ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 180/Д(У)-001-0404
от 29.04.2022 г.
об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
Хабаровский край, Солнечный район,
рп. Солнечный, ул. Ленина, д.27
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 7
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 13
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА 14
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 14
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 14
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА 15
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 18
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
6.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
6.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА 20
6.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 23
6.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА 27
7.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ 27
7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2022 ГОДА 32
7.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ 34
7.1.4. ВЫВОДЫ 35
7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 35
7.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ 35
7.2.2. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ХАБАРОВСКА, ХАБАРОВСКОГО КРАЯ 2022 ГОД 36
7.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ 38
7.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ 41
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 46
ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 49
8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ 49
8.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ) 50
8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ) 51
8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД 52
8.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 53
ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 54
9.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 54
9.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 66
9.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 79
9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 97
ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА 99

ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 100
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 104
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 110

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 180 от 19 апреля 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:

- административное комбинатоуправление, нежилое здание, общей площадью 8 849,4 (Восемь тысяч восемьсот сорок девять целых четыре десятых) кв. м, инв. № 192 лит. А, расположенное по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27,
- права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,9 (Девять тысяч двенадцать целых девять десятых) кв. м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 27, кадастровый (или условный) номер: 27:14:0010104:49, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчёт об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 29 апреля 2022 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 29 апреля 2022 г.

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Административное здание (комбинатоуправление)	80 026 000
В том числе:		
2	Административное здание (комбинатоуправление) - нежилое, 5 этажей, общей площадью 8 849,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27	76 232 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 9 012,90 кв. м, адрес объекта Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина д. 27. Кадастровый номер: 27:14:0010104:49	3 794 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Королева Татьяна Вячеславовна

М.П.