическая структура предложения и спроса**

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Центральном районе.



Источник: <https://irn.r.ru/wp-content/uploads/Города/Хабаровск.pdf>

**Структура предложения по требуемой площади**

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадью менее 50 кв. м (42%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(37%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (6%), и в аренде – более 1000 кв.м. (3%).



Источник: <https://irn.r.ru/wp-content/uploads/Города/Хабаровск.pdf>

**Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений**

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на офисные помещения города находилась в диапазоне 0,6 - 1 тыс.руб./кв. м/месяц, а по

продаже – 60 - 107 тыс.руб./кв. м. На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.



Источник: <https://irnr.ru/wp-content/uploads/Города/Хабаровск.pdf>

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки офисных площадей наблюдается в Краснофлотском районе города, максимальное было зафиксировано в Центральном районе.

### Рынок производственно-складской недвижимости в г. Хабаровск

Производственно-логистический комплекс можно разделить на три класса:

1. Недвижимость промышленности, самостоятельно работающей в устоявшихся цепочках, во многом оставшаяся с советских времён;
2. Недвижимость организаций, работающих на рынке коротких или не устоявшихся производственно-коммерческих цепочек, и которая встречается в обороте по продаже и аренде;
3. Недвижимость, входящая в пул предприятий, на которые "ставят" государственные структуры, к которой относятся объекты ТОР "Хабаровск". Она целевым образом возводится под размещение оборудования и не выходит на открытый рынок. Именно здесь ранее открылся логистический комплекс "Авангард" площадью 34 тыс.кв.м.

Границы территории опережающего развития (ТОР) "Хабаровск" будут расширены, что позволит запустить новые инвестиционные проекты. В границы будут включены участки Вяземского района, где затем будут построены молочный завод и животноводческий комплекс. В будущем это позволит создать более 300 рабочих мест и привлечет в регион свыше 4,7 миллиарда рублей частных инвестиций.

### Новое строительство

В местоположении реестра разрешений на строительство и ввода в эксплуатацию не опубликованы Разрешения на ввод в эксплуатацию и Разрешения на строительство по сегменту, выданные в 1 полугодии 2021 года.

### Уровень вакантных площадей.

Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 184 тыс.кв.м в качестве предложения в аренду и 445 тыс.кв.м в качестве предложения к продаже.

**Географическая структура предложения и спроса**

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Железнодорожном районе.



Источник: <https://irnr.ru/wp-content/uploads/Города/Хабаровск.pdf>

**Структура предложения по требуемой площади**

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадью 300 - 1000 кв.м (41%), в сегменте продажи - помещения более 1000 кв.м (54%). Меньше всего предложений в продаже с площадью менее 150 кв.м (11%), и в аренде – менее 150 кв.м. (13%).



Источник: <https://irnr.ru/wp-content/uploads/Города/Хабаровск.pdf>

**Средние цена продажи и ставка аренды производственно-складских помещений**

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 г. половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 0,18 - 0,37 тыс. руб./кв. м/месяц, а по продаже – 9 - 32 тыс. руб./кв. м. На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.



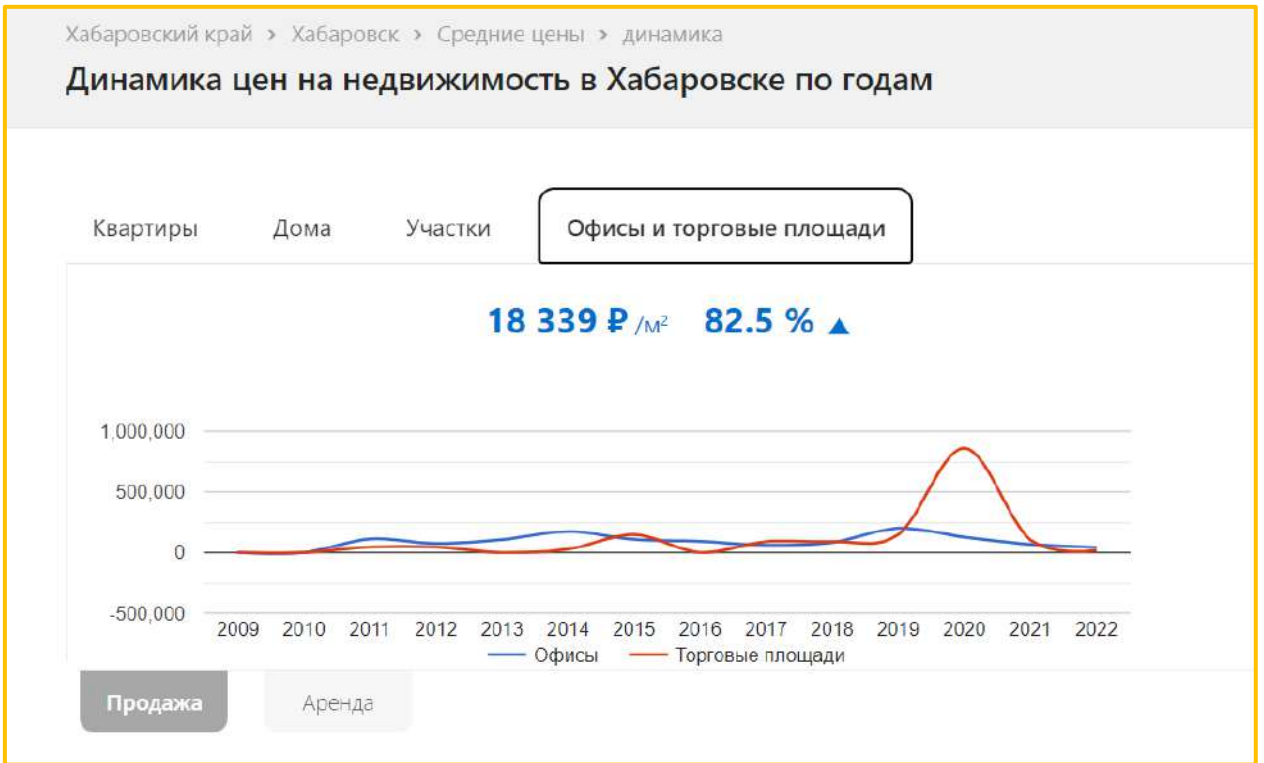
Источник: <https://irn.r.ru/wp-content/uploads/Города/Хабаровск.pdf>

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки производственноскладских площадей наблюдается в Краснофлотском районе города, максимальное было зафиксировано в Центральном районе.

### Тенденции и прогнозы

Основным драйвером развития в регионе является государство: по 74 соглашениям зафиксировано 22 млрд.руб федеральных трансферов. Развитие социальной инфраструктуры должно повысить уровень комфорта и спровоцировать повышение заинтересованности в использовании региона, что, в свою очередь, может повысить инвестиционную привлекательность для нежилой недвижимости.

### Цены на недвижимость в Хабаровске по итогам 2022 г.



Источник: <https://rosrealt.ru/habarovsk/cena/?t=dinamika>



Источник: <https://rosrealt.ru/habarovsk/cena/?t=dinamika>

**Цены на недвижимость в Хабаровском крае в январе 2023 г.**

ПРОДАЖА		АРЕНДА	
<b>Средняя цена за м<sup>2</sup></b>			
Квартиры, комнаты: <b>70 622 р</b>	Дома: <b>54 182 р</b>	Участки: <b>593 р</b>	Коммерческая: <b>46 991 р</b>

Источник: <https://27.ims.ru/PriceMap>

ПРОДАЖА		АРЕНДА	
<b>Средняя цена за м<sup>2</sup> в месяц</b>			
Квартиры, комнаты: <b>389 р</b>	Дома: <b>н/д</b>	Участки: <b>н/д</b>	Коммерческая: <b>647 р</b>

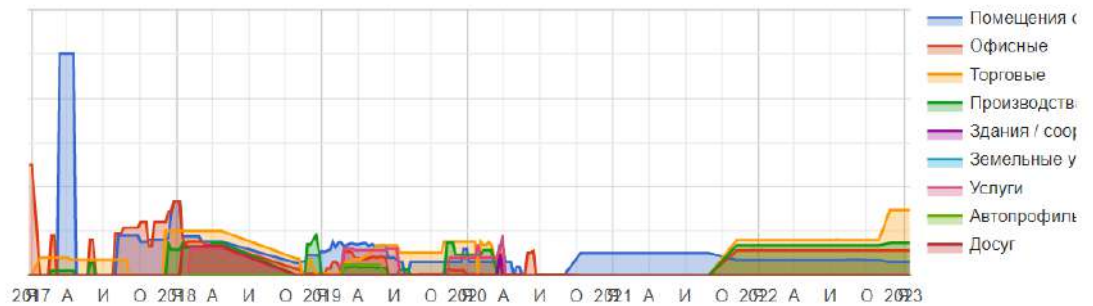
Источник: <https://27.ims.ru/PriceMap>

<b>Средняя стоимость квадратного метра (Хабаровский край)</b>	
<b>Объект</b>	<b>Стоимость (м2)</b>
Помещения свободного назначения	300
Офисные	557
Торговые	1 472
Производства / склады	725
Здания / сооружения	н/д
Земельные участки	н/д
Услуги	н/д
Автопрофиль	н/д
Досуг	н/д

Источник: <https://27.ims.ru/PriceMap>

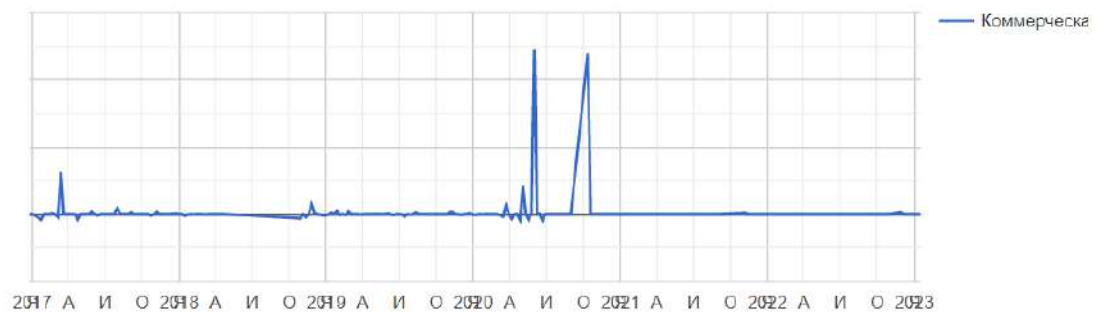


### Динамика цен (Хабаровский край)



Источник: <https://27.imls.ru/PriceMap>

### Индекс цен (Хабаровский край)



Источник: <https://27.imls.ru/PriceMap>

### Разделение рынка по типам недвижимости (Хабаровский край)



Источник: <https://27.imls.ru/PriceMap>

#### 4.4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

##### ДОПУЩЕНИЕ.

Исполнитель (Оценщик) провел анализ **данных о ценах предложений** по объектам недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект. Поскольку в Солнечном районе Хабаровского края отсутствуют объявления по продаже отдельно стоящих зданий административно-производственного назначения, Исполнитель (Оценщик) исследовал рынок продажи ОСЗ в г. Комсомольск-на-Амуре Хабаровского края. Однако исследуемая информация крайне скудна и не подтверждает данные аналитических исследований.

Исполнитель (Оценщик) не приводит данные о ценах предложений отдельно стоящих зданий ввиду их отсутствия в открытых источниках информации.

#### 4.5. 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).

##### 4.5.1. Анализ ФСО РФ на предмет выявления взаимосвязи в системе понятий "объект - аналог - ценообразующие факторы - элементы сравнения".

- ФСО №7 п. 22б - представлено 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 (Двумя) параметрами:
  - Отнесение к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка.
  - **Сопоставимость с ним по ценообразующим факторам.**
- **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.**
- 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>110</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".

<sup>110</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.

- "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".

#### **4.5.2. Анализ рыночных данных на предмет определения основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (ФСО №7 п.11г).**

Для выявления факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости для коммерческой недвижимости, были проанализированы открытые источники информации (маркетинговые обзоры, аналитические статьи, опубликованные мнения и интервью представителей риэлтерского рынка).

**Таблица №4.1. 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-nedvizhimosti.html">http://realdealer.ru/zametki-rieltora/factoryi-vliyayushhie-na-stoimost-kommercheskoy-nedvizhimosti.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-ri.ru/forum/mess.asp?thr=24478">http://forum.triz-ri.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/pomeshhenie/sovety-po-podboru-pomeshcheniy-dlya-nebolshih-magazinov-strit-riteyl-peterburga">http://bishelp.ru/business/pomeshhenie/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-nedvizhimosti.htm">http://www.zemvopros.ru/faktori-vliyayushhie-na-stoimost-arendy-kommercheskoy-nedvizhimosti.htm</a></li> <li>• <a href="http://www.fellton.ru/articles/18610/">http://www.fellton.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, вдали 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>

- Местоположение.
  - Общая площадь.
  - Физическое состояние здания.
  - Наличие отопления.
  - Материал стен.
  - Площадь земельного участка, относящегося к объекту
  - Наличие грузоподъемных механизмов.
  - Наличие железнодорожной ветки.
  - Тип объекта.
  - ограниченность доступа.
- Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2021." Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 72.

Таблица 7. 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

- Назначение здания.
- Встроенное, пристроенное помещение/отдельно стоящее здание.
- Местоположение.
- Общая площадь.
- Физическое состояние здания.
- Наличие отдельного входа.
- Состояние отделки.
- Инженерные коммуникации.
- Материалы сайта "Statrilet" (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", <https://statrilet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>)

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года
на Долеую собственность объекта коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 года
на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.01.2023 года
на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года
на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.01.2023 года
Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2023 года
на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года
на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.01.2023 года
на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года
на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2023 года
на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года
на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года
на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 года
на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2023 года
Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.01.2023 года
Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2023 года
Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2023 года
Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2023 года
Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года
Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Источник: анализ Оценщика (Исполнителя)

### 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.

### 4.5.3. 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 2021. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов".

Источники, на основании которых определялись интервалы значений ценообразующих факторов (ЦОФ), представлены ниже.

#### 4.5.3.1. Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

statrielt.ru Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

Кoeffициенты 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 Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,96	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,82	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,96	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
  - 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, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости сделок на торг: сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области - не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч



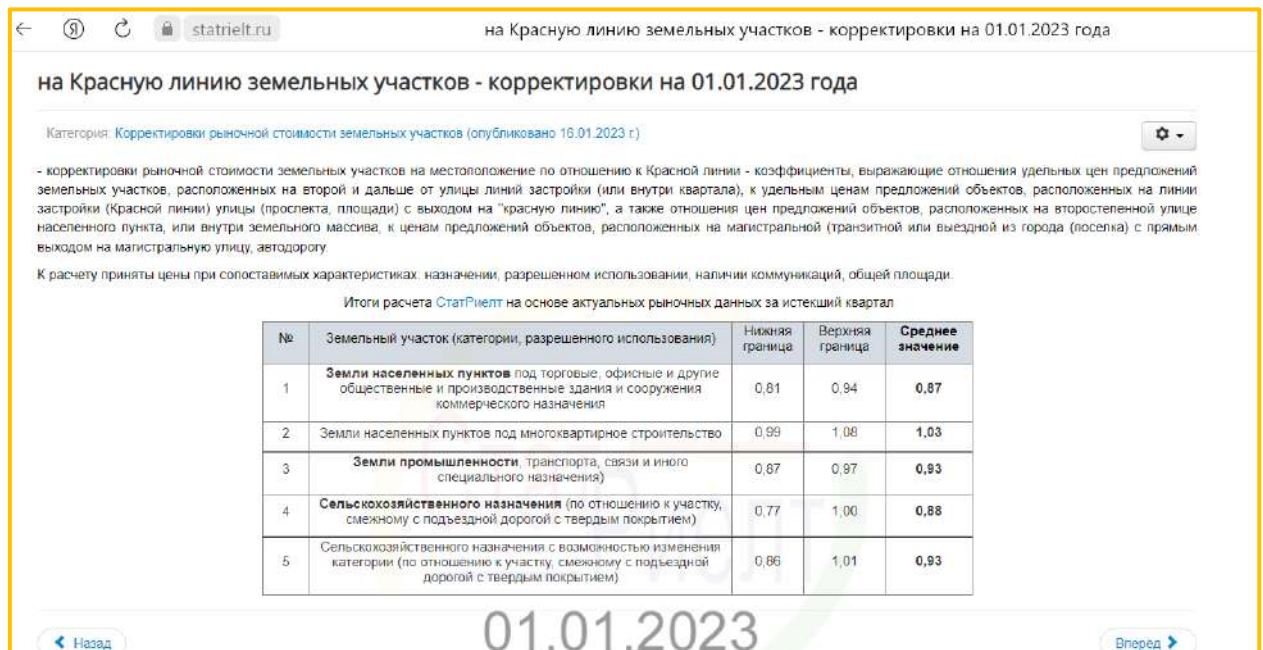
Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.2. 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.

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.



на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2023 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,94	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,87	0,97	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,00	0,88
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,01	0,93

01.01.2023

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.3. 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.

statrelt.ru на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

**Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,  
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,  
b – коэффициент активности рынка,  
n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K s = (S_0/S_a)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K s = (S_0/S_a)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$K s = (S_0/S_a)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b>	0,594	-0,30	$K s = (S_0/S_a)^{-0,30}$
<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	0,726	-0,32	$K s = (S_0/S_a)^{-0,32}$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.  
S<sub>a</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.4. 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. Диапазоны возможных корректирующих коэффициентов по данному параметру представлены на рисунке ниже.

statielt.ru Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

находящихся на праве собственности.

**Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года**

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

**Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку \***

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,92	<b>0,84</b>
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,80	0,98	<b>0,94</b>
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,94	<b>0,87</b>
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,61	0,87	<b>0,74</b>
5	Для других целей	0,66	0,95	<b>0,81</b>
	* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов, коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			<b>1,00</b>
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,70	0,92	<b>0,82</b>
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,76	0,96	<b>0,86</b>
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,24	0,50	<b>0,37</b>

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3049-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.5. Обеспеченность инженерными коммуникациями земельного участка

Корректировку на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций можно определить на основании статистических исследований компании СтатРиелт<sup>111</sup>. Диапазоны возможных корректирующих коэффициентов по данному параметру представлены на рисунке ниже.

<sup>111</sup> Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

← statrielt.ru на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

### на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>	1,05	1,19	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.6. Благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка

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.<sup>112</sup>

<sup>112</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

статист.ru на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

### на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 18.01.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченности" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатИнтел на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной <b>автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними <b>автодорогами и площадками с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной <b>железнодорожной веткой</b> , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - <b>для участков производственного и складского назначения</b>	1,08	1,28	1,17
6	<b>Огражденные</b> по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой <b>освещения</b> территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Источник: <https://statintel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.7. Общая площадь здания

### на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 18.01.2023 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь: масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией.

$$C = b \cdot S^n$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,  
S – общая площадь объекта, кв.м.,  
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,  
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,869
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,836

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,  
S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.  
S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.  
n – коэффициент торможения.

Источник: <https://statintel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.8. 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 на основании данных статистических исследований компании СтатРиелт.<sup>113</sup>

#### на Назначение (использование\*) зданий помещений на 01.01.2023 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	<b>Производственные здания и помещения</b> высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,04	1,18	1,10
2	<b>Складские здания и помещения</b> высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	<b>Производственные, складские здания и помещения</b> неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент. листы. Электроосвещение)	0,13	0,31	0,22
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,20	0,49	0,33
5	<b>Быстровозводимые производственно-складские здания</b> на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,88	1,02	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,14	1,34	1,23
7	<b>Холодильники</b> - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,99	1,46	1,20
8	<b>Административные (офисные)</b> здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,57	3,54	3,01
9	<b>Бытовые</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,36	1,88	1,60
10	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,90	2,42	2,14
11	<b>Котельные</b> с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,22	2,82	2,49
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,99	1,26	1,11
13	<b>Генераторные</b> с генераторным оборудованием (коммуникации, электричество)	2,01	2,56	2,26
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации, электричество)	0,94	1,19	1,05

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3044-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.9. Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены (отдельно стоящее здание, пристроенное помещение, встроенное помещения)

##### Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)**

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношения 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 СтатРиелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание / ОСЗ			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,96	0,99	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,98	0,93
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание / ОСЗ			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,99	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,85	0,97	0,90

<sup>113</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3044-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-01-2023-goda>

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3037-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.10. 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 Statirelt<sup>114</sup>.

**на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

Корректировки 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 Статирелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отопливаемые здания и помещения	0,57	0,67	<b>0,61</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	<b>0,92</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	<b>0,97</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	<b>0,99</b>

1. Неотопливаемые \* - 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.  
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.  
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

01.01.2023

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.11. 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 прочим функциональным назначением<sup>115</sup>.

<sup>114</sup> Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

<sup>115</sup> Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2021, стр. 269.

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 193

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	1.45	1.43	1.48
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1.21	1.19	1.23
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1.48	1.44	1.52
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1.21	1.19	1.22

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2021, стр. 269.

Величина корректировки на функциональное назначение для вспомогательных зданий была определена на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2014".<sup>116</sup>

Тип площади			
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 I под ред. Лейфера Л.А.

Есть новое издание справочника, наиболее приближенное к дате оценки - "Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А., Н Новгород 2021 г. Но поскольку в данном источнике информации отсутствует корректировка

<sup>116</sup> Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2014, том I под ред. Лейфера Л.А.



на функциональное назначение для вспомогательных зданий, в связи с этим, Оценщик использовал ближайший к дате оценки Сборник с данной корректировкой.

#### 4.5.3.12. 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 – 2021, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.<sup>117</sup>

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал			
Таблица 110			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.91	0.90	0.92

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2021, стр. 194.

#### 4.5.3.13. Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

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 Класс Качества складских и производственных зданий и помещений определяется по данным информационного портала СтатРиелт.<sup>118</sup>

<sup>117</sup> Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2021, стр. 194.

<sup>118</sup> Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3038-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

← [statielt.ru](#) на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023

### на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)

Кoeffициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества здания, 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).

Итоги расчетов [Statielt](#) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГЛП, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,34	1,72	1,52
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,39	1,78	1,57
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,39	1,27
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,21	1,43	1,31
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели, внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кан. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание: Фасады без облицовки, внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены – простая штукатурка, покраска, бумага, обои; кровля – рубероид, шифер.	0,67	0,82	0,74
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,71	0,86	0,78

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3038-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.14. Техническое состояние (износ) здания

← [statielt.ru](#) на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2023 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).

Кoeffициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа 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 коммуникация, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов [Statielt](#) на основе актуальных рыночных 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 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	0,91	0,98	0,94
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	0,59	0,87	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций (кровля, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки). Необходима реконструкция всего здания	0,27	0,55	0,40

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3033-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.3.15. Наличие (отсутствие) коммуникаций

**на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года**

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 18.01.2023 г.)*

Корректировки 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 Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,57	0,67	<b>0,61</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	<b>0,92</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	<b>0,97</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	<b>0,99</b>

1. Неотапливаемые \* - 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.

2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.

3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

#### 4.5.4. 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 №4.2. 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 <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3049-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3049-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 0,24-1,0
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 <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 0,64-0,98
5	Период (дата) предложения	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
6	Местоположение, в том числе:		
	Расположение относительно крупных автодорог	<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 0,77-1,03
7	Категория земель	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
8	Вид разрешенного использования	ФСО №7 п.22е, анализ рынка <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2905-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2905-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda</a>	Коэффициент 0,51-1,12
9	Общая площадь земельного участка	<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda</a>	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge} - 0,17$
10	Наличие (отсутствие) электроэнергии	<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 1,06-1,2

11	Наличие (отсутствие) газоснабжения	<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 1,06-1,28
12	Наличие (отсутствие) водоснабжения	<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 1,02-1,14
13	Наличие (отсутствие) канализации	<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 1,03-1,13
14	Наличие (отсутствие) теплоснабжения	<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 1,05-1,19
15	Наличие (отсутствие) ж/д ветки	<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 1,08-1,28
16	Наличие (отсутствие) ограждения	<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 1,06-1,23
17	Наличие (отсутствие) подъездной автодороги с твердым покрытием	<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 1,06-1,18

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

**Таблица №4.3. 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.22е, анализ рынка	
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	

№ п/п	Ценообразующие факторы (ЦОФ)	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
4	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	ФСО №7 п.22е <a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda</a> Анализ рынка	Коэффициент 0,62-0,98
5	Период (дата) предложения	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
6	Общая площадь здания	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a> Анализ рынка	$C=b * S n$
7	Функциональное назначение объекта	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3044-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-01-2023-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3044-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-01-2023-goda</a> Анализ рынка	Коэффициент 0,13-2,82
8	Класс Качества внутренней и наружной отделки	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3038-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3038-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda</a> Анализ рынка	Коэффициент 0,68-1,57
9	Инженерно-техническое состояние	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda</a> Анализ рынка	Коэффициент 0,57-1,0
10	Наличие грузоподъемных механизмов	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов ", Нижний Новгород, 2021 г.	Коэффициент 0,87-0,89
11	Наличие (отсутствие) электроэнергии	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3045-na-nalichie-otсутствие-elektroenergii-na-01-01-2023-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3045-na-nalichie-otсутствие-elektroenergii-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 0,89-0,95

№ п/п	Ценообразующие факторы (ЦОФ)	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
12	Наличие (отсутствие) водоснабжения и канализации	<a href="https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda">01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda</a> <a href="https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda">https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 0,88-0,94
13	Наличие (отсутствие) теплоснабжения	<a href="https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda">01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda</a> <a href="https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda">https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda</a>	Коэффициент 0,57-0,67
14	Состав площадей	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов ", Нижний Новгород, 2021 г.	Коэффициент 0,76-1,25

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

#### 4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки (ФСО №7 п.11д).

- В связи с признанием РФ 21.02.2022 ЛНР и ДНР, а также началом СВО с 24.02.2022 г. на рынке возникли большие риски и неопределенности.
- Все процессы восстановления, которые наблюдались к концу 2021 г. были одновременно нивелированы.
- Часть Российских банков были включены в санкционные списки, отключены от системы SWIFT.
- ЦБ поднял с 28 февраля 2022 г. ключевую ставку до 20%, однако на 31.12.2022 ключевая ставка ЦБ РФ составила 7,5%.
- Инфляция по итогам 2022 г. ожидалась на уровне не ниже 20%, но по итогам 2022 г. составила 11,9%.
- Ожидается серьезный спад в экономике РФ, с ростом безработицы и снижением уровня жизни.
- Рост экономики откладывается, предположительно до 2024-2025 гг., когда ожидаются признаки восстановления, как экономики, так и возврата инвестиций.

#### ДИНАМИКА РЫНКА (ФСО №7 П. 11Д).

- Помещения свободного назначения (ПСН), а также торговые помещения были самыми востребованными коммерческими объектами за весь 2022 г.<sup>119</sup>
- Спрос на них превзошел даже офисные и производственные площади, хотя ранее эти категории недвижимости демонстрировали примерно одинаковый уровень по числу запросов потенциальных покупателей и арендаторов.

#### КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ (ФСО №7 П. 11Д).

- 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.
  - 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 коммерческой недвижимости в Хабаровском крае-среднее значение – 46 991 руб./кв. м.
- ликвидность административных зданий составляет от 4 месяцев до 12 месяцев<sup>120</sup>. Среднее значение 8 месяцев.
- ликвидность производственных зданий составляет от 8 месяцев до 21 месяцев. Среднее значение 14 месяцев.

<sup>119</sup> Источник: <https://27.imls.ru/PriceMap>

<sup>120</sup> Источник: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2023-goda>



**ЛИКВИДНОСТЬ (ФСО №7 П. 11Д).**

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

№	Назначение объектов	Срок, мес.	Срок, мес.	Срок, мес.	А группа	Б группа	В группа
1	Производственные здания и помещения	8	21	14	12	15	18
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	8	10	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	17	9	8	10	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	7	8
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13	11	14	17
8	Нефтебазы	7	33	24	20	26	31
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяй. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17	14	19	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16	13	18	21
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-01-2023-goda>

- Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 по данным ресурса Statirelt.ru представлены ниже:

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

характеристик

Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года итная рыночная стоимость  
определены исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirelt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тек состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Пензенской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-01-2023-goda>

**МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И - ПРОДАВЦОВ (ФСО №7 П. 11Д).**

- **Коммерческая недвижимость приобретается либо для собственного бизнеса, либо в качестве объекта инвестирования<sup>121</sup>.**
  - В первом случае цель одна - купить максимально подходящий объект под конкретную сферу бизнеса по минимальной цене. При этом желательно чтобы объект был уже готовый, и не требовал дополнительных вложений.
  - Во втором случае, когда недвижимость приобретается в качестве объекта инвестирования, целей может быть намного больше.
- Цель 1 - сохранение капитала.
- Цель 2 - извлечение максимально возможного дохода.
- Цель 3 - получение дохода от увеличения стоимости объекта недвижимости.
- Цель 4 - твердый залог.
- Цель 5 - престиж.
- Цель 6 - объект для уменьшения налогооблагаемой базы.
- Когда размер налоговых отчислений напрямую зависит от чистой прибыли компании, нужно показать максимальный объем расходов. В этом случае объект недвижимости, требующий постоянных затрат на ремонт – идеальное решение. Заключается договор с подрядчиком, по нему собственник оплачивает ремонтные работы, на величину которых уменьшает чистую прибыль компании. Далее денежные средства тем или иным способом возвращается собственнику обратно.
- Цель 7 – спокойствие.
- Эта цель особенно актуальна в нашей стране. Страх того, что деньги обесценятся, подогревается нестабильной внешнеэкономической обстановкой, а также множеством кризисов, которые имели место в последние 20 лет. В этой ситуации покупка недвижимости для многих обеспечивает спокойствие и уверенность в завтрашнем дне.
  - **Таким образом, цели и мотивы покупки объекта коммерческой недвижимости могут быть абсолютно разными, у одного клиента их может быть несколько.**

Основными ценообразующими факторами в рассматриваемом сегменте рынка 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.
- Наличие (отсутствие) коммуникаций.
- Техническое состояние (износ) здания.
- Доступ к объекту (расположение объекта на закрытой территории или свободный доступ к объекту).
- Наличие отдельного входа.

<sup>121</sup> Источник: <https://dmitriypushin.ru/stati/pokupka-nedvizhimosti/7-tselej-pokupki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

## ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) И ВЫВОД ИЗ АНАЛИЗА НЭИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО II П. 6, ФСО №7, ГЛ.VI).

### 5.1. Общие положения.

#### ФСО II П. 6 ГЛАСИТ:

Наиболее эффективное использование представляет собой **физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта**, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование.

#### ВАЖНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ФСО:

При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его **наиболее эффективным использованием**, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

**Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.**

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

#### ВАЖНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ФСО:

**Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.**

#### 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:
  - максимизирует 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.**

#### **ВАЖНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ФСО:**

6. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
7. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.
8. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
9. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
10. 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.
11. 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".

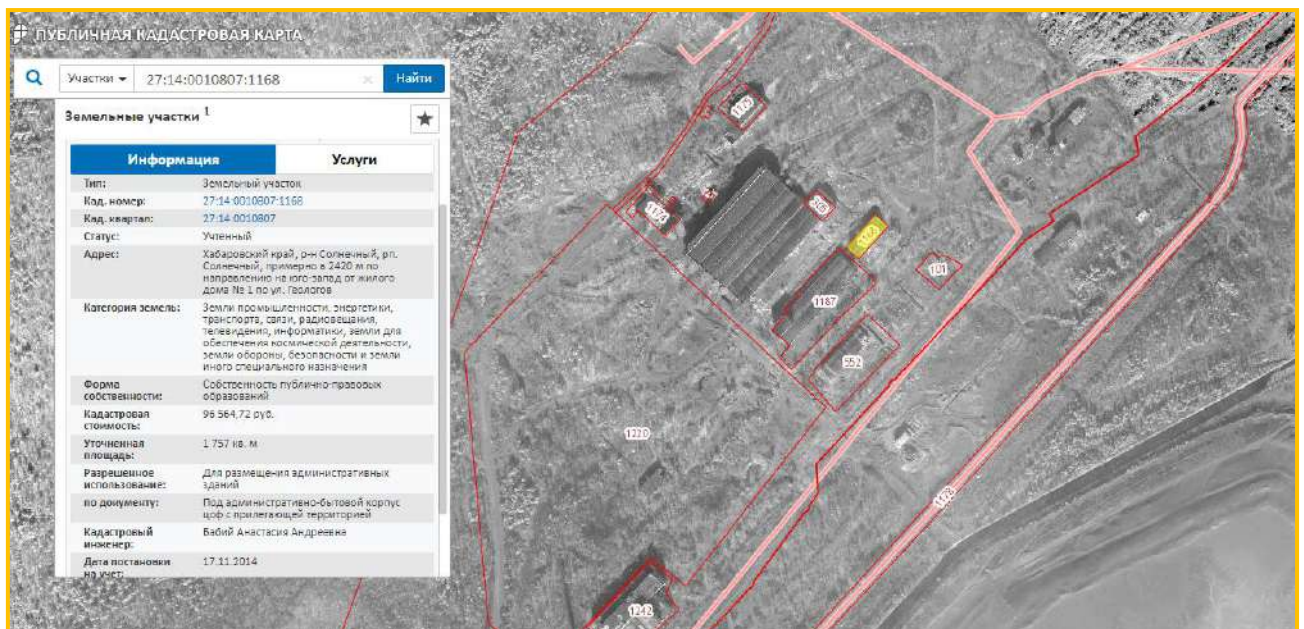
## **5.2. Анализ наиболее эффективного использования и вывод из анализа НЭИ.**

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>122</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.**

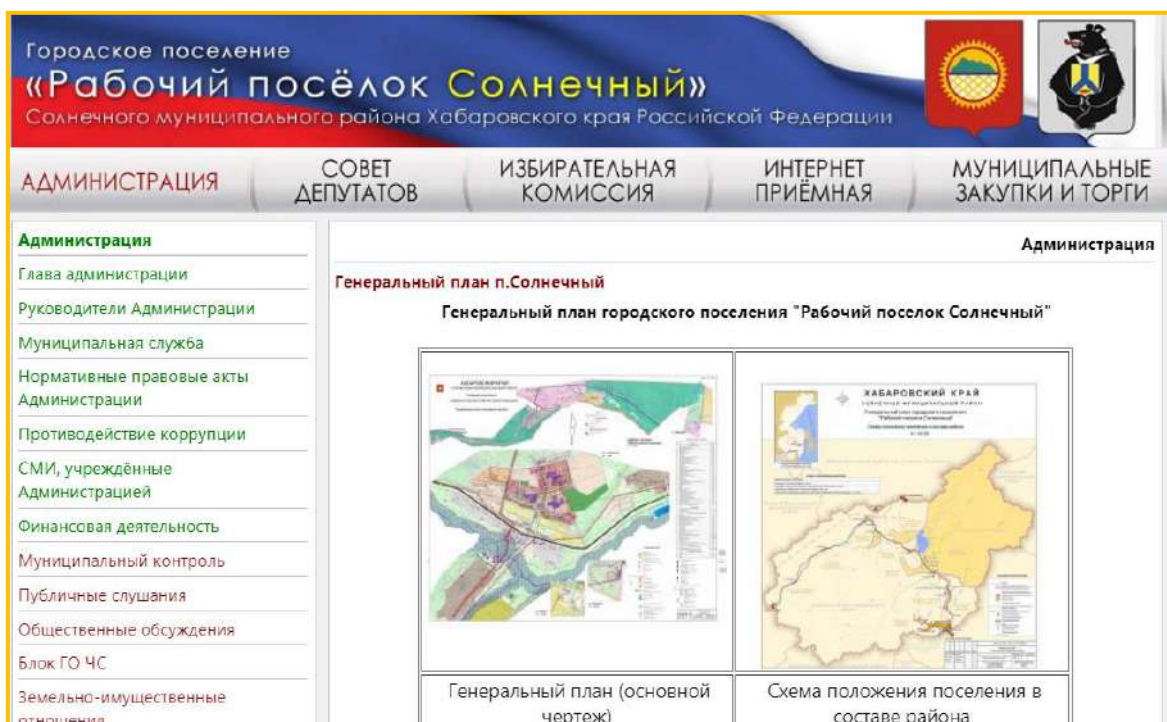


Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

- На официальном сайте Городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" размещен Генеральный план Городского поселения "Рабочий поселок Солнечный".

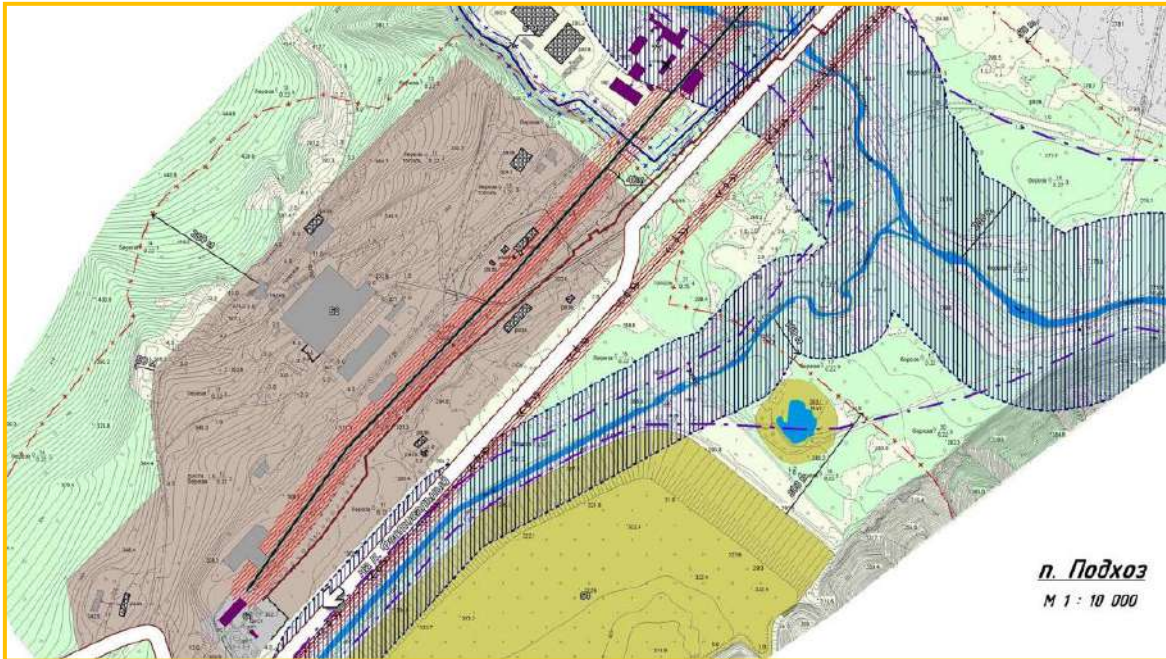
<sup>122</sup> Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=15207992.601549517&y=6569766.978139232&z=18&text=50%2C707951%20136%2C616184&type=1&app=search&opened=1>



Источник: [https://www.admsoln.ru/da\\_razdel.php?id\\_blok1\\_levelpages1=20&blok=adm&razdel=free](https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_levelpages1=20&blok=adm&razdel=free)

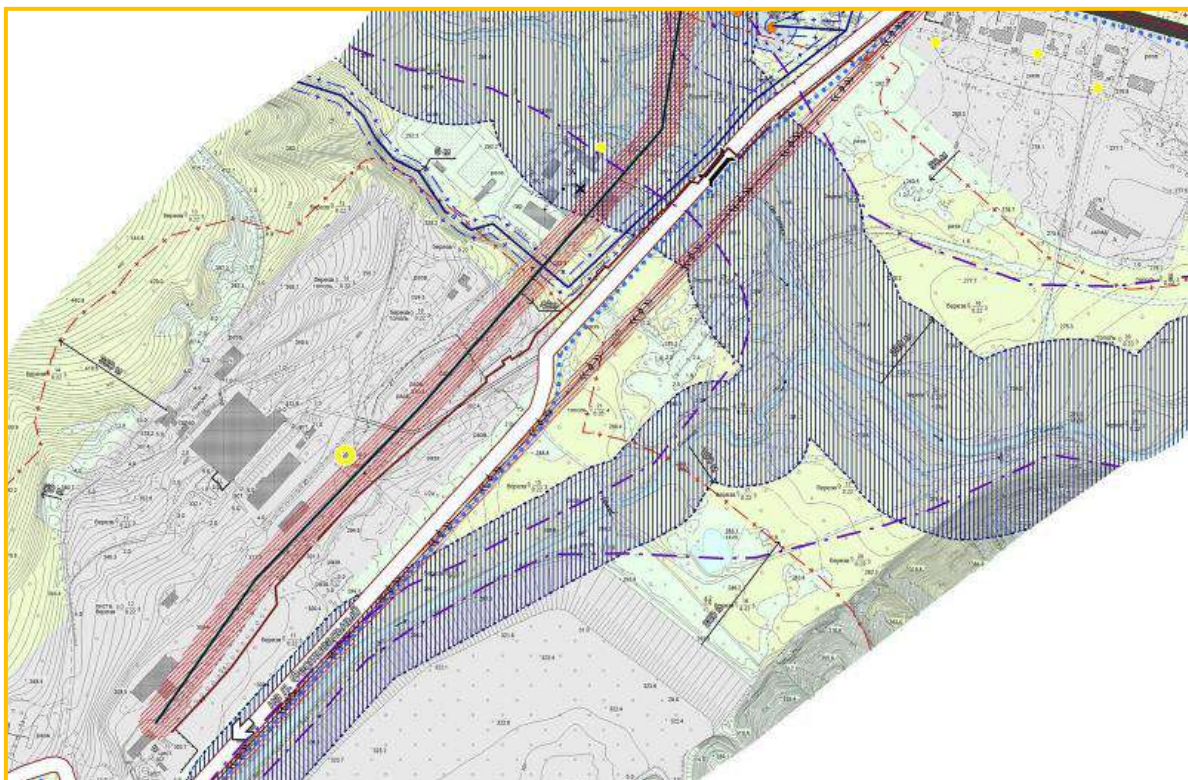
- В соответствии с ГрадК РФ (ст. 1 п. 2) "территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе **для установления функциональных зон**, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения".
- В соответствии с ГрадК РФ (ст. 1 п. 5) "функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования **определены границы и функциональное назначение**".
- В соответствии с ГрадК РФ (ст. 18 п.1) "Документами территориального планирования муниципальных образований являются:
  - 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 посёлок 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>123</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 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.

<sup>123</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)

## **ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБОСНОВАНИЯ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО V, ФСО VI П.7 13)).**

### **6.1. Общие положения.**

ФЗ №135-ФЗ, ст. 14 гласит:

**"Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со стандартами оценки".**

ФСО V, пп.1,2,3 гласят:

"1. При проведении оценки **используются сравнительный, доходный и затратный подходы.** При применении каждого из подходов к оценке **используются различные методы оценки.** Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

**2. В процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.**

**Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.**

В то же время Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки".

### **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 сумму, 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 №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:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - СИ + C_{зем.уч.}$$

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 земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

**В рамках затратного подхода применяется методы:**

- Для расчета **затрат на замещение (воспроизводство) (33 (ЗВ))**:<sup>124</sup> **метод сравнительной единицы (МСЕ).**
- Величина **прибыли предпринимателя (ПП)** "определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей" (ФСО №7 п.243)).
- Для расчета **совокупного износа (СИ): совокупный износ (СИ)** определяются по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{физ.}) \times (1 - I_{функ.устар.}) \times (1 - I_{экон.устар.}),$$

<sup>124</sup>Источник описания методов: Оценка недвижимости/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 208.

где:

**И<sub>физ.</sub>** – физический износ (physical deterioration);

**И<sub>функ.устар.</sub>** – функциональное устаревание (functional obsolescence);

**И<sub>экон.устар.</sub>** – 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 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 котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир".

**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 неактивный.
- 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 №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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных

данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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.
- 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>125</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)** определяются 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>125</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 **ЗВ (ЗВ)**).

**Этап 2.** Подбор объектов-аналогов в справочниках КО-ИНВЕСТ® (для расчета **ЗВ (ЗВ)**).

**Этап 3.** Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами (для расчета **ЗВ (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. 24 е, 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 воспроизводство (замещение) ЗВ (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.*

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) на базе Справочников укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ рекомендуется осуществлять с использованием индексов КО-ИНВЕСТ по конструктивным системам зданий и сооружений (КС КО-ИНВЕСТ).

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. *ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., условия для строительства в Российской Федерации. Серия "Справочник оценщика". Издание девятое. - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ опцион", 2021, стр. 10.*

- В справочнике КО-ИНВЕСТ® не учтен НДС.

## В справочных показателях НЕ УЧТЕНЫ налог на добавленную стоимость (НДС) и прибыль предпринимателя.

*Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., условия для строительства в Российской Федерации. Серия "Справочник оценщика". Издание девятое. - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ опцион", 2021, стр. 29.*

### 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	Железобетон, сталь	КС-6

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
<b>эффективных теплоизоляционных материалов</b>		
<b>Древесина</b>	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
<b>Сооружения</b>		
<b>С преимущественным применением:</b>		Класс конструктивной системы
<b>Нерудных и бетона</b>		КС-8
<b>Монолитного железобетона</b>		КС-9
<b>Сборного железобетона</b>		КС-10
<b>Конструкционной стали</b>		КС-11
<b>Стальных труб</b>		КС-12
<b>Древесины</b>		КС-13
<b>Кабелей и проводов</b>		КС-14
<b>Объекты благоустройства прилегающей территории</b>		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:**

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. **ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства.** В уровне цен на 01.01.2021 г., условия для строительства в Российской Федерации. Серия "Справочник оценщика". Издание девятое.- М.: ООО "КО-ИНВЕСТ опцион", 2021.- 1266 стр.

С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2021. — 1266 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>126</sup> 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Российской Федерации, 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.

**Таблица №7.2.Подбор здания-аналога**

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемое здание	Здание-аналог
	<b>Код аналога</b>		<b>ruПЗ.13.000.0093</b>
<b>1</b>	Отрасль	Оловянная промышленность	Угольная, сланцевая, торфяная, горнорудная и горнодобывающая промышленность
<b>2</b>	Назначение здания	Административно-бытовой корпус ЦОФ (Центральная лаборатория аналитического контроля)	Административно-бытовые комбинаты
<b>3</b>	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Строительный объем, куб. м	<b>6 725,40</b>	от 3500 до 5000
<b>3.1.</b>	- Общая площадь объекта, кв. м	1344,0	-
<b>3.2.</b>	- Количество этажей	3	-
<b>3.3.</b>	- Наличие подземной части	-	-
<b>3.4.</b>	- Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно-стоящее или пристроенное)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
<b>4</b>	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т. п.)	-	-
<b>5</b>	Преобладающий материал:		
	- вертикальных несущих конструкций	-	-
	- горизонтальных несущих конструкций	-	-
	- наружных стен	Кирпичные и панельные	Кирпичные

<sup>126</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемое здание	Здание-аналог
	- внутренних стен	-	-
	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	+	+
	- кровли	+	+
	- полов	+	+
	- отделка потолков	+	+
	- отделка внутренних стен и перегородок	+	+
	- прочих конструкций	+	+
<b>6</b>	Класс конструктивной системы здания	КС-2	КС-2
<b>7</b>	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)	сухие	сухие
<b>8</b>	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см <sup>2</sup> )	-	-
<b>9</b>	Район сейсмичности (кол-во баллов)	7	9
<b>10</b>	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.)	-	-
<b>11</b>	Класс качества объекта	эконом	эконом

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

### ВЫВОД.

В результате анализа был подобран аналог:

- Здания химических лабораторий, проборазделочных и экспедиции.
- Строительный объем аналога: от 3500 до 5000 куб. м.
- Код аналога: **руПЗ.13.000.0093**.
- Единица измерения сравнительной единицы: 1 куб. м.
- Стоимость сравнительной единицы по Справочнику: **7 242 руб./куб. м.**

## 7.4. Реализация 3-го этапа: последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами (для расчета ЗЗ).

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" 2021, стр. 37.

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания", **данный коэффициент для пос. Солнечный Хабаровского края составляет величину  $K_1=1,08$ .**

Рисунок №7.1. Коэффициент на различие в сейсмичности с учетом сейсмической активности

1188 © КО-ИНВЕСТ Опцион 2021

**4.2. Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСП-2016**

© КО-ИНВЕСТ Опцион 2021

Населенный пункт	Карты ОСП-2016			Населенный пункт	Карты ОСП-2016			Населенный пункт	Карты ОСП-2016		
	А	В	С		А	В	С		А	В	С
Загустай	8	8	9	Северобайкальск	9	9	>9	Целинный	7	7	8
Заиграево	8	8	9	Северомуйск	9	9	>9	Ципикан	8	8	9
Закаменск	7	8	9	Селенгинск	8	9	>9	Цолга	8	8	9
Заречный	8	8	9	Селендума	8	8	9	Чесан	7	7	8
Зун-Адаг	8	8	9	Солнечный	9	9	>9	Чикой	7	8	8
Зурган-Дэбэ	8	8	9	Сорок	8	9	>9	Читкан	8	9	>9
Зырянск	8	8	9	Сосново-Озерское	7	7	8	Шанага	8	8	9
Иволгинск	8	8	9	Сотниково	8	8	9	Шара-Азарга	7	8	9
Ильинка	8	9	9				Шарагол	7	8	9	

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., условия для строительства в Российской Федерации. Серия "Справочник оценщика". Издание девятое. - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ опцион", 2021, стр.1188.

- **Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K<sub>2</sub>)**

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 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,20
0,30 - 0,49	1,20	0,5 - 0,86	1,10
0,5 - 0,70	1,16	0,85 - 1,15	1,00
0,71 - 1,3	1,00	1,16 - 1,5	0,95
1,31 - 2	0,87	1,5-2,00	0,93

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., условия для строительства в Российской Федерации. Серия "Справочник оценщика". Издание девятое. - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ опцион", 2021, стр.37.

Поскольку оцениваемое здание имеет объем 6 725,40 куб. м, а Объект-аналог, от 3500 до 5000 куб. м, то требуется корректировка. Расчет корректировки:  $6\ 725,4 / 5000 = 1,345$ , то есть корректировка на разницу в объеме составит 0,87.

- **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
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.01.2023 по сравнению с 01.01.2021 КО-ИНВЕСТ Индексы цен в строительстве выпуск №120, стр.151	1,1415
<b>Итого</b>	<b>1,142</b>

Источник: анализ Исполнителя, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып.120.

Корректирующий коэффициент (K<sub>3</sub>) на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника составил 1,142

- **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"<sup>®</sup>, 2021 г.

Хабаровский край *	
Хабаровский край, КЛАСТЕР 1	г. Хабаровск
Хабаровский край, КЛАСТЕР 2	с. Тополево, с. Восточное, с. Корсаково-1, рп. Корфовский, р-н имени Лазо, Амурский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 3	с. Елабуга, пос. Кузан, пос. Победа, с. Челны, с. Нгумова, Вилемский р-н, Биканский р-н, Нанайский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 4	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: г. Комсомольск-на-Амуре
Хабаровский край, КЛАСТЕР 5	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: г. Амурск, Эльбанское, Вознесенское СП, Пальнинское СП, с. Ачан, с. Джуен, с. Омьян Амурского МР
Хабаровский край, КЛАСТЕР 6	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: Комсомольский р-н, Солнечный р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 7	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: Сиверский, Гандинский р-н, Ваннский р-н, Верхнебурейский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 8	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: р-н имени Паллы Осипенко, Ульинский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 9	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: Николаевский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 10	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: Тугуро-Чумканский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 11	районы Крайнего Севера: Аяно-Майский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 12	районы Крайнего Севера: Охотский р-н
Хабаровский край, КЛАСТЕР 13	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: ПП Эльбанское; СП: Вознесенское, Падалинское, С. Ачан, С. Джуен, С. Омьян Амурского муниципального района

Источник: анализ Исполнителя, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ<sup>®</sup>, Вып.120, стр. 14.

**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 кластер 6 (Промышленные здания, КО-ИНВЕСТ, 2021 г., стр.1182)	1,334

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., условия для строительства в Российской Федерации. Серия "Справочник оценщика". Издание девятое. - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ опцион", 2021, стр.1182.

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 - **1,08**
- корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника - **1, 142**
- корректирующий коэффициент на регион расположения Объекта оценки - **1,334**

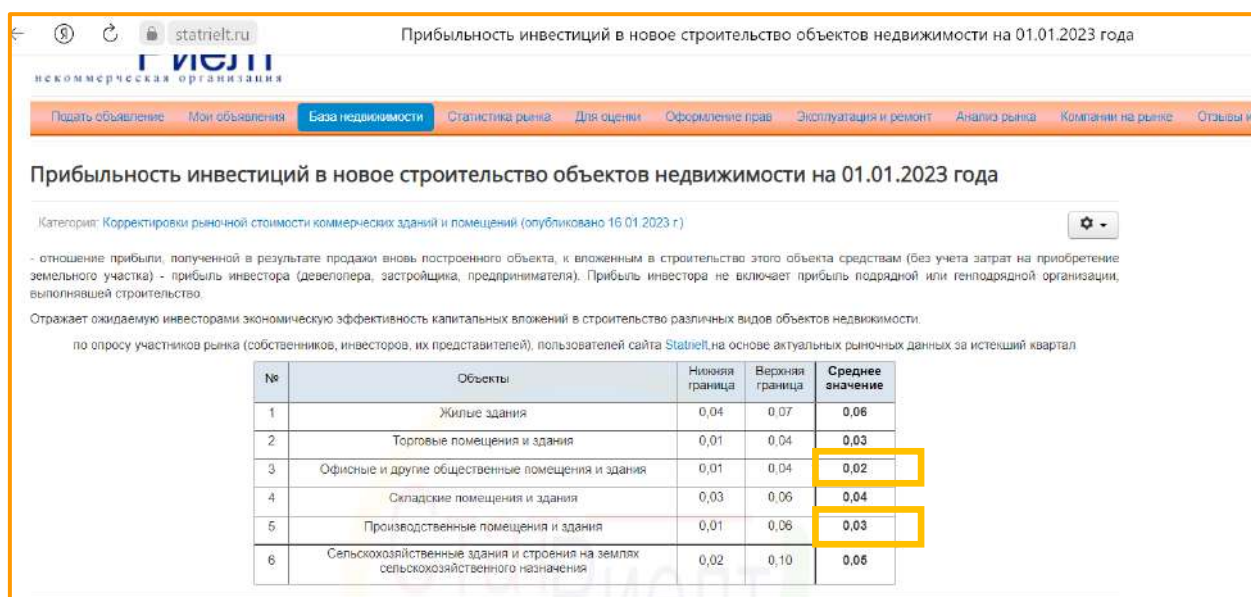


## 7.5. Реализация 4-го этапа: определение величины прибыли предпринимателя (ПП) (ФСО №7, п. 24з).

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**.



Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statistelt.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,07	0,06
2	Торговые помещения и здания	0,01	0,04	0,03
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	0,02
4	Складские помещения и здания	0,03	0,06	0,04
5	Производственные помещения и здания	0,01	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,10	0,06

Источник: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektyrovki-kommercheskoi-ndvzhimosti/3031-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndvzhimosti-na-01-01-2023-goda>

Поскольку оцениваемое здание имеет и офисные и производственные помещения, то Исполнитель (Оценщик) использует средний показатель прибыльности инвестиции в размере  $(2+3) / 2 = 2,5\%$ .

### ВЫВОД.

**Прибыль предпринимателя (ПП)** в рамках данного отчета определена в размере **2,5%**.

## 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.;

$C_6$  – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

$K_1$  – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$K_2$  – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$K_3$  – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

$K_4$  - 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.13.000.0093
1	Справочный показатель	Сс1	7 242,00
2	Первая группа поправок, выраженных в тыс. руб. 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	Сперег.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

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Единица измерения	Здание-аналог код ruПЗ.13.000.0093
<b>Итого по первой группе поправок</b>			<b>7 242,00</b>
<b>3</b>	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объеме	Ко1	0,87
	- на различие в климате	Кклим.1	1
	- на сейсмичность	Ксейсм.1	1,08
	- на региональное различие в уровне цен на ресурсы	Крег.-эк.1	1,334
	- 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	1,142
	- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс1	1
	<b>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</b>	<b>К1</b>	<b>1,431</b>
	<b>Стоимость 1 куб. м, руб.</b>		<b>10 362,16</b>
			6 725,4
<b>4</b>	Строительный объем, куб. м		
<b>5</b>	<b>Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу, руб.</b>		<b>69 689 678,73</b>
<b>6</b>	Прибыль предпринимателя, %		<b>2,5%</b>
<b>7</b>	<b>Стоимость строительства оцениваемого здания (затраты на замещение (ЗЗ)) (без учета износа), без НДС 20%, руб.</b>		<b>71 431 920,70</b>

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:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

$И_{физ.}$  – физический износ (physical deterioration);

$И_{функ.устар.}$  – функциональное устаревание (functional obsolescence);

$И_{экон.устар.}$  – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

### 7.7.1. Определение физического износа ( $И_{физ.}$ ).

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>127</sup>.-СПб.: СПбГИЭУ, 2008, стр.261.

- В соответствии с методическими источниками по оценке, выделяют несколько методов определения физического износа:

<sup>127</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 ЦЛАК

Статья/смета	Договор № 0108.3/17ОРК от 01.08.2017 г. подряда						Дополнительные соглашения		ИТОГО по договору
	№1	№2*	№3	№4	№5	№6	руб.		
Первоначальная сумма	16 619 239								
Сумма по доп соглашениям		30 348 573	2 637 125	6 849 293	2 167 217	1 051 912		43 051 120	
<b>Расчетные сметы</b>		30 348 573	2 637 125	6 849 293	2 167 217	1 051 912		43 051 120	
Сметный расчет №1		1 070 606						1 070 606	
Сметный расчет №2		1 729 861						1 729 861	
Сметный расчет №3		3 066 306						3 066 306	
Сметный расчет №4		529 007						529 007	
Сметный расчет №5		842 942						842 942	
Сметный расчет №6		1 235 881						1 235 881	
Сметный расчет №7		2 793 202						2 793 202	
Сметный расчет №8		3 362 932						3 362 932	
Сметный расчет №9		1 988 502						1 988 502	
Сметный расчет №10		8 866 028						8 866 028	
Сметный расчет №11		4 860 306						4 860 306	
Сметный расчет №12			2 637 125					2 637 125	
Сметный расчет №13					2 262 326			2 262 326	
Сметный расчет №14					2 984 303			2 984 303	
Сметный расчет №15					1 602 664			1 602 664	
Сметный расчет №16						2 167 217		2 167 217	
Сметный расчет №17							1 051 912	1 051 912	

\* - изменение первоначальной суммы




Источник: Сводка по сметным расчетам по договору №0108.3/17ОРК от 01.08.2017 г. СМР на ЦЛАК, ПРИЛОЖЕНИЕ №3 данного Отчета

Соответственно, "затраты на воссоздание элементов здания" составляют **43 051 120 руб.**, без учета НДС.

- Значение физического износа (**И<sub>Физ.</sub>**) (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>128</sup>. -СПб.: СПбГИЭУ, 2008, стр.26

<sup>128</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 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>129</sup>.-СПб.: СПбГИЭУ, 2008, стр.256.

<sup>129</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.			
Категории технического состояния зданий	Физический износ, %	Характер повреждений	Качественная оценка технического состояния	Условия эксплуатации	Потребность в ремонтах	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 %	Волосные и мелкие трещины в несущих конструкциях с максимальным раскрытием до 0,3 мм. Максимальное раскрытие трещин в перегородках и раскрытие швов до 0,5 мм. Незначительное растрескивание штукатурки в кирпичных стенах.	Конструкции не в полной мере отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Нормальные с незначительными повреждениями (удовлетворительные)	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 перекрытий, лестничных площадок и маршей с опор до 0,15 проектного опирания. Местное отслоение штукатурки кирпичных стен на небольших участках.	Конструкции не в полной мере отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Повреждения, не вызывающие нарушений	Непредвиденный текущий ремонт без разработки проекта усиления	до 20 %
4	30–40 %	Деформации в здании носят локальный характер с максимальным раскрытием трещин до 10 мм. Сдвиг конструкций с опорных площадок на отдельных участках до 0,25 от проектного опирания. Отслаивание штукатурки по потолкам и стенам на отдельных участках.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о снижении их несущей способности. Необходимы работы по усилению и ремонту здания	Повреждения, вызывающие частичное прекращение эксплуатации	Выборочный капитальный ремонт с разработкой проекта усиления отдельных элементов (при необходимости)	до 25 %
5	41–60 %	Массовые образования трещин в 25 % стеновых панелей с раскрытием 3–5 мм. Раскрытие свыше 25 % швов панелей и плит перекрытий до 5–10 мм. Образование трещин в фундаментах до 5 мм. Уменьшение площади опирания конструкций на опорные площадки на 0,25 проектного размера. Перекос дверных и оконных коробок.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, говорящие о снижении несущей способности. Требуется проведение страховочных мероприятий. Состояние конструкций – технически неисправное	Повреждения, вызывающие временное прекращение эксплуатации	Комплексный капитальный ремонт с разработкой проекта 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 ими несущей способности. Состояние конструкций – аварийное. Возникает угроза обрушения. Необходимо немедленное удаление людей из опасных зон	повреждения, вызывающие полную потерю эксплуатационных качеств здания	Ремонт целесообразообразен. 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 данного 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:**

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) - I_{\text{физ. до ремонта, \%}} + I_{\text{затр. на воссозд., руб.}}$$

где:

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

**33** – затраты на замещение;

$I_{\text{физ. до ремонта, \%}}$  - физический износ на момент начала капитального ремонта;

$I_{\text{затр. на воссозд., руб.}}$  - 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 ( $I_{\text{физ. до капремонта.}}$ ): **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>130</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>131</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>132</sup>

<sup>130</sup> "Международные стандарты оценки", седьмое издание, 2005 г. стр. 149.

<sup>131</sup> Виноградов Д.В. "Экономика недвижимости", учебное пособие — Владимирский государственный университет; 2007.

<sup>132</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 решения 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 неустрашимым. 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 неустрашимым.<sup>133</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 приступить к процедуре расчета самой величины.

Критерии оценки<sup>134</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>135</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>133</sup> Грязнова А.Г. "Оценка недвижимости" Москва, "Финансы и статистика", 2002 г., стр. 230.

<sup>134</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>135</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>136</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, утверждаются 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>137</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>136</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>137</sup> Источник: <https://standartgost.ru/2/4293866557->

[normali-osnovnyh-planirovochnyh-elementov-zhilyh-i-obschestvennyh-zdanij?page=1](https://standartgost.ru/2/4293866557-normali-osnovnyh-planirovochnyh-elementov-zhilyh-i-obschestvennyh-zdanij?page=1)

научно-технического прогресса находится в диапазоне от 0,3% до 5% и год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачек 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>138</sup>.

$XB$  – хронологический возраст, лет.

<sup>138</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 данного 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 решения 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	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	55
Темп развития технического прогресса, %	0,5%
<b>Функциональное устаревание (износ) (<math>I_{\text{функ.устар.}}</math>), %</b>	<b>23,03%</b>

Источник: расчеты Исполнителя (оценщика)

### **ВЫВОД.**

**Функциональное устаревание (износ) ( $I_{\text{функ.устар.}}$ ) равно 23,03%.**

### **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 неустраняемым, 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".
- Получены свидетельства, удостоверяющие регистрацию юридических лиц в качестве резидентов территории опережающего социально-экономического развития "Комсомольск" (от 19.07.2018).
- 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 строительно-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	<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	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Вид разрешенного использования	Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, кв. м	1 757,00	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, соток	17,57	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Общая площадь, Га	0,1757	<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	<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	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.
Дата постановки на кадастровый учет	17.11.2014	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline</a>
Кадастровая стоимость, руб.	165 175,57	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline</a>
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	94,01	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline</a>
Кадастровая стоимость, руб./сотка	9 401	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline</a>
Кадастровая стоимость, руб./Га	940 100,00	<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);

$A_{\text{сроч -43}}$  – срочный аннуитет на оставшийся срок аренды (42 года);

$A_{\text{бесроч - 49}}$  – 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>139</sup>

- **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>140</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>141</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)**

<sup>139</sup> Источник: <http://docs.cntd.ru/document/465327306>

<sup>140</sup> Источник: Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости./Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

<sup>141</sup> Источник: "Оценка бизнеса" под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: "Финансы и статистика" 1998 г.

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 9,20% в валюте выбранного денежного потока<sup>142</sup>.

Премия за риск строительства объекта (Р) 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:

$$Л = БС \times n / 12$$

где:

**n** – срок экспозиции объекта.

Срок экспозиции определяются индивидуально исходя из ликвидности объекта. В рамках данной работы был принят разумно долгий срок экспозиции, равный 6 мес.

$$Л = 9,20\% \times 6 / 12 = 4,6\%$$

#### 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
<b>ЗАО Управляющая компания "Солид - Фонды недвижимости"</b>	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>
<b>ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог"</b>	Сформирован в 2004 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам №0252-74113866 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>
<b>ЗАО "Лидер"</b>	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>
<b>ООО "Управляющая компания "Ренессанс-капитал"</b>	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>

<sup>142</sup> Источник: [https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

Наименование Управляющей компании	Краткая характеристика фонда	Вознаграждение УК, %	Источник
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/zipif_nb.aspx">www.renpif.com/zipif_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	11,3%
2	Премия за низкую ликвидность	5,65%
3	Премия за инвестиционный менеджмент	1,60%
<b>Ставка дисконтирования</b>		<b>18,55%</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
<b>Месторасположение земельного участка</b>	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Геологов
<b>Категория земель</b>	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
<b>Вид разрешенного использования</b>	Для размещения административных зданий/ по документу: Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией
<b>Вид права</b>	Право аренды
<b>Дата начала срока действия договора аренды</b>	17.08.2015
<b>Дата окончания срока действия договора аренды</b>	17.08.2064
<b>Срок аренды, лет</b>	49
<b>Оставшийся срок аренды, лет</b>	41
<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	27:14:0010807:1168
<b>Кадастровая стоимость земельного участка, руб./ кв. м</b>	165 175,57
<b>Площадь земельного участка, кв.м</b>	1 757,00
<b>Ставка дисконтирования</b>	18,55%
<b>Коэффициент выкупной цены земли</b>	100,0%

Наименование	Показатели
Выкупная стоимость земельного участка, руб.	165 136
Бессрочный аннуитет (Аобщ)	5,392
Срочный аннуитет на 49 лет (Аобщ)	5,391
Срочный аннуитет на 44 года (Аобщ)	5,387
Коэффициент приведения стоимости права собственности к стоимости права аренды	1,000
Стоимость права аренды земельного участка, руб.	165 136
Корректировка на оставшийся срок действия договора	0,999
Стоимость права аренды земельного участка с учетом корректировки на оставшийся срок аренды, руб. без учета НДС	<b>164 983</b>

Источник: расчеты Исполнителя (Оценщика)

#### ВЫВОД.

Стоимость права аренды земельного участка с кадастровым №27:14:0010807:1168 равна **164 983 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:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - СИ + C_{зем.уч.},$$

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 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)	69 689 678,73
Прибыль предпринимателя	2,5%

Наименование	Значение
Стоимость строительства оцениваемого здания (затраты на замещение (ЗЗ)), руб. (без учета НДС)	71 431 920,70
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)	32 144 364,31
Фактические затраты на доведение изношенных элементов до практически нового состояния (значение физического износа в рамках стоимостного метода определения физического износа) (И <sub>физ.</sub> ), 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)	75 195 484,31
Функциональное устаревание (И <sub>функ.устар.</sub> ), %	23,03%
Экономическое устаревание (И <sub>экон.устар.</sub> ), %	0%
Совокупный износ (И <sub>функ.устар.</sub> и И <sub>экон.устар.</sub> ), %	23,06%
Стоимость оцениваемого здания на дату оценки с учетом совокупного износа, прибыли предпринимателя, руб. (без учета НДС)	57 879 594,87
Стоимость права аренды земельного участка с учетом корректировки на оставшийся срок аренды, руб. (без учета НДС)	164 982,92
Стоимость оцениваемого здания с учетом стоимости права аренды земельного участка, определенная в рамках затратного подхода, руб. (без учета НДС)	58 044 577,79
<b>Стоимость оцениваемого здания с учетом стоимости права аренды земельного участка, определенная в рамках затратного подхода, руб. (с учетом НДС)</b>	<b>69 653 493,35</b>

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 29 января 2023 г.** округленно составляет:

**57 879 595** (Пятьдесят семь миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч пятьсот девяносто пять) без учета НДС

Стоимость Объекта оценки - права аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168, расположенного по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов, определенная в рамках **затратного подхода на дату оценки 29 января 2023 г.** округленно составляет:

**164 983** (Сто шестьдесят четыре тысячи девятьсот восемьдесят три) без учета НДС

**Итого здание административно-бытового корпуса лаборатории ЦОФ и право аренды земельного участка, по состоянию на 29 января 2023 г.** округленно составляет:

**58 045 000** (Пятьдесят восемь миллионов сорок пять тысяч) без учета НДС

Стоимость Объекта оценки - административного здания, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный, определенная в рамках затратного подхода на дату оценки **29 января 2023 г.** округленно составляет:

**69 455 514 (Шестьдесят девять миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч пятьсот четырнадцать) с учетом НДС 20%.**

Стоимость Объекта оценки - права аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168, расположенного по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов, определенная в рамках затратного подхода на дату оценки **29 января 2023 г.** округленно составляет:

**197 980 (Сто девяносто семь тысяч девятьсот восемьдесят) с учетом НДС 20%.**

**Итого здание административно-бытового корпуса лаборатории ЦОФ и право аренды земельного участка, по состоянию на 29 января 2023 г. округленно составляет:**

**69 653 000 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи) руб. с учетом НДС 20%.**

## ГЛАВА 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ (ФСО VI П. 7 13)).

### 8.1. Общие положения.

1. ФСО V, п.3 гласит:

**"При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.**

**В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки.**

**Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки".**

2. ФСО V, п.2 гласит:

**"В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.**

#### **ВАЖНО!**

**В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки".**

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, 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>143</sup>
  - Согласование результатов оценки методом интерполяции на базе Наегли (МИБН)<sup>144</sup>
  - Согласование результатов оценки методом распределения весовых коэффициентов (МРВК)<sup>145</sup>
  - Согласование результатов оценки методом согласования по критериям (МСК)<sup>146</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, подкрепляющих 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. Более того, ФСО указывают на то, что не **"следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа"**.
5. Соответственно, ФСО указывает на то, что **"в результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки"**.
6. Описанные выше требования нормативных оценочных документов позволяют сделать вывод, **что согласование может быть проведено не только и не столько с использованием математических методов, но и посредством логических рассуждений, соответствующего анализа и обоснований, то есть, с применением, так называемого, аналитического метода.**
7. В качестве суждения Исполнитель (Оценщик) приводит материал статьи, с выводами которой по вопросам согласования Исполнитель (Оценщик) полностью согласен.

<sup>143</sup> Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования: учебник /А.П.Ковалев, А.А.Кушель, И.В.Королев, П.В.Фадеев; под ред. М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2007.


<sup>144</sup> Источник: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. - М.: КНОРУС, 2007.

<sup>145</sup> Источник: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. - КНОРУС, 2007.

<sup>146</sup>Источник: А.И.Шаскольский. Согласование результатов в отчете об оценке. //СПб: Доклад на VIII Международном ежегодном конгрессе "СЕРЕАН", 15-19 октября 2002 г.

**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. 

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

### 8.3. Выводы из согласования полученных результатов оценки Объекта оценки.

Как указано выше в ссылке на ФСО V, п.2 о том, что "...оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки".

#### ВЫВОДЫ:

- В рамках данной оценки было обосновано применение только затратного подхода.
- Применение затратного подхода и метода в рамках данного подхода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
- Соответственно, **справедливая стоимость Объекта оценки определялась одним подходом - затратным.**
- Согласования результатов не требуется.

### 8.4. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки (ФСО V, пп.2,3, ФСО №7 п. 30, IFRS 13).

Справедливая стоимость Объекта оценки - административного здания, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный **на дату оценки 29 января 2023 г.**, округленно составляет:

**57 879 595 (Пятьдесят семь миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч пятьсот девяносто пять) без учета НДС**

Справедливая стоимость Объекта оценки - права аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168, расположенного по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п.

Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов на дату оценки 29 января 2023 г. округленно составляет:

**164 983 (Сто шестьдесят четыре тысячи девятьсот восемьдесят три)) без учета НДС**

Итого здание административно-бытового корпуса лаборатории ЦОФ и право аренды земельного участка, по состоянию на 29 января 2023 г. округленно составляет:

**58 045 000 (Пятьдесят восемь миллионов сорок пять тысяч) без учета НДС**

Справедливая стоимость Объекта оценки - административного здания, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный на дату оценки 29 января 2023 г., округленно составляет:

**69 455 514 (Шестьдесят девять миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч пятьсот четырнадцать) с учетом НДС 20%.**

Справедливая стоимость Объекта оценки - права аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168, расположенного по адресу: Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов на дату оценки 29 января 2023 г. округленно составляет:

**197 980 (Сто девяносто семь тысяч девятьсот восемьдесят)) с учетом НДС 20%.**

Итого здание административно-бытового корпуса лаборатории ЦОФ и право аренды земельного участка, по состоянию на 29 января 2023 г. округленно составляет:

**69 653 000 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи) руб. 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 predetermined 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 I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, 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 "26" января 2023 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>147</sup>

- Отчет об объекте недвижимости (административно-бытовой корпус цоф, кадастровый №:27:14:0000000:200) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: **18.01.2023 г.**
- Отчет об объекте недвижимости (земельный участок, кадастровый №:27:14:0010807:1168) сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра, дата запроса: **18.01.2023 г.**
- Свидетельство о регистрации права собственности на административно-бытовой комплекс ЦОФ от 10.08.2010 г.
- Договор купли-продажи недвижимого имущества **№Д(КП)-001-171019 от 17.10.2019**, продавец: АО "Оловянная рудная компания", покупатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".
- Акт приема-передачи от **22.10.2019** к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019.
- Дополнительное соглашение №1 от **22.10.2019** к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019.
- Договор аренды нежилого здания **№Д(А)-002-221119 от 22.11.2019** арендатор: АО "Оловянная рудная компания", арендодатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".
- Акт приема-передачи от **22.11.2019** к Договору аренды нежилого здания **№Д(А)-002-221119 от 22.11.2019**.
- Акт приема-передачи земельного участка к Договору аренды земельного участка от **16.08.2011 №269**.
- **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.

### 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 "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.

<sup>147</sup> Данные предоставлены в бумажной, электронной и устной форме.

- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
- 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).

#### **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.
- 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/>
- <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 АССОЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

31.01.08 1542-08

Дата № Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что  
Федотова Анна Викторовна**

Паспорт 45 98 №323672 выдан (Ф.И.О. оценщика)  
3 отделом милиции 7 РУВД ЦАО города Москвы  
11.11.1998 г.

(какие документы, удостоверяющие личность)

Институт профессиональной оценки  
диплом ВСА 0362645, 15.02.2005

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ 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 НП АРМО*  
Должность, наименование лица

*Петровская Е.В.*



Москва



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 0780R/776/30245/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/30245/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., 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  
ИНН: 770202405370

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему 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 отклонить 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.

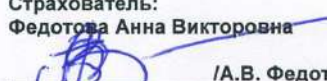
**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «14» января 2023 г. и действует до «13» января 2024 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие 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»  
  
/А.С. Лазовский/

Страхователь:  
Федотова Анна Викторовна  
  
/А.В. Федотова/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, «14» января 2023г.





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026144-1 « 22 » июля 20 21г.

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»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июля 20 24 г.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 0780R/776/30186/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/30186/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., 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:** не противоречащие 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 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» октября 2023 г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»  
  
/А.С. Лазовский/

**Страхователь:**  
ООО «ЮНИКСОЛ»  
  
/ И.В. Коновалов /  
Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, «11» октября 2022 г.



## **ГЛАВА 12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. НОРМАТИВНЫЕ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 К ОТЧЕТУ №ОИ-126\_8/170719 ОТ 30.01.2023**

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ  
АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОГО КОРПУСА,  
ЛАБОРАТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ОБОГАТИТЕЛЬНОЙ  
ФАБРИКИ (ЦОФ) СОЛНЕЧНОГО ГОК,  
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 АО УК  
"РФЦ-КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-  
ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ".**

**НОРМАТИВНЫЕ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И  
МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ.  
РАБОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ  
ИСПОЛНИТЕЛЕМ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ.**

**(В ФОРМАТЕ PDF НА USB-ФЛЕШ-НАКОПИТЕЛЕ).**

## **ГЛАВА 13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3 К ОТЧЕТУ №ОИ-126\_8/170719 ОТ 30.01.2023**

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ  
АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОГО КОРПУСА,  
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 АО УК  
"РФЦ-КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-  
ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ".**

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.**

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.  
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.  
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	18.01.2023
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 от 10.08.2010, Условный номер 27:14:02688:314-Н от 10.08.2010 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона
Площадь:	1344
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административно-бытовой корпус цоф
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1956
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	14953204.44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010807:1168
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав одного недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"
Особые отметки:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании СредаТем) www.globas.ru



АО УК «РФЦ - Капитал»  
КОПИЯ ВЕРНА  
Директор В.А. Малков

23 ЯНВ 2023

1 из 2

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.  
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:	18.01.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0000000:200		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЬСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7466036003
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27:14:0000000:200-27/022/2019-2 07.11.2019 02:06:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании СредаТем) www.globas.ru



АО УК «РФЦ - Капитал»  
КОПИЯ ВЕРНА  
Директор В.А. Малков

23 ЯНВ 2023

2 из 2

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.  
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.  
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.01.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010307:1168 (Землепользование)
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010307
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юг-запад от жилого дома № 1 по ул. Геологов.
Площадь:	1757 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	165175.57
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:14:0000000:200
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании СпедИнформ) www.globas.ru



23 ЯНВ 2023

1 из 9

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.  
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.01.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010307:1168 (Землепользование)
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Часть 1: вид ограничения (обременения). Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 11.05.2022. Реквизиты документа-основания: Решение "Об установлении санитарно-защитной зоны проектируемого объекта "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа". Открытые горные работы, "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа". Обязательная фабрика с объектами хвостового хозяйства" от 18.04.2022 №46, выдан: Управление Роспотребнадзора по Хабаровскому краю; Содержание ограничений (обременения): В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования (п. 5.1, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (п. 5.2, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03); Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для ООО «Геопримность» на территории Солнечного района Хабаровского края; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Реестровый номер границы: 27:14-6-750
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании СпедИнформ) www.globas.ru



23 ЯНВ 2023

2 из 9



Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.  
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.01.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010807:1168 (Землепользование)
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничении прав и обременений недвижимого имущества. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 50 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; Реквизиты документа-основания: Решение "Об установлении санитарно-защитной зоны проектируемого объекта "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солонечного ГОКа". Открытые горные работы, "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солонечного ГОКа", Обогатительная фабрика с объектами хвостового хозяйства" от 2022-04-18 № 46 выдан: Управление Роспотребнадзора по Хабаровскому краю.



глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании СидмИнформ) www.globas.ru

23 ЯНВ 2023

3 из 9

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.  
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:	20.01.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0010807:1168 (Землепользование)		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	
	4.1.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		25.08.2020 07:42:43
	номер государственной регистрации:		27:14:0010807:1168-27/022/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.10.2019 по 17.08.2064
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество Управляющая компания "РОЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РОЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003
	основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды), №25, выдан 11.05.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании СидмИнформ) www.globas.ru

23 ЯНВ 2023

4 из 9

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.  
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Дата запроса:	20.01.2023	
Кадастровый номер:	27:14:0010807:1168 (Землепользование)	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют



23 ЯНВ 2023

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Спидформ) www.globas.ru

6 из 9

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.  
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Дата запроса:		20.01.2023					
Кадастровый номер:		27:14:0010807:1168 (Землепользование)					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки (начальная)	Номер точки (конечная)	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	132°18.2'	25.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	221°39.3'	67.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	312°34.1'	26.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	42°4.3'	67.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



23 ЯНВ 2023

глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Спидформ) www.globas.ru

6 из 9

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.  
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.01.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010807:1168 (Землепользование)

Сведения о характерных точках границы земельного участка  
Система координат МСК-27 зона 3

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения X Y координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
н 2	703083.32	3292840.46	Нет закрепления	0.5
н 3	703032.98	3292796.68	Нет закрепления	0.5
н 4	703060.8	3292776.28	Нет закрепления	0.5
н 1	703100.72	3292821.34	Нет закрепления	0.5
н 1	703100.72	3292821.34	Нет закрепления	0.5



глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании GlobalForm) [www.globas.ru](http://www.globas.ru)

7 из 9

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.  
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.01.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010807:1168 (Землепользование)

Общие сведения о частях земельного участка

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
27:14:0010807:1168/1	653	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 11.05.2022; Реквизиты документа-основания: Решение "Об установлении санитарно-защитной зоны промышленного объекта "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа". Открытые горные работы, "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа", Обогатительная фабрика с объектами хвостового хозяйства" от 18.04.2022 №46, выдан: Управление Роспотребнадзора по Хабаровскому краю; Содержание ограничения (обременения): В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования (п. 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03); В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевой отрасли промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (п. 5.2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03); Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для ООО «Геопроминвест» на территории Солнечного района Хабаровского края; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Реестровый номер границ: 27:14-6.796



глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании GlobalForm) [www.globas.ru](http://www.globas.ru)

8 из 9

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.  
 Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	20.01.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010807:1165 (Землепользование)

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 27:14:0010807:1165/1

Система координат				
Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения X Y координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
1	703048.8	3292809.75	-	-
2	703032.98	3292795.88	-	-
3	703050.8	3292776.28	-	-
4	703065.79	3292789.81	-	-
5	703053.01	3292806	-	-



глобас!

Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании СпутникИнформ) www.globas.ru

9 из 9

УКРФЦ-171019  
от 07.11.2019г.



Договор № Д(КП)-001-171019  
купли-продажи недвижимого имущества

г. Магнитогорск

«17» октября 2019 г.

Акционерное общество «Оловянная рудная компания», в лице Генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

#### 1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» (далее – «Фонд»), а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора Объект недвижимости, а именно Административно-бытовой корпус цоф, общей площадью 1 344 (Одна тысяча триста сорок четыре) кв.м, инвентарный номер: 314, условный номер: 27:14:02/588:314:Н, кадастровый номер 27:14:000000:200, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона, количество этажей 3 (далее - Административно-бытовой корпус цоф).

При переходе права собственности на Административно-бытовой корпус цоф, находящийся на земельном участке, от Продавца к Покупателю, последний приобретает право на использование указанного земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и Продавец в порядке, предусмотренном ст. 35 Земельного кодекса РФ, а именно право аренды земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией, общая площадь 1 757+-73 кв. м, адрес объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул.Геологов, Кадастровый номер: 27:14:0010807:1168 по договору аренды земельных участков № 117 от 17.08.2015г.

Права на земельный участок передаются Покупателю одновременно с переходом права собственности на Административно-бытовой корпус цоф.

Административно-бытовой корпус цоф и право аренды, описанное в абзаце 2 настоящего пункта Договора, далее совместно именуется «Объект».

1.2. Административно-бытовой корпус цоф принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Акта приема-передачи основных средств в уставный капитал ОАО «Оловянная рудная компания» от 06.05.2010г., Протокола №2 собрания кредиторов ООО «Востоколов» от 05.03.2010г. что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Хабаровскому краю 10.08.2010г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10.08.2010г. сделана запись регистрации № 27-27-03/008/2010-924, бланк 27-АВ 454 305.

1.3. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве аренды с 17.08.2015г. по 17.08.2064г. на основании Договора аренды земельных участков № 117 от 17.08.2015г., зарегистрированного 21.10.2015г.

1.4. Продавец гарантирует Покупателю, что до заключения Договора вышеуказанный Административно-бытовой корпус цоф никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременен.

## 2. Цена Договора

2.1. Цена указанного в п. 1.1 Договора Объекта составляет 69 670 000,00 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере, предусмотренном законодательством РФ на дату реализации Объекта, состоит из:

2.1.1. Цена Административно-бытовой корпуса цоф, которая составляет 69 554 344 (Шестьдесят девять миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи триста сорок четыре) рубля 80 копеек, в том числе НДС;

2.1.2. Цена права аренды земельного участка, описанного в п.1.1 Договора, которая составляет 115 655 (Сто пятнадцать тысяч шестьсот пятьдесят пять) рублей 20 копеек, в том числе НДС.

Указанная цена установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Административно-бытовой корпус цоф и все расходы по оформлению пра на земельный участок несет Покупатель.

Расходы по государственной регистрации не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 Договора.

## 3. Порядок расчетов

3.1. Покупатель обязуется оплатить стоимость Объекта, указанную в п. 2.1 Договора, в следующем порядке:

3.1.1. Полная оплата по Договору производится Покупателем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

3.1.2. Оплата по Договору производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.2. Обязательства Покупателя по оплате стоимости Объекта считаются исполненными с момента зачисления в полном объеме денежных средств на банковский счет Продавца, указанный в Договоре.

## 4. Передача имущества

4.1. Передача Объекта от Продавца к Покупателю, включая передачу всех необходимых документов, осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи (далее - Акт), в течение 2 (двух) дней после того, как Покупатель исполнит свои обязательства по оплате в размере и в сроки, предусмотренные Договором.

4.2. Со дня подписания Акта Покупателем ответственность за сохранность Объекта, равно как и риск его случайной порчи или гибели, несет Покупатель.

## 5. Права и обязанности Сторон

### 5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Передать в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Фонда Административно-бытовой корпус цоф, являющийся предметом Договора, указанный в п. 1.1 Договора.

5.1.2. Обеспечить явку своего полномочного представителя для подписания Акта.

5.1.3. Предоставить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Административно-бытовой

корпус цоф, а также содействовать Покупателю в оформлении прав на земельный участок.

5.1.4. До момента представления документов на государственную регистрацию перехода права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания Договора получить согласие Администрации городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» на передачу прав и обязанностей по Договору аренды земельных участков № 117 от 17.08.2015г. в отношении земельного участка, указанного в п.3.1.1. Договора.

5.1.5. В случае неполучения согласия, указанного в п.5.1.4. Договора в сроки, указанные в п.5.1.4. Договора, вернуть денежные средства, полученные от Покупателя по Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты истечения срока на получение согласия согласно п. 5.1.4 Договора.

#### 5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить стоимость Объекта в полном объеме.

5.2.2. Принять Административно-бытовой корпус цоф на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Административно-бытовой корпус цоф и оформлением прав на земельный участок.

5.2.4. Нести все расходы по оплате коммунальных ресурсов и услуг по эксплуатации инженерных систем и оборудования, приходящихся на Объект, с даты перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю.

#### 5.3. Покупатель вправе:

5.3.1. В случае неполучения согласия, указанного в п.5.1.4 Договора, в одностороннем порядке отказаться от Договора путем направления соответствующего уведомления на электронную почту Продавца, указанную в п.11 Договора, в виде электронного сообщения с подтверждением о получении.

### 6. Ответственность Сторон

6.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. За просрочку платежей, предусмотренных в п.3.1. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки.

### 7. Переход права собственности

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Административно-бытовой корпус цоф производится после оплаты цены Объекта в полном объеме.

7.2. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЬ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» на Административно-бытовой корпус цоф возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

7.3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр недвижимости.

### 8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

#### 9. Разрешение споров

9.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

#### 10. Прочие условия

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора он не является владельцем инвестиционных паев Фонда, акционером АО УК «РФЦ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФЦ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФЦ-Капитал». В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Продавца.

10.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Покупателем уплате пени и возмещение убытков осуществляются за счет собственных средств АО УК «РФЦ-Капитал».

10.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и 1 (один) - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

#### 11. Реквизиты и подписи Сторон.

**Продавец:**  
АО «ОРК»  
Юридический/фактический адрес:  
682707, Хабаровский край, Солнечный район,  
поселок Горный, литера А, офис 1.  
ИНН 2717017562/ КПП 271701001  
р/с 40702810900260000861  
в БАНК ВТБ (ПАО) Г.МОСКВА  
к/с 30101810700000000187,  
БИК 044525187  
ОГРН 1102717000198

Тел.: 8(42146) 2-33-24  
E-mail: [inforus@seligdar.ru](mailto:inforus@seligdar.ru)

**Покупатель:**  
АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-  
Капитал»

Юридический/фактический адрес:  
455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск,  
пр. Карла Маркса, д. 212, помещение № 1  
ИНН 7455036003/КПП 745501001  
р/с 40701810100001200568  
в Банке «КУБ» (АО)  
к/с 30101810700000000949,  
БИК 047516949  
ОГРН 1197456036975  
Тел.: 8(3519)25-60-26  
E-mail: [Helena@ukrfc.ru](mailto:Helena@ukrfc.ru)

Директор

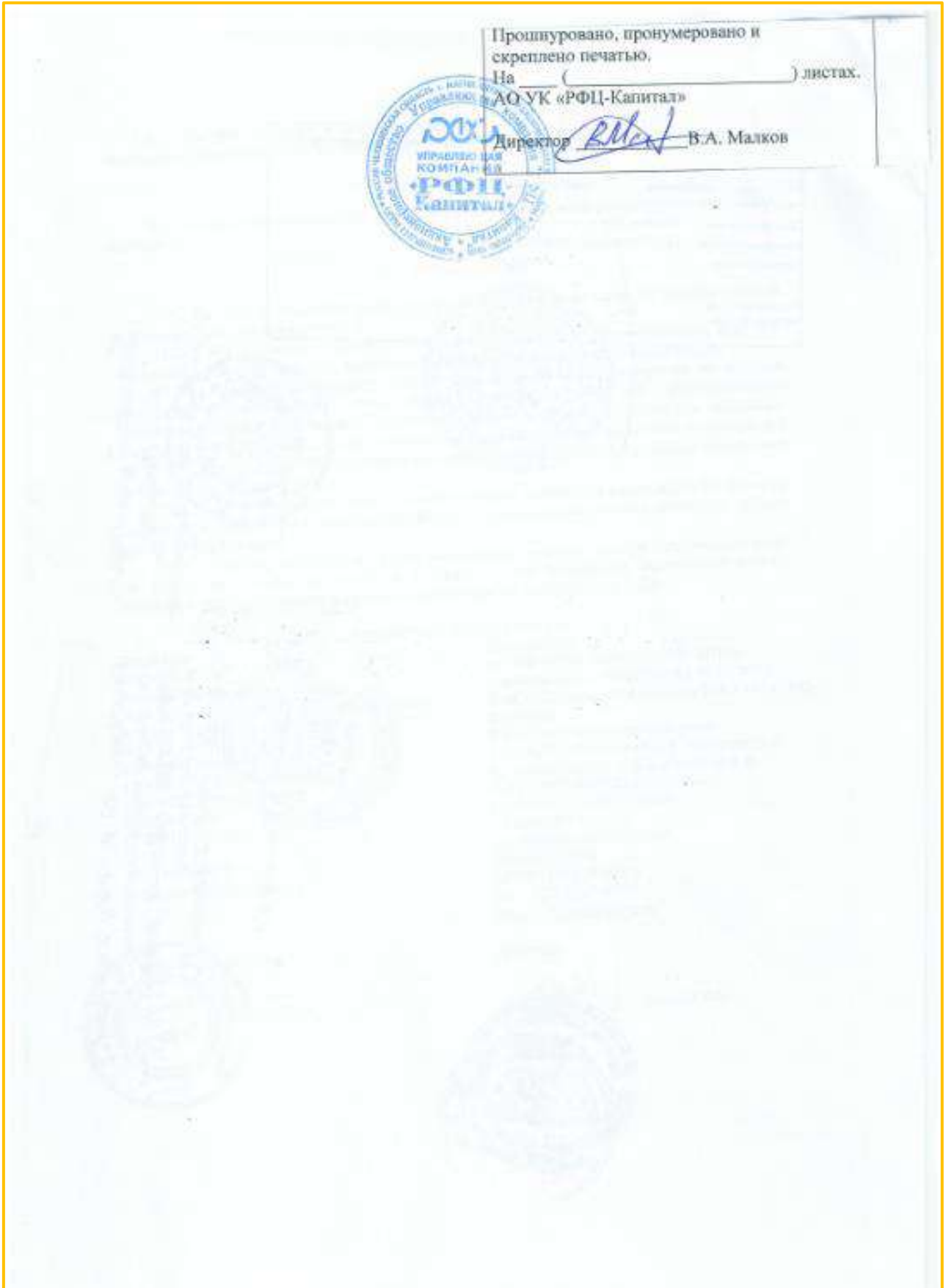
Матков В.А.



Директор  
Матков В.А.







Дополнительное соглашение №1 к  
Договору № Д(КП)-001-171019 купли-продажи  
недвижимого имущества от 17.10.2019г.

рп. Солнечный

22 октября 2019 г.

Мы, Акционерное общество «Олеванная рудная компания», в лице генерального директора ПАО «Русолово» - управляющей организации АО «ОРК» Колосова Евгения Александровича, действующего на основании Устава и Договора №126-11/17ОРК о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 20.11.2017 г., именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и  
Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице и.о. директора Зиченко Евгения Николаевича, действующей на основании Приказа №18-ОД от 21.10.2019г., именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее – Соглашение) к Договору № Д(КП)-001-171019 купли-продажи недвижимого имущества от 17.10.2019г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить п. 5.1.4. Договора в следующей редакции:

«5.1.4. До момента представления документов на государственную регистрацию перехода права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания Договора получить согласие Администрации городского поселения «Рабочий поселок Солнечный» на передачу прав и обязанностей по Договору аренды земельных участков № 117 от 17.08.2015г. в отношении земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, или согласие на заключение в последующем договора аренды указанного земельного участка с Покупателем».

2. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Продавец:  
АО «ОРК»

Генеральный директор ПАО «Русолово» -  
управляющей организации АО «ОРК»

 Колосов Е.А.

М.П.



Покупатель:

АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗНИФ  
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-  
Капитал»

И.о. директора

 Зиченко Е.Н.

М.П.



АО УК «РФЦ - Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Директор  Б.А. Малоз

Вход. № 42774-018  
05-10-2019  
подпись

**АО УК «РФЦ - Капитал»**  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Директор *В.А. Малков*  
В.А. Малков

**Договор аренды нежилого здания № Д(А)-002-22-1119**

рп. Солнечный, Хабаровский край «22» ноября 2019 г.

Акционерное общество «Оловянная рудная компания», в лице генерального директора ПАО «Русолово» - управляющей организации АО «ОРК» Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава и Договора №126-11/17ОРК о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 20.11.2017 г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилого здания (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает здание Административно-бытового корпуса цоф, общей площадью 1 344 (Одна тысяча триста сорок четыре) кв.м, инвентарный номер: 314, условный номер: 27:14:02/688:314:Н, кадастровый номер 27:14:000000:200, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона, количество этажей 3 (далее - Административно-бытовой корпус цоф).

Административно-бытовой корпус цоф принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.11.2019 г. сделана запись регистрации № 27:14:000000:200-27/022/2019-2.

Данные о владельцах инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.

1.2. Административно-бытовой корпус цоф передается в пользование с возможностью субаренды. Ответственность перед Арендодателем за действия субарендаторов несет Арендатор.

1.3. Арендодатель подтверждает, что до заключения Договора Административно-бытовой корпус цоф никому не продан, не подарен, не заложен, и в споре или под арестом не состоит.

**2. Порядок передачи объекта**

2.1. Передача Административно-бытового корпуса цоф осуществляется Арендодателем по Акту приема-передачи в течение 1 (Одного) рабочего дня после подписания настоящего Договора.

**3. Плата по Договору аренды и порядок расчетов**

3.1. Арендная плата за календарный квартал составляет 475 000 (Четыреста семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%.

Арендодатель *В.А. Малков* Арендатор *Е.А. Колесов*

2

3.2. Арендная плата уплачивается Арендатором авансом, ежеквартально, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в Договоре. Оплата осуществляется до 1 (первого) числа оплачиваемого периода.

3.3. Размер арендной платы за первый арендный период (с даты передачи Административно-бытового корпуса цоф Арендатору до 31.12.2019г.) рассчитывается пропорционально количеству фактически арендуемых дней в указанном периоде, исходя из размера арендной платы, указанной в п.3.1., и уплачивается Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты передачи Административно-бытового корпуса цоф по Акту приема-передачи.

3.4. Арендная плата, указанная в п. 3.1, п. 3.3 не включает в себя плату за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, антенну, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и иные расходы, связанные с содержанием имущества. Указанные расходы оплачивает Арендатор на основании счетов, выставляемых обслуживающими организациями.

3.5. При досрочном прекращении действия Договора Арендодателем осуществляется возврат денежных средств за вычетом фактических дней аренды. Возврат излишне оплаченной суммы осуществляется после проведения платежей, указанных в п.3.3, и подписания Акта приема-передачи.

#### 4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Договор вступает в силу с даты подписания.

4.2. Срок аренды составляет 11 месяцев.

4.3. В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении настоящего Договора за 1 месяц до истечения срока аренды, истекший Договор считается пролонгированным на тех же условиях на тот же срок.

4.4. Договор может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

#### 5. Права и обязанности сторон

##### 5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. Бережно относиться к арендуемому имуществу. Не использовать Административно-бытовой корпус цоф в противозаконных целях. В случае выставления Арендодателю штрафов и санкций, ставших следствием деятельности Арендатора, нести за них полную ответственность и компенсировать Арендодателю соответствующие расходы.

5.1.2. Своевременно вносить арендную плату за пользование Административно-бытовым корпусом цоф в порядке, установленном настоящим Договором, нести расходы связанные с эксплуатацией здания. Своевременно оплачивать коммунальные услуги, услуги энергопоставляющих и обслуживающих организаций, на основании договоров, заключенных с поставщиками услуг, не допускать просрочки платежей.

5.1.3. Использовать переданный в аренду Административно-бытовой корпус цоф в строгом соответствии с его назначением.

5.1.4. Соблюдать меры противопожарной безопасности, соблюдать санитарные и экологические нормы, выполнять требования контролирующих органов, своевременно и за свой счет производить уборку Административно-бытового корпуса цоф.

5.1.5. Соблюдать правила безопасного пользования территорией и помещениями, принимать необходимые меры к сохранности Административно-бытового корпуса цоф.

5.1.6. Незамедительно уведомлять Арендодателя обо всех авариях и чрезвычайных происшествиях в арендуемом здании, обеспечить доступ представителей и работников Арендодателя, а при необходимости, муниципальных и государственных служб в Административно-бытовой корпус цоф для устранения их последствий.

5.1.7. В случае аварии в Административно-бытовом корпусе цоф вне зависимости от вины Арендатора, за свой счет устранять происшествия и его последствия.

3

5.1.8. По согласованию с Арендодателем, производить за свой счет капитальный, текущий и косметический ремонт Административно-бытового корпуса цоф, а также ремонт инженерного оборудования, находящегося в помещениях Административно-бытового корпуса цоф.

5.1.9. Соблюдать при использовании Административно-бытового корпуса цоф санитарно-технические нормы, правила эксплуатации установленного оборудования и требования по охране окружающей среды. За свой счет поддерживать Административно-бытовой корпус цоф в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном) и нести соответствующие расходы.

5.1.10. Не допускать перегрузки электросети, не использовать в Административно-бытовом корпусе цоф электроприборы, не имеющие соответствующей сертификации.

5.1.11. Освободить арендуемый Административно-бытовой корпус цоф по окончании срока аренды и вернуть его в исправном состоянии, пригодном для использования по назначению, с учетом естественного износа.

5.1.12. Все неотделимые улучшения Административно-бытового корпуса цоф передаются Арендодателю безвозмездно, если иной порядок не установлен Дополнительными соглашениями.

5.1.13. В случае, если Арендатор не возвратил имущество в срок либо возвратил несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, пропорционально количеству фактически арендуемых дней исходя из размера арендной платы, указанной в п.3.1 Договора.

5.1.14. Информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению настоящего Договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

5.1.15. Производить перепланировку, переоборудование или улучшения Административно-бытового корпуса цоф (в том числе инженерных сетей) с согласия Арендодателя и за свой счет, однако, в любом случае в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством. Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю все расходы, связанные с оформлением в установленном порядке в органах технического учета, регистрирующих и иных органах всех изменений, связанных с переоборудованием и перепланировкой, если такие расходы будут иметь место.

#### 5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Бесплатно пользоваться Административно-бытовым корпусом цоф.

5.2.2. Прекратить действие Договора, вернуть Административно-бытовой корпус цоф Арендодателю до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за 2 (Два) месяца, при условии отсутствия задолженности по всем видам платежей.

#### 5.3. Арендодатель обязан:

5.3.1. Передать Административно-бытовой корпус цоф в состоянии, пригодном для использования по назначению.

5.3.2. Письменно уведомить Арендатора о готовящемся отчуждении Административно-бытового корпуса цоф, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

5.3.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном пользовании Административно-бытового корпуса цоф.

#### 5.4. Арендодатель имеет право:

5.4.1. Посещать Административно-бытовой корпус цоф.

5.4.2. Прекратить действие Договора, и потребовать возврата Объекта Арендатором до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендатора об этом за 2 (Два) месяца.

5.4.3. В случае задержки возврата Административно-бытового корпуса цоф, потребовать с Арендатора штраф в размере 1/30 части ежемесячной Арендной платы за каждый день про-

Проинуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью.

На \_\_\_\_\_) листах.  
АО УК «РФЦ-Капитал»

срочки сверх платы за аренду Администрации, Директор  В.А. Малков  
оплаты платежей, перечисленных в п. 3.1.

5.4.4. При просрочке внесения Арендатором арендной платы вправе потребовать от него уплаты пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 10% от размера арендной платы, указанной в п. 3.1.

#### 6. Дополнительные условия.

6.1. Во всем, что предусмотрено настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

6.2. Арендатор подтверждает, что на момент заключения Договора и до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору, он не является и не будет являться владельцем инвестиционных паев Фонда, акционером АО УК «РФЦ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФЦ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФЦ-Капитал». В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

6.3. Настоящим Арендодатель уведомляет Арендатора, что в Административно-бытовом корпусе цоф проводятся ремонтные работы, оплаченные предыдущим собственником.

6.4. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Хабаровского края о соблюдением предварительного претензионного порядка.

6.5. Настоящий договор составлен в 2 (Двух) экземплярах: 1 (Один) - экземпляр Арендодателю, 1 (Один) экземпляр – Арендатору.

#### 7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:  
АО «ОРК»  
Юридический/фактический адрес:  
682707, Хабаровский край, Солнечный район,  
поселок Горный, литер А, офис1/682711,  
Хабаровский край, Солнечный р-н, Солнечный  
рп, Ленина ул, дом № 27  
ИНН 2717017562/ КПП 271701001  
р/с 4070281090026000861  
в БАНК ВТБ (ПАО) Г.МОСКВА  
к/с 30101810700000000187,  
БИК 044525187  
ОГРН 1102717000198  
Тел.: 8(4212) 529210  
E-mail: infonus@seligdar.ru

Арендодатель:  
АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК  
«РФЦ-Капитал»  
Юридический/фактический адрес:  
455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск,  
пр. Карла Маркса, д. 212, помещение № 1  
ИНН 7455036003/КПП 745501001  
р/с 40701810100001200568  
в Банке «КУБ» (АО)  
к/с 30101810700000000949,  
БИК 047516949  
ОГРН 1197456036975  
Тел.: 8(3519)25-60-26  
E-mail: Helena@ukrfc.ru

Генеральный директор ПАО «Русолово» -  
управляющей организации АО «ОРК»

  
М.П. 

Директор

  
М.П. 

к Договору № Д(А)-002-221119  
аренды нежилого здания от 22.11.2019г.

Акт приема-передачи

рп. Солнечный

«22» ноября 2019 г.

Мы, Акционерное общество «Оловянная рудная компания», в лице генерального директора ПАО «Русолово» - управляющей организации АО «ОРК» Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава и Договора №126-11/17ОРК о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 20.11.2017 г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны,

и Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – Акт), о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды нежилого здания № Д(А)-002-221119 от 22.11.2019г. (далее - Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял за плату во временное владение и пользование, в соответствии с условиями Договора, Объект недвижимости, а именно Административно-бытовой корпус цоф, общей площадью 1 344 (Одна тысяча триста сорок четыре) кв.м, инвентарный номер: 314, условный номер: 27:14:02/688.314:Н, кадастровый номер 27:14:0000000:200, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона, количество этажей 3 (далее - Административно-бытовой корпус цоф).

2. Переданный Административно-бытовой корпус цоф на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора. Арендатор никаких претензий к Арендодателю не имеет.

3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого здания № Д(А)-002-221119 от 22.11.2019г.

4. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах: 1 (Один) - экземпляр Арендодателю, 1 (Один) экземпляр – Арендатору.

Арендатор:  
АО «ОРК»

Генеральный директор ПАО «Русолово» -  
управляющей организации АО «ОРК»

 Колесов Е.А.



Арендодатель:

АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-  
Капитал»

Директор

 Малков В.А.

М.П.



**АО УК «РФЦ - Капитал»**  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
 Директор *В.А. Мельник* В.А. Мельник

к Договору № Д(КП)-001-171019 купли-продажи  
 недвижимого имущества от 17.10.2019г.

гп. Солнечный



Акт приема-передачи

«22» октября 2019 г.

Мы, Акционерное общество «Особая зона рудания Компания», в лице генерального директора ПАО «Русолово» - управляющей организации АО «ОРК» Колесов Евгений Александрович, действующего на основании Устава и Договора №126-11/ДТОРК о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 20.11.2017 г., именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», в лице и.о. директора Значенко Евгения Николаевича, действующий на основании Приказа №18-ОД от 21.10.2019г., именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи (далее - Акт) о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора купли-продажи недвижимого имущества № Д(КП)-001-171019 от 17.10.2019г. (далее - Договор) Продавец передал в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», а Покупатель принял в соответствии с условиями Договора Объект недвижимости, а именно: Административно-бытовой корпус цоф, общей площадью 1 344 (Одна тысяча триста сорок четыре) кв.м, инвентарный номер: 314, условный номер: 27:14:02/648:314-Н, кадастровый номер 27:14:0600000:200, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, гп. Солнечный, район Промысла, количество этажей 3 (далее - Административно-бытовой корпус цоф).

Вместе с Административно-бытовой корпусом цоф, Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок (с кадастровым номером: 27:14:0010807:1168), на котором располагается Административно-бытовой корпус цоф, на тех же условиях и в том же объеме, что и Продавец в порядке, предусмотренном ст. 35 Земельного кодекса РФ, а именно право аренды земельного участка по договору аренды земельных участков № 117 от 17.08.2013, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией, общая площадь 1 757+/-73 кв. м, адрес объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, гп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от угла дома №1 по ул.Геологов (далее - земельный участок).

Административно-бытовой корпус цоф и земельный участок, далее совместно именуется «Объект».

2. Объект находится в исправном состоянии, Стороны извещены претензий друг к другу не имеют.

3. Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Продавец:  
 АО «ОРК»

Генеральный директор ПАО «Русолово» -  
 управляющей организации АО «ОРК»



Колесов Е.А.

Покупатель:

АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
 недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ  
 ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-  
 Капитал»

И.о. директора

*Значенко Е.Н.* Значенко Е.Н.

М.П.





Federal Service Of State Registr... (RU) | [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/ut/p/z1/pZBNc8IgEIZ\\_Tc9AjPXjRtWxHV...](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/z1/pZBNc8IgEIZ_Tc9AjPXjRtWxHV...)

Мой Арбитр Кадровое дело: Мож... ОАО "РЖД" RFBUS.RU официальн... Федеральная налого...

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

**Объект капитального строительства**

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	27:14:000000:200
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.11.2012
Площадь ОКС'а:	1344
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7922611,2
Дата внесения стоимости:	03.02.2015
Дата утверждения стоимости:	03.02.2015
Дата определения стоимости:	29.11.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Административно-бытовой корпус цоф)
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	13.12.2017
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Инвентарный номер:	314
Условный номер:	27:14:02/688:314:Н
Форма собственности:	

**СЕРВИСЫ**

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Federal Service Of State Registr... (RU) | [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/ut/p/z1/pV8Lc8IgEP41PbPEaNBQvYcdZbLW...](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/z1/pV8Lc8IgEP41PbPEaNBQvYcdZbLW...)

Мой Арбитр Кадровое дело: Мож... ОАО "РЖД" RFBUS.RU официальн... Федеральная налого... Росреестр

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

**Земельный участок**

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	27:14:0010807:1168
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.11.2014
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Для размещения административных зданий
Площадь:	1757
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	96564,72
Дата определения стоимости:	17.11.2015
Дата внесения стоимости:	28.12.2015
Дата утверждения стоимости:	16.11.2015
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Геологов
Дата обновления информации:	21.12.2017
Форма собственности:	

**СЕРВИСЫ**

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

### 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, озоления проб в процессе выполнения химических анализов применяется лабораторная муфельная электропечь.

Химические реактивы готовят, проверяют, проводят контрольные испытания в специально отведенном помещении – препараторской 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.

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, мытьё лабораторной химической посуды.

Доступ в помещение химической лаборатории ограничен.

Начальник лаборатории



С.В. Никулин

**ГЛАВА 14. ПРИЛОЖЕНИЕ №4. СКРИНШОТЫ ИНТЕРЕНТ-СТРАНИЦ  
И ИНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ПРОЦЕССЕ  
ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4 К ОТЧЕТУ №ОИ-126\_8/170719 ОТ 30.01.2023**

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ  
АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОГО КОРПУСА,  
ЛАБОРАТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ОБОГАТИТЕЛЬНОЙ  
ФАБРИКИ (ЦОФ) СОЛНЕЧНОГО ГОК,  
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 АО УК  
"РФЦ-КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-  
ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ".**

**СКРИНШОТЫ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В  
ПРОЦЕССЕ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА И  
ОПУБЛИКОВАННОЙ НА САЙТАХ ИНФОРМАЦИОННО -  
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ "ИНТЕРНЕТ".  
КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ  
В ОТЧЕТЕ (ФСО VI П. 8).**

**(В ФОРМАТЕ PDF НА USB-ФЛЕШ-НАКОПИТЕЛЕ).**

## **ГЛАВА 15. ПРИЛОЖЕНИЕ №5. РАСЧЕТНЫЕ ТАБЛИЦЫ.**

ПРИЛОЖЕНИЕ №5 К ОТЧЕТУ №ОИ-126\_7/170719 ОТ 30.01.2023

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ  
АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОГО КОРПУСА,  
ЛАБОРАТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ОБОГАТИТЕЛЬНОЙ  
ФАБРИКИ (ЦОФ) СОЛНЕЧНОГО ГОК,  
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 АО УК  
"РФЦ-КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-  
ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ"**

**РАСЧЕТНЫЕ ТАБЛИЦЫ.**

**(В ФОРМАТЕ MICROSOFT EXCEL ФАЙЛОВ НА USB-  
ФЛЕШ-НАКОПИТЕЛЕ).**

## **ГЛАВА 16. ПРИЛОЖЕНИЕ №6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

ПРИЛОЖЕНИЕ №6 К ОТЧЕТУ №ОИ-126\_8/170719 ОТ 30.01.2023

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ  
АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОГО КОРПУСА,  
ЛАБОРАТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ОБОГАТИТЕЛЬНОЙ  
ФАБРИКИ (ЦОФ) СОЛНЕЧНОГО ГОК,  
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 АО УК  
"РФЦ-КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-  
ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ".**

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

**(В ФОРМАТЕ JPEG ФАЙЛОВ НА USB-ФЛЕШ-  
НАКОПИТЕЛЕ).**