



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

ОТЧЕТ №ОИ-126_7/170719 ОТ 01.08.2022 г.

**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"**

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

Исполнитель: ООО "ЮНИКСОЛ"

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ	6
1.1. Основные факты и выводы (ФСО №3 п. 8е)	6
1.2. Задание на оценку (ФСО №1 п.21; ФСО №3 п. 8а; ФСО №7 п.8)	8
1.3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор), Оценщике и Заказчике	12
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения (ФСО №3 п.8в).....	16
1.4.1. ОСОБО ВАЖНО! Допущение, касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с началом 24.02.2022 г. специальной военной операцией России (СВОР) на Украине.	16
1.4.2. 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).	17
1.4.3. Особое допущение, касающееся понятия "экспертное мнение" (ФСО №3 п. 13) (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены).	23
1.4.4. Особое допущение, касающееся понятия "обоснование"(©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)	25
1.4.5. Особое допущение, касающееся понятия "события, произошедшие после даты оценки"(©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены).	26
1.4.6. Особое допущение, касающееся суждения "содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение" (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены).	28
1.4.7. Общие принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения (ФСО №3 п.8в). ...	30
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО №3 п.8в). Обоснование использования стандартов оценки.	33
1.6. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке (ФСО №3 п.8 и)	34
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
2.1. Перечень документов, используемых Исполнителем (Оценщиком) и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (ФСО №3 п.8ж).....	35
2.2. Точное описание Объекта оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст. 11). Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8ж).	36
2.3. Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также при определении ценообразующих факторов (элементов сравнения).	51
2.4. Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, и право аренды которого, входит в состав Объекта оценки.	66
2.5. Информация о текущем использовании и результаты осмотра Объекта оценки (ФСО №7 п.5).	67
2.6. Фотографии Объекта оценки.	68
2.7. Описание местоположения Объекта оценки.	72
2.7.1. Описание Солнечного муниципального района Хабаровского края.	74
2.7.2. Описание рабочего поселка Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края.....	84
2.7.3. Окружение Объекта оценки на территории р.п. Солнечный.	86
2.7.4. Описание локального местоположения Объекта оценки	91
2.8. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки.	102
2.9. Описание истории Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание	102
2.10. Описание технологического процесса Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание.	105
2.11. Анализ Объекта оценки на предмет отнесения к специализированному/неспециализированному имуществу в целях определения подходов и методов оценки.	109

ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	115
3.1. Общие положения.....	115
3.2. Подходы и методы к оценке недвижимости.....	115
3.2.1. Сравнительный подход.....	115
3.2.2. Доходный подход.....	116
3.2.3. Затратный подход.....	117
3.3. Основные методологические положения по определению справедливой стоимости (Fair Value) (терминология IFRS 13).....	118
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО №3, П. 83). АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, ВХОДЯЩЕГО В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ФСО №7, ГЛ.V).....	120
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, на рынок оцениваемой недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (ФСО №7 п.11а).....	120
4.1.1. Анализ влияния общей политической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости (ФСО №7 п.11а) (анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки (ФСО №3 п. 8з))......	120
4.1.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости (ФСО №7 п.11а) (анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки (ФСО №3 п. 8з))......	124
4.1.3. Анализ влияния общей политической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости (Хабаровский край) на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки (ФСО №3, п. 8з, ФСО №7 п.11а).....	130
4.1.4. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости (Хабаровский край) на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки (ФСО №3, п. 8з, ФСО №7 п.11а).....	132
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.11б).....	135
4.3. Анализ тенденций, наметившихся на рынке недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости Хабаровском края с указанием интервала значений цен (ФСО №7 п.11а, в).....	138
4.3.1. Анализ рынка недвижимости региона расположения Объекта оценки на предмет уровня активности рынка (IFRS 13).....	138
4.3.2. Общий анализ тенденций, наметившихся на рынке коммерческой недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки.....	142
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, с приведением интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г, ФСО №3 8з).....	150
4.4.1. Анализ ФСО РФ на предмет выявления взаимосвязи в системе понятий "объект - аналог - ценообразующие факторы - элементы сравнения".....	150
4.4.2. Анализ рыночных данных на предмет определения ценообразующих факторов (ЦОФ) для коммерческой недвижимости (ФСО №3 8з, ФСО №7 п.11г).....	152
4.4.3. Анализ открытой информации на предмет определения интервалов значений ценообразующих факторов (ЦОФ) (ФСО №7 п.11г).....	156
4.4.4. Вывод из анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки (ФСО №3 8з, ФСО №7 п.11г). Приведение интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г).....	171
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки (ФСО №7 п.11д).....	176
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) И ВЫВОД ИЗ АНАЛИЗА НЭИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №7, ГЛ.VI).....	179
5.1. Общие положения.....	179
5.2. Анализ наиболее эффективного использования и вывод из анализа НЭИ.....	180

ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБОСНОВАНИЯ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3, П.8И).	186
6.1. Общие положения.....	186
6.2. Анализ возможности применения затратного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках затратного подхода при определении справедливой стоимости.	186
6.3. Анализ возможности применения рыночного (IFRS 13) подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках рыночного подхода при определении справедливой стоимости.....	189
6.4. Анализ возможности применения доходного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках доходного подхода при определении справедливой стоимости.	191
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО (IFRS 13) ПОДХОДА.	193
7.1. Описание последовательности определения стоимости в рамках затратного подхода.	193
7.2. Реализация 1-го этапа: идентификация и анализ технических параметров недвижимого имущества (для расчета ЗЗ).	194
7.3. Реализация 2-го этапа (этап 2-а): подбор объектов-аналогов в справочниках КО-ИНВЕСТ® (для расчета ЗЗ).	196
7.4. Реализация 3-го этапа: последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами (для расчета ЗЗ).	198
7.5. Реализация 4-го этапа: определение величины прибыли предпринимателя (ПП) (ФСО №7, п. 24з)	201
7.6. Реализация 5-го этапа: определение затрат на замещение (ЗЗ) оцениваемого объекта методом сравнительной единицы (МСЕ) (ФСО №7, п. 24е,ж).	203
7.7. Реализация 6-го этапа: определение величины совокупного износа (ФСО №7, п. 24 и).	205
7.7.1. Определение физического износа (И _{физ.}).....	205
7.7.2. Определение функционального износа (устаревания) (И _{функ. устар.}).....	213
7.7.3. Определение экономического износа (устаревания) (И _{экон.устар.}).....	218
7.8. Реализация 7-го этапа: определение стоимости права аренды земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (С _{зем.уч.}).....	219
7.9. Реализация 8-го этапа: определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода	223
7.10. Результаты определения стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода	224
ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3 П. 8К).	225
8.1. Общие положения.....	225
8.2. Варианты согласования полученных результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки.	225
8.3. Выводы из согласования полученных результатов оценки Объекта оценки.	227
8.4. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки (ФСО №1 п.6, ФСО №3 п.8 к, ФСО №3 п.14, ФСО №7 п. 30, IFRS 13).....	227
ГЛАВА 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.	228
ГЛАВА 10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.	229
ГЛАВА 11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.	231
ГЛАВА 12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. НОРМАТИВНЫЕ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ.	237
ГЛАВА 13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.	238
ГЛАВА 14. ПРИЛОЖЕНИЕ №4. СКРИНШОТЫ ИНТЕРЕНТ-СТРАНИЦ И ИНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ПРОЦЕССЕ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.	262
14.1. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор), Оценщике и Заказчике.	263
14.2. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения (ФСО №3 п.8в).	263
14.3. Описание Объекта оценки.	273
14.4. Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также при определении ценообразующих факторов (элементов сравнения).	275
14.5. Описание местоположения Объекта оценки.....	282

14.6. Описание истории Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание.	291
14.7. Описание технологического процесса Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание.	294
14.8. Анализ влияния общей политической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости.....	296
14.9. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости. Основные показатели развития экономики РФ по состоянию на дату оценки.....	298
14.10. Анализ влияния общей политической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект.....	303
14.11. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки. Основные показатели развития экономики региона.....	307
14.12. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.11б).	307
14.13. Анализ тенденций, наметившихся на рынке недвижимости Хабаровского края.....	308
14.14. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ).	310
14.15. Описание процесса оценки объекта оценки, проводимой в рамках затратного (IFRS 13) подхода.....	313
ГЛАВА 15. ПРИЛОЖЕНИЕ №5. РАСЧЕТНЫЕ ТАБЛИЦЫ.....	314
ГЛАВА 16. ПРИЛОЖЕНИЕ №6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	315
ГЛАВА 17. ПРИЛОЖЕНИЕ №7. КОПИЯ АКТА ОСМОТРА.....	316

ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ

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

<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки (ФСО №3 п. 8е)</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>Основание для проведения оценки Объекта оценки (ФСО №3 п. 8е)</p>	<p>Договор №ОИБ-126 на оказание услуг по оценке от "17" июля 2019 г., Задание на оказание услуг по оценке №7 от "12" июля 2022 г. между АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" и ООО "ЮНИКСОЛ"</p>
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки (ФСО №1 п. 21б)</p>	<p>Право общей долевой собственности на Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"</p>
<p>Цели проведения оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21в)</p>	<p>Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "РФЦ- Шуваловские высоты".</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО №1 п. 21г)</p>	<p>Результат оценки Заказчик оценки предполагает использовать для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "РФЦ- Шуваловские высоты" (п. 4 ФСО №2).</p> <p>Иное использование результатов оценки не допускается. Особо обращаем внимание на недопустимость использования результатов оценки для целей планируемой или предполагаемой передаче Объекта оценки в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее - цели залога) в связи с неиспользованием процессе оценки требований ФСО №9 "Оценка для целей залога".</p>
<p>Вид определяемой стоимости (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21д)</p>	<p>Справедливая стоимость</p>
<p>Дата определения стоимости объекта оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)</p>	<p>"29" июля 2022 г.</p>
<p>Дата осмотра Объекта оценки (ФСО №7 п. 5)</p>	<p>"26" июля 2022 г.</p>
<p>Дата составления Отчета (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)</p>	<p>"01" августа 2022 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)</p>	<p>№ОИ-126_7/170719 от 01.08.2022 г.</p>
<p>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб. (ФСО №3 п. 8ж)</p>	<p>58 036 686,81 (Пятьдесят восемь миллионов тридцать шесть тысяч шестьсот восемьдесят шесть) руб. 81 копейка</p>
<p>Результат оценки справедливой стоимости Объекта</p>	<p>58 020 000 (Пятьдесят восемь миллионов двадцать тысяч) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 153 592 (Сто пятьдесят три тысячи пятьсот девяносто два))</p>

оценки, полученный при применении затратного подхода, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО №3 п. 8е)	
Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО №3 п. 8е)	Не применялся
Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО №3 п. 8е)	Не применялся
Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода, округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО №3 п. 8е)	69 624 000 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 184 311 (Сто восемьдесят четыре тысячи триста одиннадцать))
Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО №3 п. 8е)	Не применялся
Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода,	Не применялся

округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО №3 п. 8е)	58 020 000 (Пятьдесят восемь миллионов двадцать тысяч) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 153 592 (Сто пятьдесят три тысячи пятьсот девяносто два))
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО №1 п. 27; ФСО №3 п. 8е)	
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки, округленно, при реализации данного недвижимого имущества плательщиком НДС по ставке 20%, руб. (ФСО №1 п. 27; ФСО №3 п. 8е)	69 624 000 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 184 311 (Сто восемьдесят четыре тысячи триста одиннадцать))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, руб. (ФСО №3 п. 8е)	Применение полученной итоговой стоимости ограничено целью и предполагаемым использованием результатов оценки

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

Объект оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21а)	Здание административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК, нежилое, производственное, кадастровый №27:14:0000000:200, общая площадь: 1 344 кв. м, этажность: 3, адрес: Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, район Промзона (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168, площадь: 1 757 кв. м, адрес: Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов).
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки (ФСО №1 п. 21б)	Право общей долевой собственности на Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"
Цель оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21в)	Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты".
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (ФСО №1 п. 21г)	<p>Результат оценки Заказчик оценки предполагает использовать для целей принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" (п. 4 ФСО №2).</p> <p>Иное использование результатов оценки не допускается.</p> <p>Особо обращаем внимание на недопустимость использования результатов оценки для целей планируемой или предполагаемой передаче Объекта оценки в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее - цели залога) в связи с неиспользованием процессе оценки требований ФСО №9 "Оценка для целей залога".</p>

Справедливая

Обоснования применения указанного понятия стоимости:

1. ФСО №2 РФ п.5: "При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта оценки:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим.

Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки".

2. Как видно из вышеуказанного пункта, в ФСО РФ отсутствует непосредственно такой вид стоимости как "справедливая стоимость".

3. В международной оценочной практике (в частности, в Международном стандарте финансовой отчетности (МСФО) IFRS 13), используется термин текущая **справедливая стоимость (Fair Value)**

4. **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).

Вид определяемой стоимости (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21д)

5. 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."

"п. 1.4. **Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"**, определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов."

6. В открытых источниках представлен документ Российского общества оценщиков под названием "Об особенностях определения справедливой стоимости для целей МСФО независимыми оценщиками" (Рекомендательное письмо от 07.02.2017 г. Президиума Экспертного совета РОО). В данном документе разъясняются положения, представленные выше в данном Задании на оценку, в частности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ВЫВОД.

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

Дата оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21е)	"29" июля 2022 г.
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО №7, п. 8):	<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"> • Названия Объекта оценки. • Кадастрового номера. • Сведений об общей площади. • Сведений об этажности. • Адреса местоположения.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО №7, п. 8):	<p>Ссылка на документы, содержащие характеристики Объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022/113386267 от 07.07.2022; • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022/113385661 от 07.07.2022; • 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;

	<ul style="list-style-type: none"> • 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; • 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.
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки (ФСО №7, п. 8):</p>	<p>Право общей долевой собственности на Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"</p>
<p>Определение границ интервала стоимости недвижимости, входящей в перечень оцениваемого имущества (ФСО №7, п. 30)</p>	<p>Суждение Исполнителя (Оценщика) о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, входящей в Объект оценки, не требуется.</p>
<p>Срок проведения оценки по Договору:</p>	<p>С "12" июля 2022 г. по "30" июля 2022 г. (далее – "Дата начала оказания услуг").</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО №1, п.21Ж):</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. В соответствии с ФСО №1, п.9, допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. 2. ВАЖНО. Объем исследования по определению итогового значения стоимости ограничивается перечнем предоставленных Заказчиком Исполнителю (Оценщику) документов в период подготовки Задания на оценку и заключения данного Договора. Перечень указанных документов предоставлен в Задании на оценку. Иных документов, по данным Заказчика, в его распоряжении нет и предоставляться не будет. 3. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи. 4. Содержащееся в подготовленном Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки. 5. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. 6. Сведения, полученные от Заказчика и из открытых источников информации (общедоступная отраслевая и статистическая информация), считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Оценщика. 9. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем. 10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме. 11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности 	

- за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
12. При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
 13. Оценщик будет принимать все необходимые меры для того, чтобы провести осмотр имущества, которое входит в состав Объекта оценки. В случае непроведения осмотра Оценщик укажет на это обстоятельство в Отчете об оценке с отражением причин, по которым осмотр не был проведен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.
 14. Оценщик или его представитель не будет заниматься измерениями физических параметров недвижимого имущества (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. В случае проведения осмотра оцениваемого имущества Оценщик или его представитель в процессе осмотра может фиксировать "порядок" размера, то есть визуально-идентифицируемые размеры, в частности, площадей для недвижимости.
 15. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости Объекта оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В связи с указанным промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех мелких составляющих.
 16. Исполнитель (Оценщик) оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем (Оценщиком) как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя (Оценщика) будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ (ОЦЕНЩИК) (ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР) (ФСО №3 П. 8Г)	ООО "ЮНИКСОЛ"
Общие сведения об Исполнителе	ОГРН: 1037715063990, дата присвоения: 14 августа 2003 г. ИНН: 7715389451 КПП: 771501001
Сведения о свидетельстве о государственной регистрации Исполнителя	Свидетельство о государственной регистрации ООО "ЮНИКСОЛ" серия 77 №003636052 от 14.08.2003 г.
Место нахождения Исполнителя	127273, г. Москва, ул. Отрадная, д.10
Почтовый адрес Исполнителя	127273, г. Москва, ул. Отрадная, д.10
Контактная информация Исполнителя	i.konovalov@unigsol.org 8 (495) 212-19-47 8 (903) 202-17-16
Банковские реквизиты Исполнителя	Расчетный счет: 40702810200001442961 в АО "Райффайзенбанк", г. Москва, БИК: 044525700 Кор счет: 30101810200000000700 В ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
Сведения о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО): <ul style="list-style-type: none"> • Место нахождения: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д.8А, 7 этаж. • Свидетельство СМАО: №1294 • Дата выдачи: 26 октября 2012 г.

<p>Сведения о страховании ответственности Исполнителя (ФЗ №135-ФЗ, ст.15.1)</p>	<p>Ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована</p> <ul style="list-style-type: none"> • ОАО "АльфаСтрахование". • Страховой полис №0780R/776/30206/21 от 13.10.2021 • Период страхования с 01.11.2021 г. по 31.10.2022 • Страховая сумма: 5 000 000 руб.
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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". • ООО "ЮНИКСОЛ" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. • Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
<p>ОЦЕНЩИК (ФЗ №135-ФЗ, СТ.11, ФСО №3 П. 8Г)</p>	<p>ФЕДОТОВА АННА ВИКТОРОВНА</p>
<p>Сведения об Оценщике (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)</p>	<p>Номер контактного телефона: 8 (495) 212-19-47 Почтовый адрес: 129090, г. Москва, ул. Астраханский пер., д. 1/15, кв./офис 99. Адрес электронной почты: a.fedotova@uniqsol.org</p>
<p>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (ФЗ №135-ФЗ, ст.11, ст.15; ФСО №3 п. 8г)</p>	<p>Является членом саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки":</p> <ul style="list-style-type: none"> • Место нахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 3, 2 этаж. • Свидетельство НП "АРМО": №1542-08. • Дата выдачи: 31.01.2008 • Номер по реестру: №1065 от 29.01.2008
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика (ФЗ №135-ФЗ, ст. 24.6, ст.24.7)</p>	<p>Ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ОАО "АльфаСтрахование". • Страховой полис №0780R/776/30267/21 от "17" декабря 2021 г. • Период страхования с "14" января 2022 г. по "13" января 2023 г. • Страховая сумма: 3 000 000 руб.
<p>Сведения о квалификационном аттестате Оценщика (ФЗ №135-ФЗ, ст. 4)</p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №026144-1 от 22.07.2021</p>
<p>Сведения о документах, подтверждающих получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности (ФЗ №135-ФЗ, ст.24)</p>	<p>Учебное заведение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации – государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования; • Дата окончания: 04.03.2005 г. • Диплом: ВСА №0066559 <p>Учебное заведение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Негосударственное образовательное учреждение "Институт профессиональной оценки". • Дата окончания: 15.02.2005 • Диплом: ВСА №0362645 <p>Удостоверение о повышении квалификации №180000419720 от 30.03.2015 Московского ГУ технологий и управления им. К. Г.</p>

	Разумовского (ПКУ).
Нахождение Оценщика в Экспертном совете СРО оценщиков (ФЗ №135-ФЗ, ст. 16.2)	Оценщик избран в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков НП "АРМО" и является Экспертом СРО оценщиков НП "АРМО" с 15.01.2019
Стаж работы в оценочной деятельности на дату составления Отчета	17 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком (ФЗ №135-ФЗ, ст.15.1; ФСО №3 п. 8 г)	Трудовой договор между Федотовой А.В. и ООО "ЮНИКСОЛ" №003-К-0612 от 01.06.2012
Сведения о независимости Оценщика (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)	<ul style="list-style-type: none"> 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. Оценщик Федотова Анна Викторовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 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. Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах (ФСО №3 п. 8д)	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
Местонахождение Оценщика (ФСО №3 п. 8в)	129090, г. Москва, ул. Астраханский пер., д. 1/15, кв./офис 99
ЗАКАЗЧИК (ФСО №3 П. 8Г)	АО УК "РФЦ-КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ"
Общие сведения о Заказчике	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.
Место нахождения Заказчика	455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1.
Банковские реквизиты Заказчика	р/с: 40701810900000100568 в Банке "КУБ"(АО), г. Магнитогорск к/с: 30101810700000000949 БИК: 047516949
Краткое описание деятельности Заказчика	Компания создана в сентябре 2002 г. под именем ООО "Управляющая компания НПФ" ¹ . 07 февраля 2005 г. ООО "Управляющая компания НПФ" было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал" (ООО УК "РФЦ-Капитал"). 27 августа 2019 г. преобразована в АО УК "РФЦ-КАПИТАЛ"

¹ Источник: <http://www.ukrfc.ru/>

(Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ООО УК "РФЦ-КАПИТАЛ").

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".

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

Общий объем средств в управлении компании по состоянию на 31 мая 2022 года составляет 28,65 млрд. руб.

15.06.2020 г. Рейтинговое агентство НРА подтвердило рейтинг надежности и качества услуг управляющей компании "РФЦ-Капитал" на уровне BBB (ru.am).

15.06.2021 г. НРА подтвердило некредитный рейтинг надежности и качества услуг АО "УК "РФЦ Капитал" по национальной шкале управляющих компаний для Российской Федерации на уровне "BBB (ru.am)", изменив прогноз на

"Позитивный".²

09.06.2022 г. 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».³

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

1.4.1. ОСОБО ВАЖНО! Допущение, касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с началом 24.02.2022 г. специальной военной операцией России (СВОР) на Украине.

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. 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 системы⁴.
3. В феврале 2022 г. после признания самопровозглашенных республик Донецка и Луганска, а также объявления и начала специальной военной операции в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России.
4. 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 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;
 - 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.

² Источник: <http://www.ukrfc.ru/>

³ Источник: https://www.ra-national.ru/ru/press_release/53996/722815

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

8. Во всех этих случаях у 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 Оценщика.

1.4.2. 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)⁵.

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

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

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

Неопределенность⁶ - недостаточность сведений об условиях, в которых будет протекать экономическая деятельность, низкая степень предсказуемости, предвидения этих условий.

Неопределенность⁷ - недостаточная точность и ясность в выражении мысли, которая в связи с этим допускает две или даже множество интерпретаций.

Неопределенность⁸ - неполнота определяющих факторов; неполная определенность, (некоторая #. полная #), произвол (# в выборе).

Неопределенность⁹ 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 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**

⁵ 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.

⁶ Источник: Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. - 2-е изд., испр. М.: ИНФРА-М.1999, стр.479.

⁷ Источник: Философский словарь. - М.: Международные отношения. Дидье Жюлиа. 2000.

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

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

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.

Произвол¹⁰ - то, что зависит исключительно от воли и **не нуждается в оправдании и объяснении причин**.

Произвол¹¹ - способность выбирать среди многих волевых мотивов; произволом называется **также злоупотребление этой способностью; необоснованность, отсутствие логичности (в рассуждениях)**. Произвольный - ничем не стесняемый, свободный.

Произвол¹² - поведение, поступки, свидетельствующие **о склонности кого-либо действовать по своей воле, прихоти, склонность к неограниченной власти и деспотизму**.

Произвол¹³ - произвольность, **необоснованность**.

Произвол¹⁴ - **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;
 - 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:

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

¹¹ Источник: Философский энциклопедический словарь. 2010.

¹² Источник: Большой толковый словарь русских существительных. АСТ-Пресс Книга. Бабенко. 2009.

¹³ Источник: Толковый словарь Ушакова. Д.Н. Ушаков. 1935-1940.

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

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

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

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

Нечетким является понятие "хорошо осведомлены". Отсутствуют четкие критерии "хорошей" осведомленности, отсутствует анализ последствий для понятия "рыночная стоимость" в ситуации, когда в качестве критериев осведомленности будут использованы антонимы¹⁵ слова "хорошо": неудовлетворительно, нехорошо, плохо, удовлетворительно. Таким образом, присутствует "**недостаточная точность и ясность в выражении мысли, которая в связи с этим допускает две или даже множество интерпретаций**".

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

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

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

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

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

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

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

- 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

¹⁵ Антоним - это полностью противоположные по смыслу и значению слова.

корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки".

- Определение понятия "элемент сравнения" в нормативных документах в области оценочной деятельности отсутствует.
 - Понятие "ценообразующие факторы" используется в ФСО №3 п. 8з:
"Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:
з) **анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов**, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость".
 - Соответственно, анализ и выявление (определение) т.н. "**ценообразующих факторов**" - прерогатива¹⁶ **исключительно Оценщика**.
 - При этом при оценке недвижимости Оценщик может руководствоваться п. 22е ФСО №7:
"Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, **обычно используются следующие элементы сравнения**:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость".
 - В вышеуказанном п. 22е ФСО №7 **отсутствует указание на обязательность использовать вышеуказанные элементы сравнения**.
5. Таким образом, **сущность данного допущения**, т.е. предположения, **принимаемого как верное** и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с Объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки, на основе вышеизложенного **заключается в следующем**:
- К положениям нормативных документов в области оценочной деятельности, в отношении которых применимо понятие "неопределенности", относятся:
 - 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".

¹⁶ Прерогатива - исключительное право, принадлежащее какому-либо государственному органу или должностному лицу. Большой юридический словарь. - М.: Инфра-М. А. Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 2003.

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

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

Указанная позиция "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) может привести к вольному, волюнтаристскому¹⁷ толкованию указанными лицами результатов оценки, и, как следствие, может оказываться давление на Оценщика с целью изменения результатов оценки, нарушая тем самым ст. 16 ФЗ №135-ФЗ, гласящую, в частности:

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

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

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

¹⁷ Волонтаризм - 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/ВОЛОНТАРИЗМ

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, волюнтаристскому¹⁸ толкованию указанными лицами результатов оценки, и, как следствие, может оказываться давление на Оценщика с целью изменения результатов оценки, нарушая тем самым ст. 16 ФЗ №135-ФЗ, гласящую, в частности:

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

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

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

Указанная позиция "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) может привести к вольному, волюнтаристскому¹⁹ толкованию указанными лицами результатов оценки, и, как следствие, может оказываться давление на Оценщика с целью изменения результатов оценки, нарушая тем самым ст. 16 ФЗ №135-ФЗ, гласящую, в частности:

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

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

6. Исходя из вышеуказанного, у Исполнителя (Оценщика) могут появиться основания полагать, что "заказчик либо иные заинтересованные лица" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) нарушают ряд положений законодательства РФ:

- УК РФ Статья 201. Злоупотребление полномочиями.
- УК РФ Статья 286. Превышение должностных полномочий.
- УК РФ Статья 330. Самоуправство.
- УК РФ Статья 128.1. Клевета.
- КоАП РФ Статья 19.1. Самоуправство.
- КоАП РФ Статья 19.26. Заведомо ложное заключение эксперта.

Соответственно, Исполнитель (Оценщик) оставляет за собой право на все формы правовой защиты в рамках действующего законодательства РФ против творимого в

¹⁸ 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

¹⁹ 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

отношении него произвола в связи с обстоятельствами, описанные выше в данном допущении.

1.4.3. Особое допущение, касающееся понятия "экспертное мнение" (ФСО №3 п. 13) (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)²⁰.

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

приводит расширенное толкование и исследует семантические свойства²¹ ряда понятий п. 13 ФСО №3, гласящего:

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

3. Упомянутое толкование и исследование семантических свойств приводится с целью максимально возможного исключения необоснованных претензий потенциальных пользователей данного Отчета об оценке по существу данного пункта ФСО.
4. Исполнитель (Оценщик) выделяет следующие ключевые словосочетания:
 - информации, **существенной** для величины определяемой стоимости Объекта оценки,
 - **значение**, определяемое **экспертным мнением**,
 - анализ данного значения на соответствие рыночным данным,
 - при наличии рыночной информации.
5. **Существенный** – составляющий самую сущность, существо чего-нибудь, крайне важный для чего-нибудь по своей принципиальности, первостепенности.²²
Существенно – оценка чего-либо как имеющего крайне важное, первостепенное значение.²³
6. В экономике существенность сопрягается с понятиями информации, образуя двусложные понятия, такие как "существенность информации", "существенная информация". **Как определить существенность информации? По последствиям её пропуска или искажения. Если пропуск или искажение изменяет решения пользователей информации, то такая информация – существенна.**²⁴

²⁰ 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.

²¹ Семантическое свойство слова - любая отличительная характеристика значения слова, которая служит для различения его значение от значений других слов

²² Источник: <http://slovarsbor.ru/w/существенный/> Статья "Неопределенность в праве: природа и формы выражения", автор: Власенко Н. А., "Журнал российского права", 2013, №2.

²³ Источник: <http://поискслов.рф/term/существенно>

²⁴ Источник: <http://dictionary-economics.ru/word/Существенность-информации>

7. **Экспертная оценка** (methods for expert evaluation) – это метод поиска и результат применения метода, полученный на основании использования **персонального мнения эксперта или коллективного мнения группы экспертов**.
Эксперт – компетентное **для выработки оценки** лицо, **имеющее специальный опыт в конкретной области** и участвующее в исследовании в качестве источника получения информации. Очевидно, в качестве экспертов необходимо использовать тех людей, чьи суждения помогут принятию адекватного решения. При подборе экспертов **следует учитывать опасность личной заинтересованности в том или ином решении**, который может стать существенным препятствием для получения объективного решения.²⁵
8. В описываемом контексте, понятие "**значение**" - это значение физической величины, то есть оценка этой величины в виде некоторого числа принятых для нее единиц, напр. 3 кг - значение массы некоторого тела, рублей - значение стоимости и т. п.²⁶
9. **Рыночные данные** – то это информация, полученная на основании анализа основных тенденций спроса и предложения на открытом рынке, где все участники действуют в равных условиях и одинаково осведомлены об условиях, существующих на данном рынке. Фактически, исходя из этого определения, понятие "рыночные данные" применимо лишь к текущим и ретроспективным показателям. Однако, при проведении оценки и процедур стоимостного анализа под "рыночными данными" также зачастую подразумевают прогнозные данные, **которые формируются отраслевыми агентствами и специализированными маркетинговыми компаниями путем построения будущего тренда на основании выявленных тенденций изменения показателя в ретроспективном периоде**. Оценщики и консультанты, осуществляющие деятельность по проведению стоимостного анализа, всегда используют рыночные данные при проведении работ как в качестве основного источника для формирования допущений, так и в качестве индикатора достоверности данных, представленных заказчиком для проведения работ. Однако очень часто перед ними встает вопрос: всем ли рыночным данным можно доверять?²⁷

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

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

²⁵ Источник: http://www.marketch.ru/marketing_dictionary/je/ekspertnaya_otsenka/index.php?sphrase_id=36028

²⁶ Источник: <http://slovorus.ru/index.php?a=&ID=23734&pg=85&s=%C7&w=%C7%CD%C0%D7%C5%CD%C8%C5>

²⁷ Источник: <http://www.bdo.ru/rus/opinion/bdo-smi/5555/>

1.4.4. Особое допущение, касающееся понятия "обоснование" (© Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)²⁸.

1. Руководствуясь определением понятия "допущение" (ФСО №1 п. 9), гласящим, что "допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки", Исполнитель (Оценщик) считает необходимым принять как верное предположение, касающееся толкования понятия "обоснование" и его производных.
2. Необходимость данного допущения вызвана рядом фактов из оценочной практики:
 - Одним из распространенных замечаний к Отчетам об оценке при проверке отчетов является замечание, касающееся "не обоснованности", "не достаточной обоснованности" и т.п. каких-либо положений Отчета.
 - Понятие "**обоснованный**" в контексте новых (от 2015 г.) ФСО применяется в трактовке требований к Отчету об оценке (ФСО №1 п.6, ФСО №3 п.4, п.8и):

-
- "Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке".
 - "Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений".
 - "В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов..."

-
- Понятие "**обоснование**" в контексте новых (от 2015 г.) ФСО применяется в части, касающейся выборов подходов и методов оценки (ФСО №3 п.8и):

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

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

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

²⁸ 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. Для устранения указанной ситуации Исполнитель (Оценщик) **исследует семантические свойства** понятия "обоснование" и приводит варианты из открытых источников трактовки понятия "обоснование".
4. **Обоснование** - процесс подбора аргументов, с помощью которых можно доказать истинность утверждений, высказываемых относительно некоторого положения дел в мире (реальном или воображаемом).²⁹
Обоснование - процедура проведения тех убедительных аргументов или доводов, в силу которых следует принять какое-либо утверждение или концепцию.³⁰
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.³¹
5. **Аргумент** (лат. argumentum) - суждение (или совокупность взаимосвязанных суждений), посредством которого обосновывается истинность какого-либо другого суждения³².
Аргумент - довод, основание, приводимые в доказательство³³.
Аргументирование - процесс приведения доводов, доказательств в пользу какого-либо утверждения³⁴.
Аргументирование - предоставление совокупности аргументов, достаточных для доказательства чего-либо³⁵.
6. Таким образом, для целей данной оценки, Исполнитель (Оценщик) принимает следующее агрегированное определение:

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

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

1.4.5. Особое допущение, касающееся понятия "события, произошедшие после даты оценки" (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)³⁶.

1. ФСО №1 п.8 гласит:

²⁹ Источник: Энциклопедия эпистемологии и философии науки, http://enc-dic.com/enc_epist/Obosnovanie-451.html

³⁰ Источник: Словарь терминов логики, <http://dic.academic.ru/dic.nsf/logic/220>

³¹ Источник: <http://cyberleninka.ru/article/n/sootnoshenie-ponyatiy-dokazatelstvo-obosnovanie-i-argumentatsiya#ixzz3qiRIZx7L>

³² Источник: Словарь по логике. - М.: Туманит, изд. центр ВЛАДОС. А.А.Ивин, А.Л.Никифоров. 1997,

<http://dic.academic.ru/dic.nsf/logic/25>

³³ Источник: <http://tolkslovar.ru/a5612.html>

³⁴ Источник: <http://www.kazedu.kz/referat/106106>

³⁵ Источник: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/efremova/138864/Аргументирование>

³⁶ Авторское право на текст допущения принадлежит г-ну Коновалову И.В. (ИНН:773208416800), генеральному директору ООО "ЮНИКСОЛ". Все права защищены. Никакая часть указанного текста не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, в том числе в отчетах об оценке других оценщиков или оценочных компаний, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, а также запись в память ЭВМ для частного или публичного использования, без письменного разрешения владельца авторских прав.

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

2. Соответственно:

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

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

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

3. Соответственно:

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

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

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

6. **Событие** - то, что имеет место, происходит, наступает в произвольной точке пространства-времени; значительное происшествие, явление или иная деятельность как факт общественной или личной жизни; подмножество исходов эксперимента.³⁷

Событие - то, что случилось, происшествие, случай.³⁸

Событие - то, что происходит, в отличие от того, что есть или длится.³⁹

Событие - один из видов юридических фактов, с которыми закон связывает возникновение, изменение и прекращение правоотношений; естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей (наводнение, землетрясение, рождение, смерть и т. п.). Когда речь идет о неволевым характере "события", имеется в виду не причина, вызвавшая его, а процесс воздействия "события" на конкретные правоотношения.⁴⁰

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

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

³⁷ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Событие>

³⁸ Источник: <http://ачтотакое.пф/событие>

³⁹ Источник: http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_philosophy/1112/СОБЫТИЕ

⁴⁰ Источник: <http://www.slovarus.ru/?di=198765>

- это значимое явление⁴¹.

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

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

1.4.6. Особое допущение, касающееся суждения "содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение" (© Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)⁴².

1. В связи с распространенными среди пользователей отчетов об оценке претензиями к указанным отчетам по принципу, отраженному в ФСО №3 п. 5 о том, что та или иная часть отчета или весь составленный отчет якобы "вводит в заблуждение" пользователя отчета, Исполнитель (Оценщик) считает необходимым привести ряд суждений по данному вопросу.
2. Упомянутые суждения приводятся с целью максимально возможного исключения необоснованных претензий потенциальных пользователей данного Отчета об оценке по существу данного пункта ФСО.
3. Ключевым понятием, требующим анализа, является понятие "**заблуждение**".
Заблуждение⁴³ - 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.

⁴¹ Подробнее тема "события, произошедшие после даты оценки" представлена в источнике: статья А.Н. Фоменко, канд. техн. наук, генерального директора ООО "АНФ-ОЦЕНКА", члена Экспертного совета РОО Московская обл. "О возможности использования текущей ценовой информации при оценке на дату в прошлом".

⁴² 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.

⁴³ Источник: http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_philosophy/385/ЗАБЛУЖДЕНИЕ

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)⁴⁴ – 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.

Заблуждение⁴⁵ - 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.

Заблуждение⁴⁶ - вид ошибки, характеризующийся принятием за истину того, что ею не является. Это уклонение от истины в сторону ложного суждения, неверного, по существу.

4. **Заблуждение**⁴⁷ - неверное, ошибочное мнение, представление о ком-то или о чём-то.
 - Если кто-то находится, пребывает в заблуждении, значит, у него неправильное мнение, представление о ком-то или о чём-то.
 - Если кто-то вас вводит в заблуждение, значит, он старается создать у вас неверное мнение, представление о ком-то или о чём-то, дать вам неправильную информацию, которая приведёт вас к ошибке.
 - Если что-то вас вводит в заблуждение, значит, по этому предмету, явлению вы составили неверное представление о чём-то.
 - Если кто-то впал в заблуждение, значит, у него возникло неверное, ошибочное мнение, представление о чём-то или о ком-то.
5. Указанные выше определения понятия "заблуждения" позволяют сделать следующие выводы, необходимые для формирования данного допущения:

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

Таким образом, Исполнитель (Оценщик) данным допущением обозначает "предположение, принимаемое как верное" о том, что в случае возникновения у пользователя данного Отчета об оценке претензий о том, что "содержание отчета об оценке вводит в заблуждение", то указанная претензия не принимается априори⁴⁸ как истинная без детального исследования как возможных "материальных ошибок", "формальных

⁴⁴ Источник: <http://iph.ras.ru/elib/1107.html>

⁴⁵ Источник: <http://wordhelp.ru/word/заблуждение>, словарь "Брокгауз и Ефрон". :1907-1909 гг.

⁴⁶ Источник: <http://wordhelp.ru/word/заблуждение>, Безрукова В.С. Основы духовной культуры. - 2000 г.

⁴⁷ Источник: http://slovarix.ru/tolkoviy_slovar_dmitrieva/page/zablujdenie.1248

⁴⁸ Источник: http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_philosophy/1772/АПРИОРИ Априорным называется взгляд, правильность которого не может быть доказана или опровергнута опытом.

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

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

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

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

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

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

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

Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны методами математической статистики на основе анализа рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: www.avito.ru/, <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://statrielt.ru/statistika-rynka>

- Информации Справочника оценщика недвижимости 2021. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" подготовлена на основании рыночных данных:

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

Справочник составлен на основании анализа статистической информации по ценам предложений и арендным ставкам производственно-складской недвижимости, собранных на протяжении первого квартала 2021 года. Количество объявлений, которые были использованы для статистического анализа составляет около 92 тысяч объектов. Кроме этого, были использованы

Источник: 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. 6.

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

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

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

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

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

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

Состав указанных Приложений в электронном виде на USB-флеш-накопителе:

- **ПРИЛОЖЕНИЕ №2 МЕТОДОЛОГИЯ.**
- **ПРИЛОЖЕНИЕ №5. РАСЧЕТНЫЕ ТАБЛИЦЫ.**
- **ПРИЛОЖЕНИЕ №6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**
- **ПРИЛОЖЕНИЕ №7. КОПИЯ АКТА ОСМОТРА.**

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

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

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

России от 28.12.2015 №217н (с изм. от 11.07.2016 г., зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 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.
- Использование МСФО 13 является обязательным при проведении данной оценки в связи с требованиями нормативных документов ЦБ РФ.

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

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

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

Оценщик

А. В. Федотова

Генеральный директор
ООО "ЮНИКСОЛ"
MRICS

И. В. Коновалов

