

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 178/Д(У)-001-0404

от 18.02.2022 г.

**об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
Хабаровский край, Солнечный район,
рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45
в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	5
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
1.6. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	7
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	12
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	13
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
3.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	14
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	19
6.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	20
6.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА	23
7.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	23
7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ИТОГИ 2021 ГОДА	30
7.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ	31
7.1.4. ВЫВОДЫ	32
7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
7.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	33
7.2.2. ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ	34
7.2.3. АНАЛИЗ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ И ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	36
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	40
8.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)	41
8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)	42
8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	43
8.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	45
ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
9.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	46
9.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	58

ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	69

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 178 от 16 февраля 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 18 февраля 2022 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 18 февраля 2022 г.

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268	1 363 000
Итоговая величина справедливой стоимости жилой двухкомнатной квартиры, на дату оценки 18.02.2022 года, руб.		1 363 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОЦЕНКИ»


Попков Алексей Владимирович

Оценщик


Королева Татьяна Вячеславовна

