



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_3/170719 ОТ 19.08.2020 г.

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

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

Исполнитель: ООО "ЮНИКСОЛ"

СОДЕРЖАНИЕ

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. Особое допущение, касающееся неопределенности ряда положений нормативных документов в области оценочной деятельности, которые ведут к произволу со стороны пользователей данного Отчета в отношении процедуры и результатов оценки ("неопределенность в законе ведет к произволу") (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)	16
1.4.2. Особое допущение, касающееся понятия "экспертное мнение" (ФСО №3 п. 13) (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены).....	22
1.4.3. Особое допущение, касающееся понятия "обоснование"(©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены)	24
1.4.4. Особое допущение, касающееся понятия "события, произошедшие после даты оценки"(©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены).....	25
1.4.5. Особое допущение, касающееся суждения "содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение" (©Коновалов Игорь Валерьевич (ИНН: 773208416800), 2016, Все права защищены).....	27
1.4.6. Общие принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения (ФСО №3 п.8в)	29
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО №3 п.8в). Обоснование использования стандартов оценки.....	32
1.6. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке (ФСО №3 п.8 и).....	33
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
2.1. Перечень документов, используемых Исполнителем (Оценщиком) и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (ФСО №3 п.8ж).....	34
2.2. Точное описание Объекта оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст. 11). Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8ж).....	35
2.3. Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также при определении ценообразующих факторов (элементов сравнения)	50
2.4. Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, и право аренды которого, входит в состав Объекта оценки.....	65
2.5. Информация о текущем использовании и результаты осмотра Объекта оценки (ФСО №7 п.5)	66
2.6. Фотографии Объекта оценки	67
2.7. Описание местоположения Объекта оценки.....	71
2.7.1. Описание Солнечного муниципального района Хабаровского края.....	73
2.7.2. Описание рабочего поселка Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края.....	82
2.7.3. Окружение Объекта оценки на территории р.п. Солнечный.....	84
2.7.4. Описание локального местоположения Объекта оценки	89
2.8. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки.....	100
2.9. Описание истории Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание	100
2.10. Описание технологического процесса Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание	103
2.11. Анализ Объекта оценки на предмет отнесения к специализированному/неспециализированному имуществу в целях определения подходов и методов оценки	107
ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	113

3.1. Общие положения.....	113
3.2. Подходы и методы к оценке недвижимости.....	113
3.2.1. Сравнительный подход.....	113
3.2.2. Доходный подход.....	114
3.2.3. Затратный подход.....	115
3.3. Основные методологические положения по определению справедливой стоимости (Fair Value) (терминология IFRS 13).....	116
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВХОДЯЩИХ В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ФСО №3 П.83; ФСО №7, ГЛ.V).....	118
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, на рынок оцениваемой недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (ФСО №7 п.11а).....	118
4.1.1. Анализ влияния общей политической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости.....	118
4.1.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости. Основные показатели развития экономики РФ по состоянию на дату оценки.....	125
4.1.3. Отдельный анализ влияния инвестиционного климата в РФ на рынок оцениваемой недвижимости.....	141
4.1.4. Анализ влияния общей политической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект.....	159
4.1.5. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки. Основные показатели развития экономики региона в 2018- 2019 гг. и первое полугодие 2020 г.....	161
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.11б).....	180
4.3. Анализ тенденций, наметившихся на рынке недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости Хабаровского края с указанием интервала значений цен (ФСО №7 п.11а, в).....	183
4.3.1. Анализ рынка недвижимости региона расположения Объекта оценки на предмет уровня активности рынка (IFRS 13).....	183
4.3.2. Общий анализ тенденций, наметившихся на рынке коммерческой недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки.....	187
4.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	194
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).....	198
4.4.1. Анализ ФСО РФ на предмет выявления взаимосвязи в системе понятий "объект - аналог - ценообразующие факторы - элементы сравнения".....	198
4.4.2. Анализ рыночных данных на предмет определения ценообразующих факторов (ЦОФ) для коммерческой недвижимости (ФСО №3 8з, ФСО №7 п.11г).....	200
4.4.3. Анализ открытой информации на предмет определения интервалов значений ценообразующих факторов (ЦОФ) (ФСО №7 п.11г).....	204
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).....	220
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки (ФСО №7 п.11д).....	225
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) И ВЫВОД ИЗ АНАЛИЗА НЭИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №7, ГЛ.VI).....	228
5.1. Общие положения.....	228

5.2. Анализ наиболее эффективного использования и вывод из анализа НЭИ	229
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)	235
6.1. Общие положения	235
6.2. Анализ возможности применения затратного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках затратного подхода при определении справедливой стоимости	235
6.3. Анализ возможности применения рыночного (IFRS 13) подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках рыночного подхода при определении справедливой стоимости	238
6.4. Анализ возможности применения доходного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках доходного подхода при определении справедливой стоимости	240
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО (IFRS 13) ПОДХОДА	242
7.1. Описание последовательности определения стоимости в рамках затратного подхода	242
7.2. Реализация 1-го этапа: идентификация и анализ технических параметров недвижимого имущества (для расчета ЗЗ)	243
7.3. Реализация 2-го этапа (этап 2-а): подбор объектов-аналогов в справочниках КО-ИНВЕСТ® (для расчета ЗЗ)	245
7.4. Реализация 3-го этапа: последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами (для расчета ЗЗ)	247
7.5. Реализация 4-го этапа: определение величины прибыли предпринимателя (ПП) (ФСО №7, п. 24 з)	250
7.6. Реализация 5-го этапа: определение затрат на замещение (ЗЗ) оцениваемого объекта методом сравнительной единицы (МСЕ) (ФСО №7, п. 24е,ж)	251
7.7. Реализация 6-го этапа: определение величины совокупного износа (ФСО №7, п. 24 и)	253
7.7.1. Определение физического износа ($I_{\text{физ}}$)	253
7.7.2. Определение функционального износа (устаревания) ($I_{\text{функ. устар.}}$)	261
7.7.3. Определение экономического износа (устаревания) ($I_{\text{экон. устар.}}$)	266
7.8. Реализация 7-го этапа: определение стоимости права аренды земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию ($C_{\text{зем.уч.}}$)	267
7.9. Реализация 8-го этапа: определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода	271
7.10. Результаты определения стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода	272
ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3 П. 8К)	274
8.1. Общие положения	274
8.2. Варианты согласования полученных результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	274
8.3. Выводы из согласования полученных результатов оценки Объекта оценки	276
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)	276
ГЛАВА 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	277
ГЛАВА 10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	278
ГЛАВА 11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	280
ГЛАВА 12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. НОРМАТИВНЫЕ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ	286
ГЛАВА 13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	287
ГЛАВА 14. ПРИЛОЖЕНИЕ №4. СКРИНШОТЫ ИНТЕРЕНТ-СТРАНИЦ И ИНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ПРОЦЕССЕ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА	312
14.1. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор), Оценщике и Заказчике,	313
14.2. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения (ФСО №3 п.8в)	313
14.3. Описание Объекта оценки.	323
14.4. Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также при определении ценообразующих факторов (элементов сравнения).	325

14.5. Описание местоположения Объекта оценки.....	332
14.6. Описание истории Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание.	341
14.7. Описание технологического процесса Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание.	344
14.8. Анализ влияния общей политической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости.....	346
14.9. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости. Основные показатели развития экономики РФ по состоянию на дату оценки....	349
14.10. Анализ влияния общей политической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект	353
14.11. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки. Основные показатели развития экономики региона в 2018- 2019 гг. и первой половины 2020 г.....	356
14.12. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.116).	358
14.13. Анализ тенденций, наметившихся на рынке недвижимости Хабаровского края.....	359
14.14. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ).....	366
14.15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО (IFRS 13) ПОДХОДА	369
ГЛАВА 15. ПРИЛОЖЕНИЕ №5. РАСЧЕТНЫЕ ТАБЛИЦЫ.....	370
ГЛАВА 16. ПРИЛОЖЕНИЕ №6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	371
ГЛАВА 17. ПРИЛОЖЕНИЕ №7. КОПИЯ АКТА ОСМОТРА.....	372

ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ

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

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки (ФСО №3 п. 8е)	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).
Основание для проведения оценки Объекта оценки (ФСО №3 п. 8е)	Договор №ОИБ-126 на оказание услуг по оценке от "17" июля 2019 г., Дополнительное соглашение №3 от "13" июля 2020 г., Задание на оказание услуг по оценке №3 от "13" июля 2020 г. между АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" и ООО "ЮНИКСОЛ"
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"
Цели проведения оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21в)	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО №1 п. 21г)	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). 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".
Вид определяемой стоимости (ФЗ №135-ФЗ, ст.10, ФСО №1 п. 21д)	Справедливая стоимость
Дата определения стоимости объекта оценки (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)	"18" августа 2020 г.
Дата осмотра Объекта оценки (ФСО №7 п. 5)	"11" августа 2020 г.
Дата составления Отчета (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)	"19" августа 2020 г.
Порядковый номер Отчета (ФЗ №135-ФЗ, ст.11)	№ОИ-126_3/170719 ОТ 19.08.2020 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб. (ФСО №3 п. 8ж)	69 813 000
Результат оценки справедливой стоимости Объекта	58 764 000 (Пятьдесят восемь миллионов семьсот шестьдесят четыре тысячи) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27-14:0010807:1168 - 152 433 (Сто пятьдесят две тысячи четыреста тридцать

оценки, полученный при применении затратного подхода, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО №3 п. 8е)	три))
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)	70 517 000 (Семьдесят миллионов пятьсот семнадцать тысяч) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 182 920 (Сто восемьдесят две тысячи девятьсот двадцать))
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)	
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки, округленно, без учета НДС, руб. (ФСО №1 п. 27; ФСО №3 п. 8е)	58 764 000 (Пятьдесят восемь миллионов семьсот шестьдесят четыре тысячи) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 152 433 (Сто пятьдесят две тысячи четыреста тридцать три))
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)	70 517 000 (Семьдесят миллионов пятьсот семнадцать тысяч) (в том числе право аренды земельного участка с кадастровым №: 27:14:0010807:1168 - 182 920 (Сто восемьдесят две тысячи девятьсот двадцать))
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 рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (ФСО №1 п. 21г)	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). 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".
Вид определяемой	Справедливая

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

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).

5. Нормативный документ "Указание Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У (ред. от 12.12.2016 г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 г. №39234) гласит, в частности:

"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. 21e)

"18" августа 2020 г.

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

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

Для идентификации Объекта оценки достаточно:

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

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО №7, п. 8):

Ссылка на документы, содержащие характеристики Объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2020/341760465 от 06.08.2020 г.;
- Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-001-171019 от 17.10.2019 г., продавец: АО "Оловянная рудная компания", покупатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".
- Акт приема-передачи от 22.10.2019 г. к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019 г.
- Дополнительное соглашение №1 от 22.10.2019 г. к Договору купли-

	<p>продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Договор аренды нежилого здания №Д(А)-002-221119 от 22.11.2019 г. арендатор: АО "Оловянная рудная компания", арендодатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал". • Акт приема-передачи от 22.11.2019 г. к Договору аренды нежилого здания №Д(А)-002-221119 от 22.11.2019 г. • Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на административно-бытовой корпус цоф с кад №27:14:0000000:200. • Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки (ФСО №7, п. 8):	Право общей долевой собственности на Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"
Определение границ интервала стоимости недвижимости, входящей в перечень оцениваемого имущества (ФСО №7, п. 30)	Суждение Исполнителя (Оценщика) о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, входящей в Объект оценки, не требуется.
Срок проведения оценки по Договору:	10 (Десять) рабочих дня начиная с даты "10" августа 2020 г. (далее – "Дата начала оказания услуг")
Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО №1, п.21Ж):	
<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 дробных составляющих.
 16. Исполнитель (Оценщик) оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем (Оценщиком) как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя (Оценщика) будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ (ОЦЕНЩИК) (ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР) (ФСО №3 П. 8Г)	ООО "ЮНИКСОЛ"
Общие сведения об Исполнителе	ОГРН: 1037715063990, дата присвоения: 14 августа 2003 г. ИНН: 7715389451 КПП: 771501001
Сведения о свидетельстве о государственной регистрации Исполнителя	Свидетельство о государственной регистрации ООО "ЮНИКСОЛ" серия 77 №003636052 от 14.08.2003 г.
Место нахождения Исполнителя	127273, г. Москва, ул. Отрадная, д. 10
Почтовый адрес Исполнителя	127273, г. Москва, ул. Отрадная, д. 10
Контактная информация Исполнителя	j.kononov@unisol.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): * Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.

	<p>32А, 3-й подъезд, 2-й этаж.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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/776/30219/19 от 11.10.2019 г. • Период страхования с 01.11.2019 г. по 31.10.2020 г. • 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.10/офис 99. Адрес электронной почты: a.fedotova@uniquisol.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. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ "Галатекс", 4 этаж. • Свидетельство НП "АРМО": №1542-08. • Дата выдачи: 31.01.2008 г. • Номер по реестру: №1065 от 29.01.2008 г.
<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/776/30335/19 от "19" декабря 2019 г. • Период страхования с "14" января 2020 г. по "13" января 2021 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" №008527-1 от 04.04.2018 г.</p>
<p>Сведения о документах, подтверждающих получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности (ФЗ №135-ФЗ, ст.24)</p>	<p>Учебное заведение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации – государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования; • Дата окончания: 04.03.2005 г. • Диплом: ВСА №0066569 <p>Учебное заведение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Негосударственное образовательное учреждение "Институт профессиональной оценки".

	<ul style="list-style-type: none"> Дата окончания: 15.02.2005 г. Диплом: ВСА №0362645 <p>Удостоверение о повышении квалификации №180000419720 от 30.03.2015 г. Московского ГУ технологий и управления им. К. Г. Разумовского (ПКУ).</p>
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 г.
Стаж работы в оценочной деятельности на дату составления Отчета	15 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 г.
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 правам 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").

¹ Источник: <http://www.ukrfo.ru/>

27 августа 2019 г. преобразована в АО УК "РФЦ-КАПИТАЛ" (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).
- * Средства паевых инвестиционных фондов:
 - ОПИФ рыночных финансовых инструментов "Консервативные ценные бумаги".
 - ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты".
 - ЗПИФ комбинированный "РФЦ-Кредитный".
 - ЗПИФ долгосрочных прямых инвестиций "Инфраструктурный".
 - Закрытый кредитный паевой инвестиционный фонд "Паллада - Доступный кредит".
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд, комбинированный "ФГ Капитал 1".

Общий объем средств в управлении компании по состоянию на 31 июля 2020 г. составляет 10,19 млрд. руб. В мае 2020 г. Рейтинговое агентство НРА подтвердило рейтинг надежности и качества услуг управляющей компании "РФЦ-Капитал" на уровне BBB (ru.am).

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

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

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.

Неопределенность³ - недостаточность сведений об условиях, в которых будет протекать экономическая деятельность, низкая степень предсказуемости, предвидения этих условий.

Неопределенность⁴ - недостаточная точность и ясность в выражении мысли, которая в связи с этим допускает две или даже множество интерпретаций.

Неопределенность⁵ - неполнота определяющих факторов; неполная определенность, (некоторая #. полная #), произвол (# в выборе).

Неопределенность⁶ 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 ясность, а также взаимосвязь с уже действующими правовыми предписаниями в рамках соответствующих институтов, отраслей права.**

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

⁴ Источник: Философский словарь. - М.: Международные отношения. Дидье Жолиа. 2000.

⁵ Источник: Идеографический словарь русского языка. — М.: Издательство ЭТС, Баранов О.С., 1995.

⁶ Источник: <http://center-berag.ru/576.html>

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.

Произвол⁷ - то, что зависит исключительно от воли и не нуждается в оправдании и объяснении причин.

Произвол⁸ - способность выбирать среди многих волевых мотивов; произволом называется также злоупотребление этой способностью; необоснованность, отсутствие логичности (в рассуждениях). Произвольный - ничем не стесняемый, свободный.

Произвол⁹ - поведение, поступки, свидетельствующие о склонности кого-либо действовать по своей воле, прихоти, склонность к неограниченной власти и деспотизму.

Произвол¹⁰ - произвольность, необоснованность.

Произвол¹¹ - 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:
 - Стоимость - **"наиболее вероятная цена"**, присутствует **"недостаточная точность и ясность в выражении мысли, которая в связи с этим допускает две или даже**

⁷ Источник: Философский словарь - М.: Палимпсест, Издательство "Этерна", Андре Конт-Спанвиль, 2012.

⁸ Источник: Философский энциклопедический словарь, 2010.

⁹ Источник: Большой толковый словарь русских существительных, АСТ-Пресс Книга, Бабенко, 2009.

¹⁰ Источник: Толковый словарь Ушакова, Д.Н. Ушаков, 1935-1940.

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

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 антонимы¹² 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 корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки".

¹² Антоним - это полностью противоположные по смыслу и значению слова.

- 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**" - прерогатива¹³ **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".
 - В определении "объект-аналог" - "экономические, материальные, технические и другим характеристики".
 - Определение "ценообразующие факторы (элементы сравнения)" - отсутствует.

¹³ 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.

- **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, волюнтаристскому¹⁴ 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".

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.

¹⁴ 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_sweds/38106/ВОЛОНТАРИЗМ

Указанная позиция "заказчика либо иных заинтересованных лиц" (ст. 16 ФЗ №135-ФЗ) может привести к вольному, волюнтаристскому¹⁵ 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, волюнтаристскому¹⁶ 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).

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

¹⁵ 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/ВОЛОНТАРИЗМ

¹⁶ 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/ВОЛОНТАРИЗМ

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

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 свойства¹⁸ 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.¹⁹
Существенно – оценка чего-либо как имеющего крайне важное, первостепенное значение.²⁰
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.²¹
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**.

¹⁷ 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.

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

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

²⁰ Источник: <http://yunicсол.ru/facts/существенно>

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

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

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...".

²⁵ 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 трактовок понятия "обоснование".
4. **Обоснование** - процесс подбора аргументов, с помощью которых можно доказать истинность утверждений, высказываемых относительно некоторого положения дел в мире (реальном или воображаемом).²⁶
Обоснование - процедура проведения тех убедительных аргументов или доводов, в силу которых следует принять какое-либо утверждение или концепцию.²⁷
Обоснование 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.²⁸
5. **Аргумент** (лат. argumentum) - суждение (или совокупность взаимосвязанных суждений), посредством которого обосновывается истинность какого - либо другого суждения²⁹.
Аргумент - довод, основание, приводимые в доказательство³⁰.
Аргументирование - процесс приведения доводов, доказательств в пользу какого-либо утверждения³¹.
Аргументирование - предоставление совокупности аргументов, достаточных для доказательства чего-либо³².
6. Таким образом, для целей данной оценки, Исполнитель (Оценщик) принимает следующее агрегированное определение:

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

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

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

1. ФСО №1 п.8 гласит:

²⁶ Источник: Энциклопедия эпистемологии и философии науки, http://enc-dic.com/enc_epist/Obosnovanie-451.html

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

²⁸ Источник: <http://cyberleninka.ru/article/n/sootnoshenie-ponyatiy-dokazatelstvo-obosnovanie-i-argumentatsiya#ixzz3qiRIZx7L>

²⁹ Источник: Словарь по логике. - М.: Туманит. изд. центр ВЛАДОС. А.А.Ивин. А.Л.Никифоров. 1997.

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

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

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

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

³⁴ 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.³⁴

Событие - то, что случилось, происшествие, случай.³⁵

Событие - то, что происходит, в отличие от того, что есть или длится.³⁶

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.³⁷

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

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

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

³⁵ Источник: <http://ачотаное.рф/событие>

³⁶ Источник: http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_philosophy/1112/СОБЫТИЕ

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

- это значимое явление³⁸.

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

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

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

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".
Заблуждение⁴⁰ - 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.

³⁸ 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 РСО Московская обл. "О возможности использования текущей ценовой информации при оценке на дату в прошлом".

³⁹ 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.

⁴⁰ Источник: http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc_philosophy/385/3A5/ЛУЖДЕНИЕ

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)⁴¹ – 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.

Заблуждение⁴² - 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.

Заблуждение⁴³ - вид ошибки, характеризующийся принятием за истину того, что ею не является. Это уклонение от истины в сторону ложного суждения, неверного по существу.

4. **Заблуждение**⁴⁴ - 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 априори⁴⁵ как истинная без детального исследования как возможных "материальных ошибок", "формальных**

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

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

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

⁴⁴ Источник: http://slovarx.ru/tokoviy_slovar_dmitrieva/page/zabluzhdenie_1248

⁴⁵ 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.

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

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

13. Часть допущений будет представлена непосредственно по тексту данного Отчета об оценке.
14. Исполнитель (Оценщик) оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем (Оценщиком) как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя (Оценщика) будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
15. В процессе проведения оценки Исполнитель (Оценщик) оставляет за собой право использовать значения определенных показателей из следующих источников:

- **Материал сайта "Statrleit"** (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт") (<https://statrleit.ru/statistika-rynka/>).
- **Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.** Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А.

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

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

- Информации сайта "Statrleit" 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/>, Statrleit, <http://realty.dmir.ru/>, <http://zda.nie.info>, <http://www.rosrealit.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://statrleit.ru/obshchaya-informatsiya>

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

Нашу информацию широко используют государственные органы и крупнейшие компании



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Состав указанных Приложений в электронном виде на оптическом диске CD:

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

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

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

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



ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2020/341760485 от 06.08.2020 г.;
- Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-001-171019 от 17.10.2019 г., продавец: АО "Оловянная рудная компания", покупатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".
- Акт приема-передачи от 22.10.2019 г. к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019 г.
- Дополнительное соглашение №1 от 22.10.2019 г. к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019 г.
- Договор аренды нежилого здания №Д(А)-002-221119 от 22.11.2019 г. арендатор: АО "Оловянная рудная компания", арендодатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".
- Акт приема-передачи от 22.11.2019 г. к Договору аренды нежилого здания №Д(А)-002-221119 от 22.11.2019 г.
- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на административно-бытовой корпус цоф с кад №27:14:0000000:200.
- Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.

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

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

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

ВЫВОД.

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

ДОПУЩЕНИЕ.

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

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

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

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

ВАЖНО!

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

Заказчик предоставил описание здания, представленное ниже.

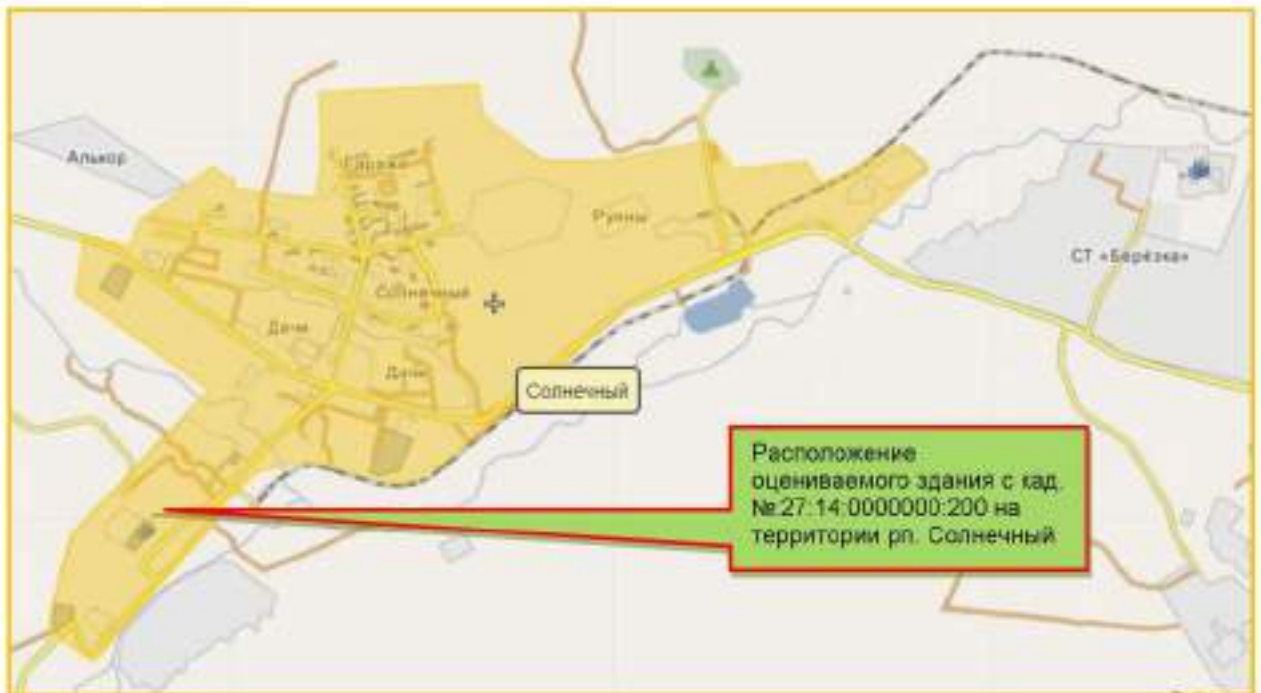
- Центральная лаборатория аналитического контроля расположена в отдельном трехэтажном здании.
- Высота лабораторных помещений составляет 3,34 м.
- Стены, потолки рабочих помещений побелены, окрашены.
- Материал полов: кафельная плитка, поливинилхлоридный линолеум, цементный окрашенный.
- Все выходы из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

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

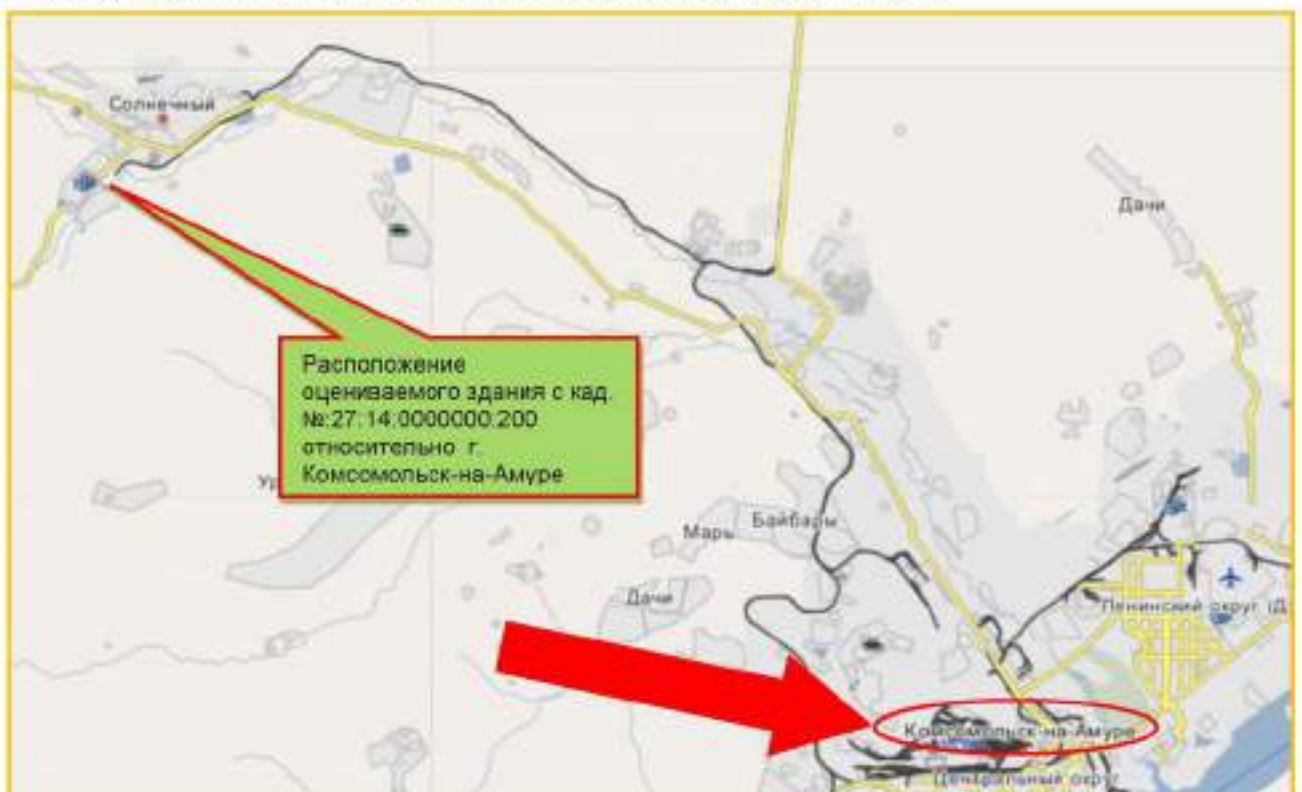
Ниже на картах представлено месторасположение оцениваемого здания.



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



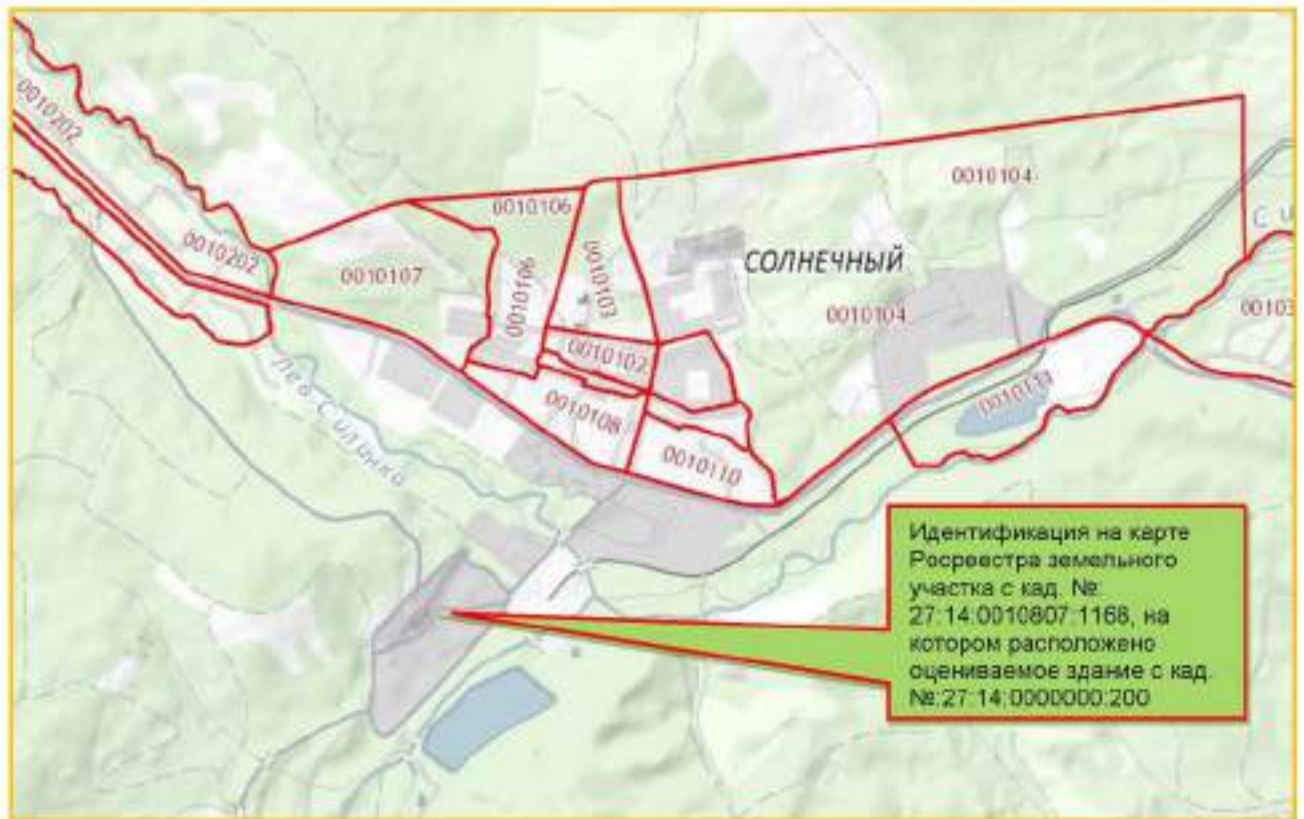
Источник: <https://wikimapia.org/#lang=ru&lat=50.711461&lon=135.634903&z=14&m=w>



Источник: <https://wikimapia.org/#lang=ru&lat=50.711461&lon=135.634903&z=14&m=w>



Источник: <https://yandex.ru/map>



Источник:

<https://pk5.rosreestr.ru/#x=15206762.149546998&y=6571702.689285306&z=13&text=27%3A14%3A0010807%3A1168&type=1&app=search&opened=1>

Таблица №2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
Состав Объекта оценки	1 (Одно) нежилое здание	Договор №ОИБ-126 на оказание услуг по оценке от "17" июля 2019 г.
Кадастровый номер	27:14:0000000:200	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г. на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200
Вид права	Собственность	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г. на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200
Правообладатель (субъект права)	АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" (ОГРН: 1197456036975, ИНН: 7455036003)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г. на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200
Объект права в соответствии со свидетельством	Административно-бытовой корпус цоф, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь: 1 344 кв. м, инв. №314, лит. Н, Адрес объекта: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г. на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200
Общая площадь, кв. м	1 344,0	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г. на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200
Количество этажей, ед.	3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г. на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200
Наличие и характеристика обременений	Не зарегистрировано	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г. на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200
Адрес (местонахождение)	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, район Промзона.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г. на административно-бытовой корпус с кадастровым №:27:14:0000000:200
Зона расположения здания (жилая, общественно - деловая, производственная зоны, зона инженерной и транспортной инфраструктур, зона сельскохозяйственного использования, зона рекреационного назначения, зона особо охраняемых территорий, зона специального назначения,	Производственная зона	Генеральный план пос. Солнечный http://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_block1_levelpages1=20&blk=adm&razdel=free

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
зона размещения военных объектов и иные виды территориальных зон)		
Кадастровая стоимость, руб.	7 922 611,20	http://pkk5.rosreestr.ru
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	5 894,8	http://pkk5.rosreestr.ru Расчет Исполнителя (Оценщика)
Дата постановки на кадастровый учет (дата присвоения кадастрового номера)	29.11.2012 г.	http://pkk5.rosreestr.ru Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г. на административно-бытовой корпус с кадастровым №27:14:0000000:200
Балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 19.02.2020 г.)	69 554 344	Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-001-171019 от 17.10.2019 г.
Сведения об историческом использовании Объекта оценки	Использовалось как здание лаборатории для разделки геологических проб и подготовки их к химическому анализу. 1 этаж: столовая (левая часть), зал подготовки геологических проб и складские помещения (правая часть); 2 этаж: административные кабинеты, комната электриков, раздевалки, душевая туалет, комната рентгеноспектрального анализа; 3 этаж: водная лаборатория, два зала для химических анализов, складские помещения, весовая, комната отдыха, комнаты хранения и подготовки реактивов.	Данные Заказчика. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Сведения о текущем фактическом использовании Объекта оценки	Здание используется как здание лаборатории для разделки геологических проб и подготовки их к химическому анализу.	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Сведения о предполагаемом будущем использовании Объекта оценки	Планируется использовать как здание лаборатории для разделки геологических проб и подготовки их к химическому анализу.	Данные Заказчика. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	В соответствии с нормативным документом СП 58.13330.2011. Свод правил "Производственные здания". (актуализированная редакция СНиП 31-03-2001, с изменениями №1, 2), указывающем в п. 1.1. следующее: "Настоящий свод правил должен соблюдаться на всех этапах создания и эксплуатации производственных и лабораторных зданий, производственных и лабораторных помещений, мастерских (класс функциональной пожарной опасности Ф5.1), а также складских зданий и помещений.	Результат анализа Исполнителя (Оценщика) в разделе "Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.116)" СП 58.13330.2011. Свод правил "Производственные здания".

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
	<p>предназначенных для хранения веществ, материалов, продукции и сырья (грузов) (класс функциональной пожарной опасности Ф5.2), в том числе встроенных в здания другой функциональной пожарной опасности, в целях обеспечения требований', оцениваемое здание относится к категории (сегменту):</p> <p>Отдельно стоящее административно здание производственного назначения</p>	
Отнесение здания к определенному классу	Класс С	Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки"
Тип планировки	Коридорно-кабинетная	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Плоскостная форма здания	Прямоугольная	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Принадлежность к памятникам архитектуры	Не выявлено	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Год постройки здания	1968	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Год последнего кап. ремонта	2018 - 2019 г.г.	Данные Заказчика
Площадь застройки, кв. м	768,35	Данные Заказчика
Высота здания, м	3,34	Данные Заказчика
Строительный объем, куб. м	6 725,40	Данные Заказчика
Основные конструктивные элементы здания, в том числе:		Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки"
Фундамент (выбрать из: деревянные ступья; бутовые кирпичные; бутобетонные; бетонные блоки; сборные железобетонные; монолитные железобетонные, свайные)	Сборные железобетонные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Перекрытия (выбрать из: деревянные, деревянные по металлическим балкам,	Железобетонные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
железобетонные)		
Стены (выбрать из: рубленные из бревен, из деревянных брусьев, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, кирпичные, шлакобетонные, блочные из легких бетонов, панельные, монолитные железобетонные, металлические)	Панельные, кирпичные, железобетонные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Кровля (выбрать из: асбоцементная, рулонная, асбофанерная, шифер, железная оцинкованная, железная, стальной профилированный лист, металлочерепица)	Стальной профилированный лист	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Внутренние перегородки	Кирпичные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наружная отделка	Оштукатуренные, окраска в салатовый цвет	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Группа капитальности	I	Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки"
Класс конструктивной системы (по данным компании КО-ИНВЕСТ)	КС-2	Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки" Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып. №106, январь 2019 г., стр. 4
Процент износа по состоянию на дату оценки	Износ устраняется посредством проведения капитального ремонта	Результаты осмотра здания.
Описание имеющихся инженерных коммуникаций (система инженерно-технического обеспечения, в том числе:		Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки"
Наличие (отсутствие) коммуникаций_водоснабжение, имеется ли ТУ на подключение)	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
канализация, имеется ли ТУ на подключение		Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_отопление (теплоснабжение), имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_вентиляция, имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_кондиционирование, имеется ли ТУ на подключение	Нет	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_электроснабжение, имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_газоснабжение, имеется ли ТУ на подключение	Нет	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_телефония (связь), имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_Интернет, имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_мусороудаление, имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_вертикальный транспорт (лифты, эскалаторы), имеется ли ТУ на подключение	Нет	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) коммуникаций_системы безопасности, имеется ли ТУ на подключение	Присутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Категория (уровень) внутренней отделки	Капитальный до категории "косметический"	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкци	Поводится капитальный ремонт здания	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
й здания, в котором находится помещение		
Краткое описание элементов внутренней отделки (характеристика отделочных работ), в том числе:		Результат анализа Исполнителя (Оценщика) на основе раздела "Интерпретация ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки"
Отделка полов	Полы выровнены, постелен линолеум или керамическая плитка	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Отделка стен	Стены выровнены, покрашены	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Отделка потолков	Потолок покрашен или навесной "аристронг"	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Заполнение оконных проемов	Окна ПВХ	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Заполнение дверных проемов	Двери уличные, межкомнатные, противопожарные, деревянные	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Элементы освещения	Стандартные для административных зданий	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Элементы ситемы отопления	Радиаторы современных моделей	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Количество отдельных входов в здание	Имеется 6 самостоятельных входов в здание	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Описание системы безопасности	Физическая охрана на входе, охрана территории из 3 (Трех) зданий на едином огороженном земельном участке	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие рекламы о деятельности, осуществляемой в оцениваемых помещениях на фасаде здания, в котором они расположены	Отсутствует	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Линия, на которой расположен объект недвижимости относительно основных улиц	1 линия	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Имеется стихийная парковка	Результаты осмотра здания. Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.
Общая информация о земельном участке, на котором расположено оцениваемое здание	Оцениваемое здание расположено на земельном участке площадью 1 757 кв. м, кад. №27:14:0010807:1168 Подробное описание участка представлено ниже в	https://pkk5.rosreestr.ru

Наименование количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
отдельном разделе.		
Соотношение площади земельного участка и площади его застройки (ФСО №7 п.22е)	43,73%	Расчет Исполнителя (Оценщика)

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

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



Экспликация помещений 1-ого этажа

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Кол. помещений	Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Кол. помещений	Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Кол. помещений
101.	Компрессорная	28,7	115.	Тамбур	3,9	126.	Производственное помещение	12,1			
102.	Компрессорная	5,9	116.	Коридор	3,8	127.	Производственное помещение	12,1			
103.	Холодильная камера	8,1	117.	Комната отдыха	11,1	128.	Производственное помещение	12,1			
104.	Холодильная камера	6,9	118.	Зал переговоров	22	129.	Коридор	31,7			
105.	Коридор	13,7	119.	Кабинет	10,8	130.	Кабинет заведующего	18,9			
106.	Холодный зал	28,9	120.	Коридор	17,2	131.	Санузлы	22,7			
107.	Горячий зал	45,6	121.	Коридор	11,0	132.	Лестница	17,3			
108.	Общественный зал	280,4	122.	Техническое помещение	23,4						
109.	Комната	11,3	123.	Тамбур	7,1						
110.	Лестница	17,3	124.	Коридор	13,1						
111.	Лифтовая	11,2	125.	Производственное помещение	11,6						
112.	Склад	14,8									
113.	Дробильное отделение	48,1									
114.	Склад	17,8									

Примечание:
1 Размеры уточнить по месту
2 Для здания проекты условно
3 Размеры и площади данных помещений приведены по фактическим измерениям
4 Расстановка сантехнического оборудования выполнена на основе визуального осмотра помещений

Примечание:
1 Размеры уточнить по месту
2 Для здания проекты условно
3 Размеры и площади данных помещений приведены по фактическим измерениям
4 Расстановка сантехнического оборудования выполнена на основе визуального осмотра помещений

Доп.	Инж.	Лист	№	дт	Лист	№	дт
Чертеж	Григорьев С.А.	01	01	01	01	01	01
Экспл.	Курочкин С.В.	02	02	02	02	02	02
Техплан	Павлова И.Г.	03	03	03	03	03	03
Смета	Григорьев С.А.	04	04	04	04	04	04
Экспл.	Курочкин С.В.	05	05	05	05	05	05

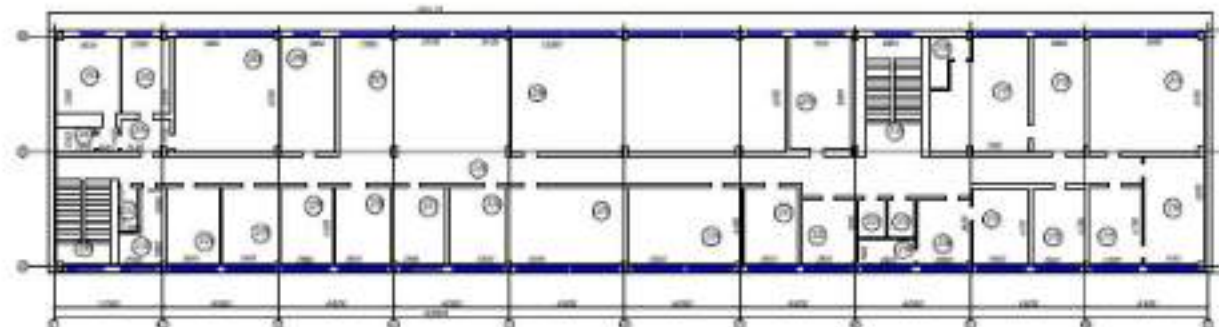
Администрация ООО «ЮНИКСОЛ»

Получено: 19.08.2020

Сторона 1

Сторона 2

ООО «ЮНИКСОЛ»



Экспликация помещений 2-ого этажа

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Кол. помещений	Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Кол. помещений	Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Кол. помещений
201.	Кабинет	11,99		215.	Раздевалка	11,61		226.	Кабинет	11,60	
202.	Кабинет	9,92		216.	Кабинет вычислительной лаборатории	11,61		227.	Кабинет	11,20	
203.	Кабинет	2,38		217.	Кабинет	11,98		228.	Кабинет	11,20	
204.	Кабинет	1,37		218.	Кабинет	10,08		229.	Кабинет	11,52	
205.	Кабинет	14,8		219.	Бойлерная	4,56		230.	Кабинет	11,48	
206.	Кабинет	16,8		220.	Душ	2,50		231.	Кабинет	11,28	
207.	Кабинет	55,38		221.	Сал. Уют	2,50		232.	Кабинет	7,39	
208.	Кабинет	79,68		222.	Кабинет	11,32		233.	Кабинет	1,84	
209.	Кабинет	19,2		223.	Кабинет	11,4		234.	Коридор	90,76	
210.	Подсобное помещение	3,6		224.	Кабинет	24,0		235.	Лестница	12,52	
211.	Кабинет	27		225.	Кабинет	24,0		236.	Лестница	17,08	
212.	Кабинет	16,8									
213.	Кабинет	36,0									
214.	Раздевалка	18,9									

Примечания

- 1 Размеры указаны по месту
- 2 Оси здания приняты условно
- 3 Размеры и площадь даны по фактическим записям
- 4 Расстановка сантехнического оборудования выполнена на основе визуального осмотра помещений

№	Кол.	Акт №	Дата	Дела	Итого	№	Итого
Метр	Генерал А.А.	0.7%					
Элкт	Муром Г.В.	0.7%					
Газов	Середа Д.В.	0.7%					
Тепл	Середа Д.В.	0.7%					
Элкт	Рябенко А.В.	0.7%					

Администрация Бюджетной комиссии	Итого	Итого	Итого
	0	1	2
Получено отчетами 2-го этажа	ООО "ЮНИКСОЛ Рубин Корпорейт"		



Экспликация помещений 3-ого этажа

Номер помещения	Назначение	Площадь, м ²	Класс помещения	Номер помещения	Назначение	Площадь, м ²	Класс помещения	Номер помещения	Назначение	Площадь, м ²	Класс помещения
301	Комната	16,29		311	Комната	12,47		326	Комната	12,47	
302	Комната	14,84		316	Комната религия средней категории	9,17		327	Комната	6,90	
303	Комната	34,8		317	Аналитический зал №3	12,47		328	Комната	3,22	
304	Подобное помещение	3,0		318	Возвон	12,47		329	Комната	36,73	
305	Комната	32,4		319	Аналитический зал №4	12,47		330	Сал Уил	2,99	
306	Комната	17,11		320	Архив проф	12,47		331	Лестница	12,38	
307	Склад хранения химических реактивов	17,11		321	Комната	28,44		332	Лестница	17,22	
308	Комната	46,94		322	Склад	12,47		333	Вентиляционная	17,11	
309	Комната религия средней категории	10,17		323	Комната	12,47					
310	Комната	12,44		324	Комната	79,8					
311	Аналитический зал №1	78,17		325	Комната	11,0					
312	Аналитический зал №2	20,13									
313	Комната хранения	16,47									
314	Резерв	25,37									

Примечание

1 Размеры указаны по месту

2 Для оценки приняты условия

3 Размеры и площади даны по измеренной длине по фактическим замерам

4 Расстояние сантехнического оборудования взято из плана инженерного осмотра помещения

Этаж	Класс	Адрес	№	Имя	Дата
Человек	Григорьев А.В.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.
Пол	Мужчина	С.И.	С.И.	С.И.	С.И.
Город	Москва	С.И.	С.И.	С.И.	С.И.
Дата	19.08.2020	С.И.	С.И.	С.И.	С.И.
Имя	Григорьев А.В.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.

Администрация ООО "ЮНИКСОЛ"

Инициалы Имя Фамилия

Подпись (подпись)

И.И. "ЮНИКСОЛ" (ООО)

Описание местоположения Объекта оценки представлено ниже в отдельном разделе.

2.3. Интерпретация⁴⁶ ряда понятий, используемых при описании количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также при определении ценообразующих факторов (элементов сравнения)

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

ВАЖНО.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Классификация главного аналитика Российской Гильдии риелторов Г.М. Стерника.
- Классификации Московского Исследовательского Форума, разработанная в 2003 г. и дополненная в 2006 и 2013 годах⁵².
- Классификация Петербургского Исследовательского Форума 2008 г.

Многие оценочные компании используют систему, аналогичную "ABC".

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

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

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

КЛАСС "A".

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

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

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

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

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

КЛАСС "B".

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

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

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

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

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

Для таких помещений характерно:

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

КЛАСС "С".

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

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

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

КЛАСС "D".

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

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

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

Для класса "D" характерно:

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

Классификация офисных объектов представлена также в "Справочнике оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов"⁵³.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Капитальность здания⁵⁴ – совокупность характеристик его основных несущих конструкций (стен, фундамента, кровли), определяющих не только срок службы всей постройки, но и периодичность различных видов ремонта.

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

⁵⁴ Источник: <http://pravoqhil.com/zhkh/uslugi/problemnyyrok-sluzhby-zdaniy.html>

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

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

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

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

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

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып. №109, октябрь 2019 г., стр. 4:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵⁷ Источник: <http://megabeaver.ru/nzhenerrnye-kommunikacii>

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

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

Исполнитель считает необходимым определить соответствующие понятия.

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

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

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

Для выработки универсальных понятий помимо определений видов состояния отделки, используемых на рынке, Исполнитель использовал терминологию СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия", справочника КО-ИНВЕСТ⁶⁶ "Общественные здания 2016".

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

- простая;
- улучшенная;
- высококачественная.

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

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

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

⁶²Источник: Градостроительный Кодекс РФ, ст. 1, п.14.2.

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

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

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

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

В справочнике КО-ИНВЕСТ⁹⁵ "Общественные здания 2016" представлены качественные параметры зданий в соответствии с классами качества:⁹⁵

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Состояние "без отделки" - помещение не готовое к эксплуатации во вновь построенном или реконструированном здании. Состояние готовности подразумевает: полную готовность строительной конструкции, фасадов здания, все коммуникации и инженерные системы в здании, лифты функционируют и подведены до каждого этажа. Отделка, разводка коммуникаций, установка перегородок не выполнены.⁸⁷
- На рынке коммерческой недвижимости указанной категории "без отделки" соответствует понятие **отделка Shell&Core**.
- **Отделка Shell&Core** - состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок; характерно для новых, только что построенных объектов.⁸⁸
- **Отделка Shell&Core** - это состояние помещения коммерческого назначения, которое сдается без отделки, в котором есть стены, потолок, стеклопакеты, имеется система кондиционирования и вентиляции, а также электроснабжение, но фактически арендатор получает помещение, которое все еще не в рабочем состоянии.⁸⁹

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

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

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

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

⁸⁷ Источник: http://vvdorosh.narod.ru/sostojanie_pod_otdelku.html

⁸⁸ Источник: <http://www.shopandmail.ru/dict.php?cod=13>

⁸⁹ Источник: <http://www.skof.ru/article/5144/>

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

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

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

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

⁷⁰ Источник http://www.research.ru/termin/транспортная_доступность/

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами социальной инфраструктуры могут быть:

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

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

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

25. **Пристройка** - часть строения:

- расположенная вне контура его капитальных наружных стен;

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

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

⁷² Источник: http://www.consultant.ru/law/ref/su_dict/word/vitrina/

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

⁷⁴ Источник: http://www.zemvoпрос.ru/page_4603.htm

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

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

⁷⁷ Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/80dce8588aec56c31d6512f018b0a8f5dec92d2/

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

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

Наименование характеристики	Описание характеристики	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
Кадастровый номер	27:14:0010807:1168	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Вид разрешенного использования	Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Общая площадь, кв. м	1 757,00	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Общая площадь, соток	17,57	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Общая площадь, Га	0,1757	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Адрес (местонахождение)	Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Правообладатель (собственник)	Администрация Солнечного МР Хабаровского края	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.
Данные документа о регистрации права	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.
Дата постановки на кадастровый учет	17.11.2014 г.	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Кадастровая стоимость, руб.	154 106,47	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	87,71	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Кадастровая стоимость, руб./сотка	8 771,00	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Кадастровая стоимость, руб./Га	877 100,00	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Форма оцениваемого земельного участка	Прямоугольная	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Рельеф оцениваемого земельного участка	Ровный	Данные осмотра, данные Заказчика
Состояние участка (не разработан, расчищен, и т.п.)	Расчищен, не захламлен	Данные осмотра, данные Заказчика
Физические характеристики земельного участка (лесной, полевой, река)	Частично лесной, в производственной зоне	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ Данные осмотра

Наименование характеристики	Описание характеристики	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
или водоем (близости, лес по границе)		
Наличие коммуникаций на оцениваемом земельном участке в составе:		Данные Заказчика. Результаты визуального осмотра. КПЗУ.
- электроснабжения	Имеется	Данные Заказчика, данные осмотра
- газоснабжения	Нет	Данные Заказчика, данные осмотра
- водоснабжения	Имеется	Данные Заказчика, данные осмотра
- канализации	Имеется	Данные Заказчика, данные осмотра
- теплоснабжения	Имеется	Данные Заказчика, данные осмотра
Текущее состояние (использование)	На участке на дату оценки размещено оцениваемое здание АБК	Данные Заказчика, данные осмотра

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя (Оценщика)

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

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

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

ДАТА ОСМОТРА:

"11" августа 2020 г.

ЛИЦО, ПРОВОДИВШЕЕ ОСМОТР:

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

ПРЕДСТАВИТЕЛИ ЗАКАЗЧИКА, ПРИСУТСТВУЮЩИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСМОТРА:

Отсутствовали.

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА:

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

ОБЪЕКТ ОСМОТРА:

Здание административно-бытового корпуса, находящееся в стадии реконструкции (капитального ремонта), нежилое, кадастровый №:27:14:0000000:200, общая площадь: 1 344 кв. м, этажность: 3

СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМЫХ ДЕЙСТВИЯХ ПРИ ОСМОТРЕ:

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

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

1. Адрес здания соответствует данным правоустанавливающих документов.
2. Здание используется как лаборатория.
3. Порядок размера (площадь) здания соответствует данным правоустанавливающих документов.

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

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

2.6. Фотографии Объекта оценки



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



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



Фотография №2.3. Вид на дорогу непосредственно к зданию АБК



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



Фотография №2.5. Вид на фасад АБК и центральный вход



Фотография №2.6. Вид на пожарный выход АБК



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



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



Фотография №2.9. Тыльная сторона АБК и пожарный выход



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



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



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



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



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



Фотография №2.15. 2-й этаж, душевая



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



Фотография №2.17. 3-й этаж, рабочее помещение



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



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



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

Источник: осмотр Исполнителя (Оценщика)

2.7. Описание местоположения⁷⁸ Объекта оценки

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

Месторасположение представлено выше и ниже по тексту на картах.

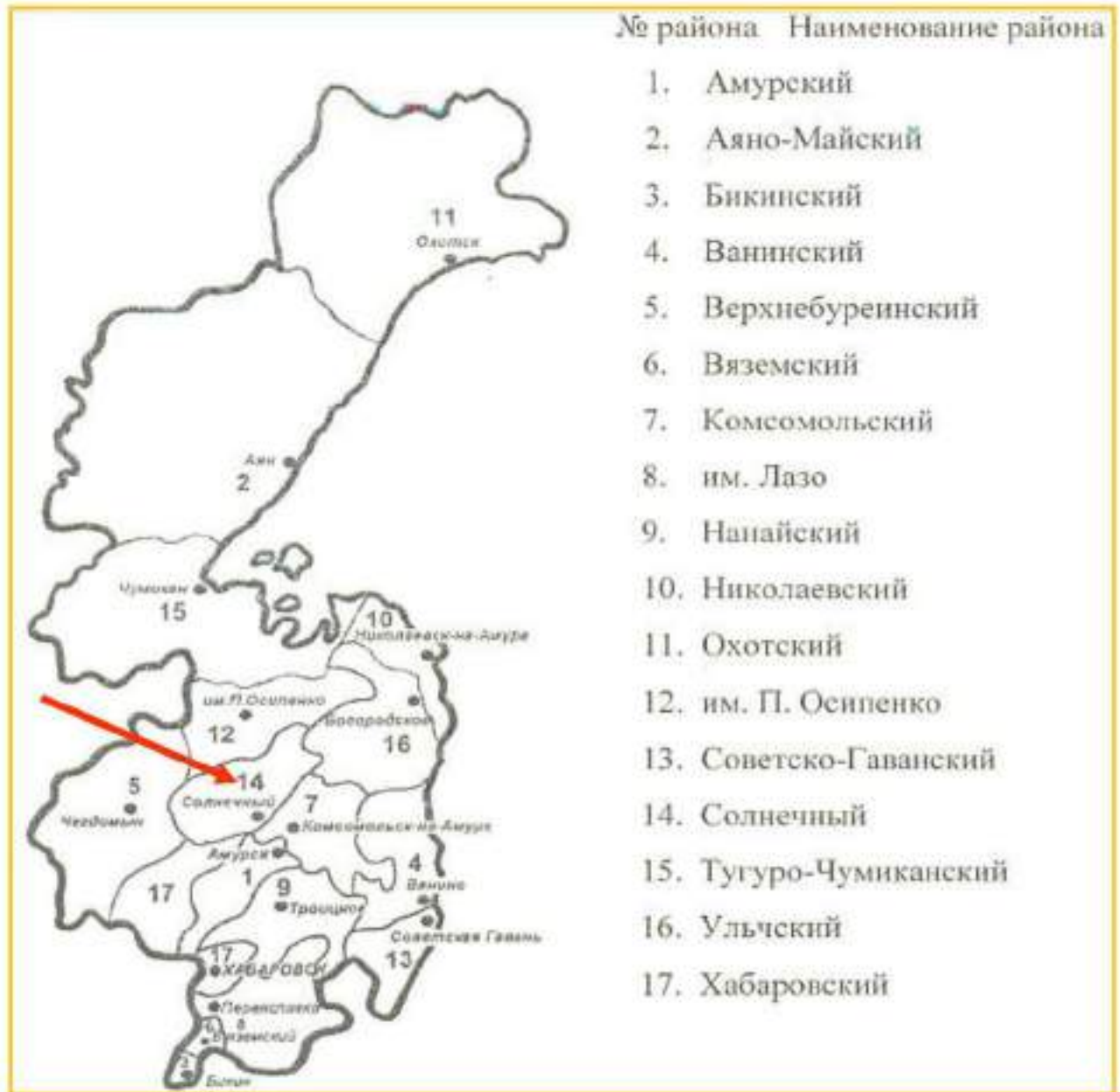
Рисунок №2.1. Солнечный муниципальный район на карте Дальневосточного Федерального Округа и Хабаровского края



Источник: <https://yandex.ru/map>

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

Рисунок №2.2. Солнечный муниципальный район на карте Хабаровского края



Источник: <https://2.bp.blogspot.com/-EPwD-B4ImDQ/ToZyBrSIBII/AAAAAAAAAFg/MDp9YmnsqgQ/s1600/%25D0%25A1%25D1%2585%25D0%25B5%25D0%25B8%25D0%2580+%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25B8%25D0%25B8%25D0%25BD%25D0%25B8%25D1%2582%25D1%2580%25D0%25B0%25D1%2582%25D0%25B8%25D0%25B2%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B3%25D0%25BE+%25D0%25B4%25D0%25B5%25D0%25B8%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D1%258F+%25D0%25A5%25D0%25B0%25D0%25B1%25D0%25B0%25D1%25B0%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25B4%25D0%25BE%25D0%25B3%25D0%25BE+%25D0%25B4%25D1%2580%25D0%25B0%25D1%258F.jpg>

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



Источник: <https://yandex.ru/map>

Рисунок №2.4. Расположение р.п. Солнечный



Источник: <https://yandex.ru/map>

2.7.1. Описание Солнечного муниципального района Хабаровского края⁷⁹

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

⁷⁹ Данный анализ подготовлен на основе следующих источников:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%85%D1%87%D0%8D%D1%88%D0%89_%D1%80%D0%89%D0%BE%D0%BD
<http://trip-dv.ru/district/md84>

Официальный сайт администрации Солнечного муниципального района, Итоги социально-экономического развития Солнечного муниципального района Хабаровского края за I полугодие 2020 года
<https://solnechniyadm.khabkrai.ru/SocEkonom-razvitiye/Socialno-ekonomicheskoe-razvitiye-rajona/>

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

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

Площадь района составляет 31 085 кв.км.

Крупнейшие озёра района: Эворон, Амут.

Солнечный район приравнен к районам Крайнего Севера.

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

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

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

Ведущей отраслью Солнечного муниципального района является лесозаготовительная отрасль.

Солнечный район относится к числу многолесных (лесами покрыто 78% его территории), средний запас древесины - 120 м³/га, преобладают хвойные породы деревьев.

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

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

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

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

Промышленное производство.

Лесной комплекс.

На территории Солнечного района **действует 15 лесозаготовительных предприятий**, которым переданы в долгосрочную аренду участки лесного фонда с ежегодным установленным отпуском древесины в объеме 1 441 куб. м (14,4% от краевого отпуска).

Наиболее крупными являются предприятия, входящие в группу компаний ООО УК "РФП Групп", с установленным ежегодным отпуском древесины: АО "Флора" – 617 тыс. куб. м, АО "Комсомольский леспромхоз" – 193 тыс. куб. м, АО "Дальлеспром" – 173 тыс. куб. м.

По информации КГКУ "Амгунское лесничество" в 1 полугодии 2020 года на территории муниципального района заготовлено древесины:

- арендаторами лесных участков 793,326 тыс. куб. м;

- по договорам купли-продажи лесных насаждений для собственных нужд граждан 6,587 тыс. куб. м;
- по договорам купли-продажи лесных насаждений по результатам аукционов для муниципальных нужд 0 куб. м;
- по договорам купли-продажи лесных насаждений по результатам аукционов для малого и среднего бизнеса 16,521 тыс. куб. м.

ООО "Азия Лес" и ООО "Логистик Лес", входящие в группу компаний "VM Group", реализуют два инвестиционных проекта, оба проекта ранее были включены в перечень приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов, утвержденный Министерством промышленности и торговли Российской Федерации (далее – Перечень).

Со стороны обоих проектов были нарушены сроки реализации более года, в связи с чем, министерством природных ресурсов края направлены предписания в адрес инвесторов, неисполнение которых влечет исключение инвестиционных проектов из Перечня.

В связи с тем, что нарушения, указанные в предписании не были устранены, на основании распоряжения Правительства края от 06.05.2019 № 360-рп "Об исключении инвестиционного проекта ООО "Азия Лес" "Организация производства строганных и профилированных пиломатериалов" в п. Березовый Солнечного района Хабаровского края", в соответствии приказом Минпромторга России от 22.05.2019 № 1748, проект ООО "Азия Лес" был исключен из Перечня приоритетных. Приказом Минпромторга России от 30.07.2019 № 2800 проект ООО Логистик Лес" был также исключен из Перечня.

По информации, размещенной на сайте картотеки арбитражных дел, арбитражным судом Хабаровского края рассматривается дело о банкротстве ООО "Азия Лес". Поскольку у должника имеется кредиторская задолженность в сумме 11498,2 млн. руб., которую он не в состоянии погасить в течение трёх месяцев с момента наступления даты исполнения обязательств, суд пришел к выводу, что должник имеет признаки несостоятельности (банкротства). Решением от 16 июня 2020 года Арбитражный суд Хабаровского края признал ООО "Азия Лес" несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев (08 декабря 2020 года).

По информации, размещенной на сайте картотеки арбитражных дел, арбитражным судом Хабаровского края рассматривается дело о банкротстве ООО "Логистик Лес".

Горнорудная промышленность.

Горнорудная промышленность района представлена:

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

ОАО "ОРК"

По итогам 1 пол. 2020 года достигнуты следующие объемные показатели:

- план буровых работ выполнен на 99,8 % (пл. 37900 п.м., ф. 37624 п.м.);
- план проходческих работ выполнен на 99,3 % (план 2351 п.м., факт 2334 п.м.);
- добыча руды составила 88,3 % к плану (план 132700 тн., факт 117202 тонны);
- среднее содержание олова в руде составило 139,6% планируемого (план 0,72%, факт 1,0%).

Перевезено руды на обогатительную фабрику 110279 тонны, что составляет 83,8 % от плановых показателей (план 131600 тонн).

Переработано руды на обогатительной фабрике 115159 тонн, что составляет 88,8 % от плановых показателей (план 129740 тонн).

Выпуск олова в концентрате составляет 1104,2 тонны или 89,6 % от запланированного (план 1233 тонн).

Выпуск меди в концентрате составляет 286,66 тонны или 26,9 % от запланированного (план 1065 тонн).

Металла (Sn) в концентрате, при плане 616 тонны, получено 584,2 тонн или 94,8 %.

Металла (Cu) в концентрате, при плане 212,7 тонны, получено 97,37 тонн или 43 %.

В рамках реализации инвестиционного проекта ОАО "ОРК" "Модернизация Солнечной обогатительной фабрики" выполнены мероприятия, а именно по направлениям:

- модернизация Солнечной обогатительной фабрики (приобретение и монтаж оборудования, техническое перевооружение), в том числе на июнь-июль запланированы работы по замене концентрационных столов СОФ (7 шт.), Данные мероприятия позволят увеличить извлечения Sn из перерабатываемой руды. В июне выполнен демонтаж и монтаж 4 столов;
- "Полигон "сухого" складирования кека фильтрации хвостов Солнечной обогатительной фабрики (СОФ)". По объекту разработана проектная документация.

Заключение (положительное) экспертной комиссии Государственной экологической экспертизы проектной документации от 08.11.2019 утверждено приказом Приамурского межрегионального управления федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 08.11.2019 № 30

Государственная экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки проектной документации по объекту "Полигон "сухого" складирования кека фильтрации хвостов Солнечной обогатительной фабрики (СОФ)" проводилась Федеральным автономным учреждением "Главное управление государственной экспертизы". 18.06.2020 выдано положительное заключение: "Проектная документация по объекту соответствует результатам инженерных изысканий, выполненных для ее подготовки; соответствует заданию на проектирование; соответствует требованиям технических регламентов и иным установленным требованиям".

ООО "Геопроминвест".

ООО "Геопроминвест" предоставлено право разведки и добычи олова и сопутствующих компонентов на Хвостохранилище ЦОФ Солнечного ГОКа в соответствии с лицензией до 2033 года.

В соответствии с условиями лицензионного соглашения предприятием выполнен весь необходимый объем геологоразведочных работ, проведен ряд технических испытаний с целью определения наиболее эффективной технологии обогащения. **На основании полученных данных, ООО "Геопроминвест" в конце 2018 г. приступило к выполнению проектных работ по строительству обогатительной фабрики.**

В рамках разработки проектной документации объекта "Строительство горно-обогатительного комплекса по переработке лежалых хвостов Солнечного ГОКа" в 1 кв. 2020 г. проведены общественные обсуждения намечаемой хозяйственной деятельности, оценки воздействия ее на окружающую среду. Проект направлен на Государственную экологическую экспертизу.

Во втором квартале т.г. на поверхности хвостохранилища смонтирована система водяной завесы (система орошения), которая применяется на угольных складах и аналогичных объектах, запускаемая в работу при необходимости пылеподавления.

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

ОАО "Забайкальская горнорудная компания".

ОАО "Забайкальская горнорудная компания" право на разработку Соболиного месторождения получила в декабре 2012 года.

Проект "Освоение оловорудного месторождения "Соболиное" в Солнечном районе" с декабря 2018 года находится на сопровождении в АНО "Агентство инвестиций и развития Хабаровского края" на этапе привлечения инвестора.

Организация транспортного обслуживания населения.

Автомобильным пассажирским транспортом общего пользования обеспечены 15 из 17 населенных пунктов.

Транспортное обслуживание населения района автомобильным пассажирским транспортом осуществляется по межмуниципальным и муниципальным маршрутам. Регулярные перевозки пассажиров осуществляют частные перевозчики (2), в том числе 1 юридические лица и 1 индивидуальные предприниматели.

Маршрутная сеть на территории муниципального района состоит из: 3-х муниципальных, в том числе: городских 1, в границах сельских поселений 1, пригородных 1 и, 6-ти межмуниципальных, из которых 5 междугородных, маршрутов.

В первом полугодии 2020 года проведен мониторинг пассажиропотока и потребностей района в корректировке существующей маршрутной сети. Маршрутная сеть скорректирована, а именно отменен межмуниципальный маршрут регулярных перевозок № 285а сообщением "п. Солнечный – г. Комсомольск-на-Амуре – с. Эворон".

В первом полугодии 2020 года администрацией муниципального района установлен муниципальный маршрут регулярных перевозок пассажиров и багажа по нерегулируемым тарифам № М296 сообщением "п. Солнечный – п. Березовый" (постановление администрации муниципального района от 06.03.2020 № 37).

Транспортное обслуживание населения организовано в границах городского поселения "Рабочий поселок Солнечный". Организован 1 муниципальный маршрут "п. Солнечный – ул. Подхоз", протяженность маршрута 10,85 км, выполняются 2 рейса ежедневно и сезонные (дачные) перевозки. Вид регулярных перевозок: регулярные перевозки по регулируемым тарифам.

Дорожная деятельность.

Автодорожная сеть в районе представлена:

- автомобильными дорогами регионального или межмуниципального значения общей протяженностью 356,7 км,
- автомобильными дорогами местного значения поселений, общей протяженностью 234,253 км.

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

Потребительский рынок.

По состоянию на 01 июля 2020 года в секторе потребительского рынка муниципального района осуществляют деятельность:

- 379 предприятий розничной торговли;
- 66 объектов бытового обслуживания;
- 35 объектов общественного питания общедоступного назначения;
- 12 хлебопекарен;
- 18 объектов аптечной сети.

Розничный товарооборот за 1 полугодие 2020 года по предприятиям розничной торговли составил 671,8 млн. рублей, что ниже товарооборота аналогичного периода 2019 года на 17,1 %. Оборот общественного питания составил 23,5 млн. рублей, что на 48,2 % ниже аналогичного периода прошлого года. Объем бытовых услуг населению оказан на сумму 29,8 млн. рублей, снижение к уровню 2019 года составило 4,6 %.

Значительное снижение розничного товарооборота, оборота общественного питания и объема оказанных бытовых услуг по потребительскому рынку обусловлено следующими факторами:

- введением ограничительных мероприятий в связи с новой коронавирусной инфекцией COVID – 2019;
- ростом цен на продукты питания, промышленные товары, ГСМ;
- ростом тарифов на энергоносители и коммунальные услуги;
- низкой покупательской способностью населения;
- в связи с ограничительными мерами прекращена деятельность ряда объектов розничной торговли по продаже промышленной группы товаров и общественного питания;
- вводом обязательной маркировки табачной продукции и обуви, которые повлекли значительные дополнительные финансовые расходы у субъектов предпринимательства, что также отразилось на показателях деятельности предприятий потребительского рынка.

В отчетном периоде за счет реконструкции и ремонта неиспользуемых помещений, смены собственников открыто 16 объектов розничной торговли с торговой площадью 1276,0 кв. м, в том числе:

- р.п. Солнечный – 12 объектов с торговой площадью 934,7 кв.м;
- п. Березовый – 3 объекта с торговой площадью 307,8 кв.м;
- п. Амгунь – 1 объект с торговой площадью 33,5 кв.м.

Вместе с тем, в отчетном периоде закрылось 31 предприятие розничной торговли. Прекратили деятельность 2 объекта общественного питания: кафе "Клевер" на 46 посадочных мест в п. Березовый и кафе "Viza" на 24 посадочных места в с. Эворон. В отчетном периоде зарегистрировано 1 предприятие общественного питания – закусочная "Домашняя еда" на 8 посадочных мест в с. Эворон, которое в связи с пандемией, деятельность временно не осуществляет.

Услугами общественного питания не охвачены населенные пункты: с. Кондон, п. Горный, п. Дуки, п. Амгунь.

В секторе бытовых услуг населению в отчетном периоде открыты 3 объекта, вместе с тем 3 объекта по оказанию бытовых услуг населению прекратили деятельность.

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

Вопросы по обеспечению населения необходимыми товарами и услугами решаются руководителями предприятий торговли, при необходимости осуществляется доставка товаров под заказ.

В период пандемии предприятия общественного питания принимают заявки на доставку продукции. В поселения, где отсутствуют бытовые услуги (фотографии, парикмахерские, ремонт бытовой техники), специалистами администраций совместно со специалистами администрации муниципального района организуются выезды мастеров. В отчетном периоде был организован 1 выезд парикмахера из п. Березовый в п. Амгунь.

В целях расширения рынка услуг розничной торговли и обеспечения жителей муниципального района сельскохозяйственной продукцией, производимой в крестьянских (фермерских) хозяйствах и в личных подсобных хозяйствах населения, постановлением администрации Солнечного муниципального района от 05.12.2017 № 203 утвержден перечень мест организации деятельности ярмарок специализированного типа сезонного характера на территории муниципального района. Количество торговых мест – более 30. В I полугодии 2020 года ярмарки проводились в р.п. Солнечный, п. Горин, п. Горный, п. Березовый, п. Харличан.

Сельское хозяйство

В сельскохозяйственном секторе Солнечного муниципального района на 01.07.2020 года осуществляют деятельность: 2 крестьянских (фермерских) хозяйства, 1 индивидуальный

предприниматель, занятый в сфере животноводства и 4985 личных подсобных хозяйств населения района.

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

В целях поддержки товаропроизводителей сельскохозяйственной продукции в районе реализуются мероприятия муниципальной программы "Поддержка граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, на содержание поголовья коров, свиноматок и козоматок в Солнечном муниципальном районе на 2013-2020 годы". Сумма субсидии, планируемая на реализацию мероприятий в рамках указанной программы в 2020 году, составит 1226,8 тыс. руб., в т.ч. районный бюджет – 368,04 тыс. руб., краевой бюджет – 858,76 тыс. руб.

В отчетном периоде государственная поддержка владельцев личных подсобных хозяйств, на содержание поголовья коров, свиноматок и козоматок в виде субсидирования, не осуществлялась. Планируемый период реализации мероприятия – июль-август текущего года.

Согласно утвержденной муниципальной программе "Поддержка граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, на содержание поголовья коров, свиноматок и козоматок в Солнечном муниципальном районе на 2021-2025 годы" реализация мероприятия в 2021-2023 годах будет продолжена, финансирование программы останется на уровне 2020 года.

Предпринимательство.

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

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

По состоянию на 01.07.2020 в районе зарегистрировано 662 субъекта малого и среднего предпринимательства (далее – СМСП). По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года в районе наблюдается снижение количества СМСП (на 35 единиц или на 5%) за счет оттока населения на постоянное место жительства за пределы района, а также в связи с введенными в текущем году ограничениями, связанными с новой коронавирусной инфекцией COVID-2019. Однако, по сравнению с началом текущего года, количество СМСП, зарегистрированных на территории района выросло на 14 единиц или на 2,2%. Прогнозная численность субъектов малого и среднего предпринимательства, зарегистрированных на территории района, составляет 648 единиц (на уровне начала текущего года).

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

В целях поддержки СМСП в районе действует муниципальная программа "Развитие и поддержка малого и среднего предпринимательства в Солнечном муниципальном районе".

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

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

В целях финансовой поддержки СМСП, осуществляющих приоритетные виды деятельности, администрацией района реализуется мероприятие по предоставлению субсидий СМСП на частичное возмещение затрат за энергоресурсы (электроэнергия, газ) и тепло - водоснабжение, и за приобретенное оборудование (инвентарь), необходимые для производства товаров (оказания услуг) израсходованных при производстве товаров (услуг).

В 2020 году на реализацию данного мероприятия запланировано направить 900,0 тыс. руб., в том числе за счет краевого бюджета – 720,0 тыс. руб., за счет районного бюджета – 180,0 тыс. руб. Субсидию должны получить не менее трех СМСП. Мероприятие будет реализовано во II полугодии 2020 года. В 2021-2023 годах на реализацию мероприятия ежегодно предусмотрено по 900 тыс. руб., в том числе за счет краевого бюджета – 720,0 тыс. руб., за счет районного бюджета – 180,0 тыс. руб.

Градостроительство.

За первое полугодие 2020 года управлением по земельно-имущественной политике, архитектуре и градостроительству администрации муниципального района (далее – управление) выдано:

- 5 разрешений на строительство объектов капитального строительства:
 - "Здания пекарни и магазина, расположенные по ул. Магистральной, дом 2а в п. Березовый, Солнечного района, Хабаровского края (I,II этапы строительства)", застройщик Глухоман А.Н.;
 - "Магазин с административными помещениями, расположенный по ул. Комсомольской, 1 в п. Березовый Солнечного района", застройщик Головатенко А.В.;
 - "Здание похоронных услуг, расположенное примерно 65 м по направлению на юг от здания "Дом молитвы ЕХБ" по ул. Ленина, д.1 в р.п. Солнечный Хабаровского края", застройщик ООО "Хабаровский похоронный дом";
 - "Гостиница, расположенная по ул. Лесная, д. 9 в р.п. Солнечный, Солнечного района Хабаровского края", застройщик ООО "Элина";
 - "Проект осушения (мелиорации) площадки для проведения комплекса инженерно-геологических и геофизических изысканий с целью получения исходных данных геологического строения грунтов под строительство промышленных объектов. 1 Этап – Строительство руслоотводного канала для отведения русла рек Правая Силинка и Холдоми", застройщик ООО "Геопроминвест";
- 18 уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;
- 11 уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

По заявкам застройщиков подготовлено 13 градостроительных планов земельных участков.

Объем ввода жилья в I полугодии 2020 года составил 932,8 кв.м. Плановый показатель ввода жилья на 2020 год на территории Солнечного муниципального района установлен министерством строительства Хабаровского края и составляет 2,5 тыс. кв.м, на 2021-2023 запланировано вводить по 1,0 тыс. кв.м ежегодно.

Специалистами управления проводились публичные слушания в Березовском сельском поселении и сельском поселении "Поселок Горин" по утверждению проектов Генеральных планов сельских поселений и предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

По итогам проведенных публичных слушаний, заявителям предоставлено 2 разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в п. Березовый.

Доходы и расходы бюджета муниципального района.

Всего доходов в бюджет Солнечного муниципального района за 6 месяцев 2020 года поступило в сумме 941188,98 тыс. рублей, что составило 52,4% от годовых плановых назначений, в том числе налоговых и неналоговых доходов поступило 272542,9 тыс. рублей, что составило 44,0% от годового плана.

План доходов на 2020 год – 1734956,81 тыс. рублей, на 2021 год – 1606179,81 тыс. рублей, на 2022 год – 1609305,03 тыс. рублей, на 2023 год – 1609305,03 тыс. рублей, в том числе налоговых и неналоговых доходов на 2020 год – 619316,40 тыс. рублей, на 2021 год – 622986,2 тыс. рублей, на 2022 год – 643561,9 тыс. рублей, на 2023 год – 643561,9 тыс. рублей.

Снижение фактических поступлений по налоговым и неналоговым доходам в 2020 году относительно 2019 года связано с тем, что в 2020 году задолженность по арендным платежам МЛК "Амур" составляет 12 млн. рублей (документы в суде), ООО "Логистик Лес" – 4,5 млн. рублей (документы на часть задолженности в суде, часть в претензионной работе), кроме того в связи с распространением новой коронавирусной инфекции отсрочка по арендным платежам на 7 млн. рублей (оплата с 1 января 2021 года).

Показатели	Налоговые и неналоговые доходы, тыс. рублей	Темп роста, % 2020, к 2019	Собираемость на 1 жителя, рублей	Собираемость на 1 работающего, рублей
Поступило за 6 месяцев 2020 года	272 542,9	96,9	9 298,6	26 158,3
Ожидаемое поступление доходов в 2020 году	619 316,4	101,5	21 129,87	59 441,06
Прогноз поступлений в 2021 году	622 986,2	101,6	21 255,1	59 793,28
Прогноз поступлений в 2022 году	643 561,9	103,3	21 957,08	61 768,1

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

2.7.2. Описание рабочего поселка Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края⁸⁰

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

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

Население - 11 577 чел. (на 2019 г.).

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

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

В посёлке работают следующие кредитные организации:

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

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

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

- Билайн.
- МТС.
- МегаФон.

Междугородные и пригородные перевозки осуществляются УМПАТП "Солнечный".

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

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

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

- ростом цен на ГСМ, электроэнергию и запчасти, необходимые для эксплуатации транспорта,

⁸⁰ Данный анализ подготовлен на основе следующих источников:

<http://nrip-dv.ru/district/dmd84>

https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_levelpages1=23&id_position=60&blok=adm&razdel=free

https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_levelpages1=23&id_position=66&blok=adm&razdel=free

https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_levelpages1=23&id_position=65&blok=adm&razdel=free

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%B5%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_\(%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%8E%D0%82%D1%81%D0%8A%D0%88%D0%89_%D0%BA%D1%80%D0%90%D0%B9\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%B5%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_(%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%8E%D0%82%D1%81%D0%8A%D0%88%D0%89_%D0%BA%D1%80%D0%90%D0%B9))

- отдаленностью пунктов,
- низким качеством дорог
- протяженностью маршрутов (до 33 км).

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

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

Районный центр р.п. Солнечный характеризуется довольно развитой системой обеспеченности населения коммунальными, культурно-просветительскими, спортивными, бытовыми учреждениями. Территориальная доступность некоторых объектов не соответствует нормам проектирования.

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

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

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

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

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

Поселок Солнечный имеет достаточно развитую спортивную базу:

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

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

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

Характеристики бюджета пос. Солнечный на 2019 г.:

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

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

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

Источник карт:

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









Автовокзал. От Объекта оценки: 2,8 км, 12 мин. на автомобиле.

Унитарное муниципальное пассажирское автотранспортное предприятие "ОРИОН".

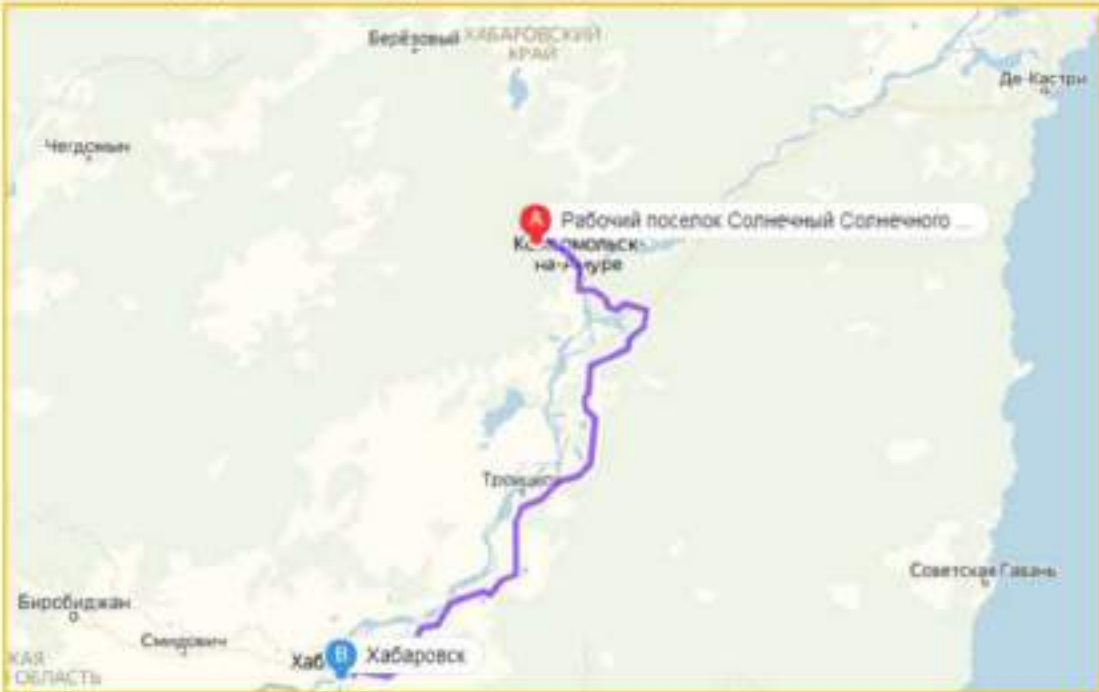
Автодорога "Комсомольск-на Амуре - р. п. Солнечный".




Источник: <https://yandex.ru/maps>

2.7.4. Описание локального⁸¹ местоположения Объекта оценки

Таблица №2.4. Описание локального местоположения оцениваемого здания

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

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








Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
из г. Хабаровск на рейсовом автобусе	составляет от 796 руб. Рейсы выполняются ежедневно. Продолжительность маршрута около 438 км. Общее время в пути составляет примерно 07 час. 31 мин.	
Возможность добраться до оцениваемого здания из г. Хабаровск на жд транспорте	 <p data-bbox="472 1209 1518 1262">С вокзала "Хабаровск-1" до вокзала "Комсомольск-на-Амуре", время в пути: ок. 11 ч. Далее - трансфер г. Комсомольск-на-Амуре - р.п. Солнечный, средняя цена за трансфер: 760 руб.</p>	<p data-bbox="1599 767 2092 791">http://dvzd.rzd.ru/dbmm/images/15/121/12183</p> <p data-bbox="1599 823 2145 879">https://transport.marshruty.ru/Transport/TimeTable/83980-83991-Khabarovsk-Solnechnyy/train/</p>
Возможность добраться до оцениваемого здания из г. Хабаровск на	С Международного аэропорта "Хабаровск" возможно совершить перелет до Аэропорта "Хурба" Комсомольск-на-Амуре. Время в пути: 1 ч. 05 мин. - 1 ч. 15 мин. Далее - трансфер г. Комсомольск-на-Амуре - р.п. Солнечный.	<p data-bbox="1599 1273 2145 1353">http://www.airkhv.ru/index.php?dir=1&airportId=52&dateFrom=23.08.2019&dateTo=30.08.2019&option=com_schedule&lang=ru</p> <p data-bbox="1599 1385 2145 1436">http://www.airkhv.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=166&Itemid=214&lang=ru</p>

Показатели
местоположения

Описание показателей местоположения

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

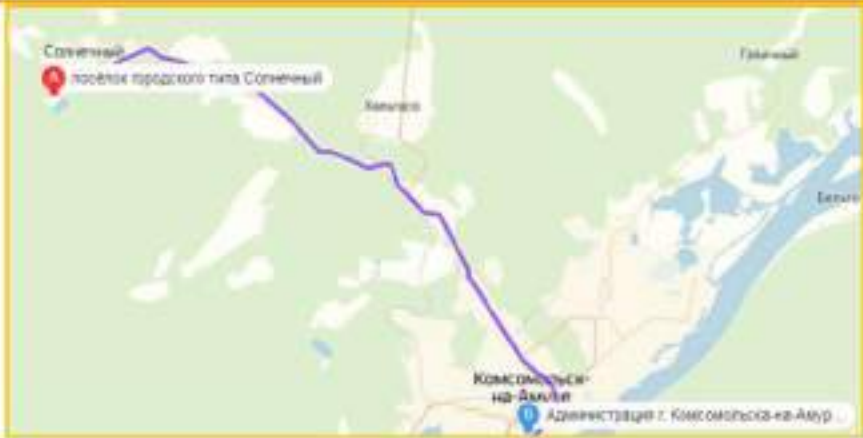
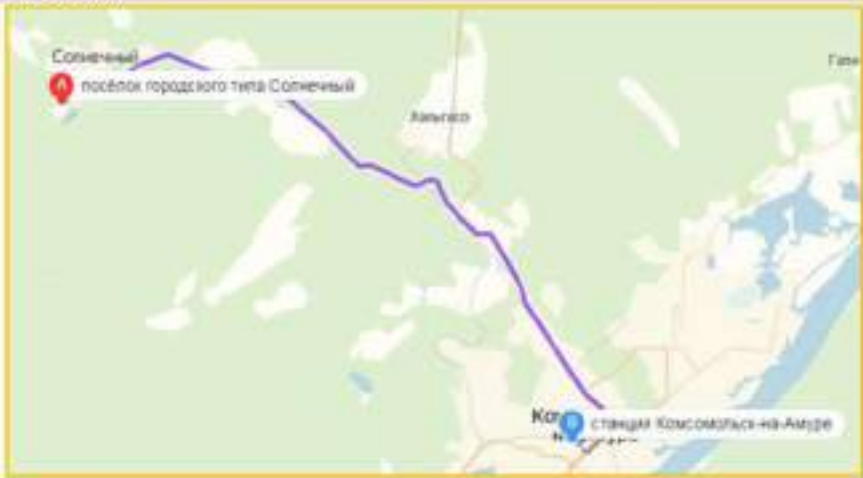
самолете

Номер рейса	Направление	Маршрут	Тип ВС
НИ409		Хабаровск (Новый) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Херлуци (Херлуци)	LET L-410 TURBOLET
НИ410		Херлуци (Херлуци) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Хабаровск (Новый)	LET L-410 TURBOLET
НИ417		Хабаровск (Новый) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Чумикан (Чумикан)	LET L-410 TURBOLET
НИ418		Чумикан (Чумикан) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Хабаровск (Новый)	LET L-410 TURBOLET
НИ471		Хабаровск (Новый) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Николаевск-на-Амуре (Николаевск-на- Амуре)	LET L-410 TURBOLET
НИ472		Николаевск-на-Амуре (Николаевск-на- Амуре) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Хабаровск (Новый)	LET L-410 TURBOLET
НИ472		Николаевск-на-Амуре (Николаевск-на- Амуре) - Комсомольск-на-Амуре (Хурба) - Хабаровск (Новый)	LET L-410 TURBOLET

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

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

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

Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
Удаленность оцениваемого здания от администрации г. Комсомольск-на-Амуре		https://yandex.ru/maps
Удаленность оцениваемого здания от жд вокзала г. Комсомольск-на-Амуре		https://yandex.ru/maps
	<p>Расстояние Объект оценки - здание администрации города: 43 км, время в пути на автомобиле: ок. 56 мин.</p> <p>Расстояние Объект оценки - жд вокзал города: 42 км, время в пути на автомобиле: ок. 55 мин.</p>	

Показатели
местоположения

Описание показателей местоположения

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

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



Расстояние Объект оценки - аэропорт города: ок. 67 км, время в пути на автомобиле: ок. 1 ч. 25 мин.

<https://yandex.ru/maps>

Транспортная
доступность⁶²

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

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

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

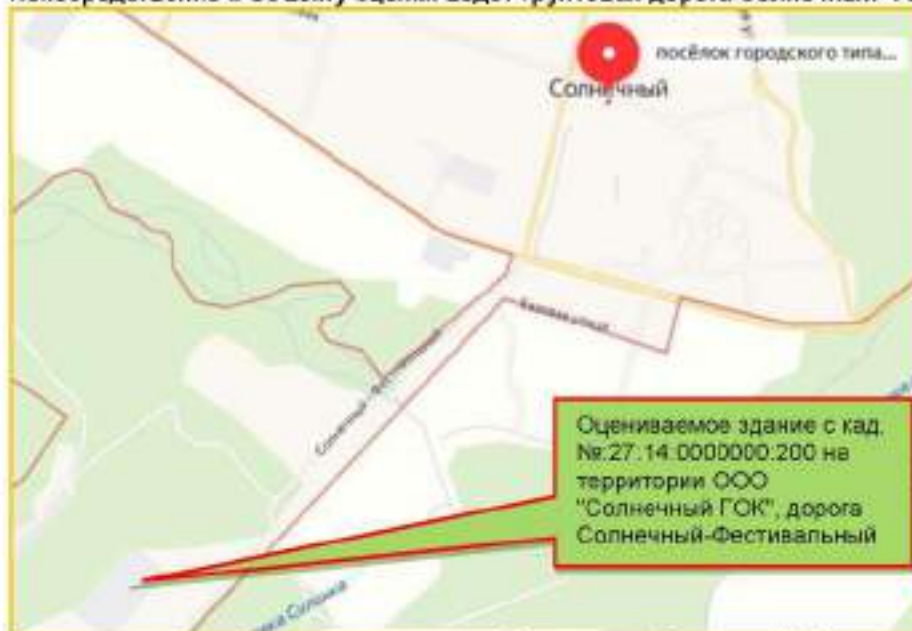
Улично-дорожная сеть поселения не перегружена автотранспортом, отсутствуют заторы. За границей территории городского поселения на расстоянии 0,77 км проходит межпоселенческая автодорога г. Комсомольск-на-Амуре - п. Горный с твердым покрытием. Автомобильная дорога Комсомольск-на-Амуре – Солнечный – Горный обеспечивает бесперебойную транспортную связь промышленного центра – г. Комсомольска-на-Амуре с районным центром - р.п. Солнечный и п. Горный. Это единственная транспортная артерия в данном районе. По этой дороге район связан с Комсомольской железной дорогой, БАМом, а также имеет выход к речному порту в г. Комсомольске-на-Амуре.

Программа "Комплексное развитие транспортной инфраструктуры городского поселения Рабочий поселок Солнечный на 2018-2020 годы и на перспективу до 2030 года".
https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_level_pages1=23&id_position=64&blok=adm&razdel=tre
Решение Совета депутатов от 31.05.2012 г. №231 "Об утверждении Генерального плана городского поселения Рабочий поселок Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края"

⁶² Транспортная доступность - уровень обеспеченности транспортной инфраструктурой, позволяющей добраться до определенного населенного пункта и района в населенном пункте.

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

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



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

Градостроительная зона и соответствие зонированию	Производственная	Решение Совета депутатов от 31.05.2012 №231" Об утверждении Генерального плана городского поселения Рабочий посёлок Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края" https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_le
---	------------------	--

Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж) ve/pages1=20&blok=adm&razdel=free
Внешнее благоустройство территории ⁸³	Территория р.п. Солнечный благоустроена в соответствии с благоустройством городской (поселковой) среды. Территория вокруг Объекта оценки не благоустроена, соответствует производственной зоне.	
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p>Жизнеобеспечение р.п. Солнечный поддерживается отраслями городской инфраструктуры, представляющей собой сложную и разветвленную систему. Несмотря на тот факт, что в целом городской жилищный фонд поселения характеризуется высоким уровнем инженерного благоустройства по сравнению с сельским, система коммуникаций в жилом фонде, построенном в 60-70 годах, сильно изношена и требует реконструкции.</p> <p>Источником теплоснабжения групп административных, общественных и многоэтажных многоквартирных жилых зданий в р.п. Солнечный является котельная, расположенная в южной части поселения, в коммунальной зоне. Производительность теплоснабжения от центральной котельной составляет 136 Гкал/час, из них 49 МВт - потребность в тепле на коммунально-бытовые нужды.</p> <p>Протяженность магистральных сетей теплоснабжения - 19,87 км.</p> <p>Малоэтажные одно-, двухквартирные жилые дома имеют главным образом печное отопление и отопление от автономных котлов мощностью 10–45 кВт/ч., теплоносителем в которых является вода с температурой 95-70°С.</p> <p>На сегодняшний день в р.п. Солнечный газифицированы многоэтажные жилые и общественные здания. Потребление природного газа поселка в целом составляет 24 471,8 тыс. куб. м /год.</p> <p>Электроснабжение в городском поселении р.п. Солнечный в настоящее время выполняется от трансформаторных подстанций 110/10/0,4 кВ.</p> <p>Мощность обслуживающих поселение подстанций достаточна для осуществления электроснабжения потребителей в нормальном режиме. Имеется резерв дополнительных мощностей, которые при необходимости могут быть задействованы.</p> <p>В настоящее время на территории городского поселения р.п. Солнечный имеется несколько скважин, обеспечивающих население водой для питьевого и хозяйственно-бытового назначения.</p> <p>В р. п. Солнечный система питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения многоэтажной многоквартирной жилой и общественной застройки осуществляется функционированием</p>	<p>Решение Совета депутатов от 31.05.2012 г. №231 "Об утверждении Генерального плана городского поселения Рабочий поселок Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края" https://www.admsoln.ru/ida_razdel.php?id_blok1_leve/pages1=20&blok=adm&razdel=free</p>

⁸³ Благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

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

Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
Социальная инфраструктура ⁶⁴	<p>Система учреждений культурно-бытового обслуживания определяется значением р.п. Солнечный, как районного центра.</p> <p>Районный центр р.п. Солнечный характеризуется довольно развитой системой обеспеченности населения коммунальными, культурно-просветительскими, спортивными, бытовыми учреждениями.</p> <p>На межселенной территории, на горе Холдоми (высота 853 м), в 5,5 км. от р.п. Солнечный возведен современный горнолыжный комплекс "Холдоми". В юго-западной части поселения осуществляет деятельность база отдыха (оз. Хрустальное). Наличие притока туристов как в зимнее, так и в летнее время позволяет развивать объекты обслуживания на территории городского поселения.</p> <p>Р.п. Солнечный имеет достаточно развитую спортивную базу: спортивный комплекс с двумя бассейнами, спортивными залами и стадионом, на базе которого действует детско-юношеская школа физической подготовки им. И.А. Мусатова, филиал краевой спортивной школы по лыжным видам спорта, спортивный клуб "Юность". При общеобразовательных школах действуют школьные стадионы и спортивные площадки общей площадью 1 009,9 кв.м. В зимний период населению доступны занятия беговыми лыжами, в западной части поселка проложена лыжня. Для желающих заниматься горными лыжами свои услуги может предложить горнолыжный комплекс "Холдоми".</p> <p>В р.п. Солнечный располагаются следующие объекты обслуживания, обеспечивающие население услугами различного назначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Дошкольные учреждения, средние общеобразовательные школы, промышленно-экономический техникум. • Центральная районная больница. • Учреждения социальной защиты населения. • Дом культуры, учреждения дополнительного образования: школа искусств, спортивный комплекс, станция юных натуралистов, центр детско-юношеского творчества. • Магазины продовольственных и промышленных товаров. • Столовые и кафе, торгово-бытовой центр. • Кинотеатр. 	<p>Постановление от 25.10.2017 г. №113 "Об утверждении Программы комплексного развития социальной инфраструктуры городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края до 2030 года" https://www.admsoln.ru/da_str.php?id_blok1_level_pages1=23&id_position=66&blok=adm&razdel=frs</p> <p>Решение Совета депутатов от 31.05.2012 г. №231 "Об утверждении Генерального плана городского поселения Рабочий поселок Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края"</p>

⁶⁴ Социальная инфраструктура – комплекс объектов и предприятий, которые обеспечивают функциональную жизнедеятельность населения, формирование интеллектуально развитого индивида.

Показатели местоположения	Описание показателей местоположения	Указание на документы или источники количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 8 Ж)
Опасные природные условия и факторы техногенного характера (экологическая обстановка)	<p>Во встроено-пристроенных помещениях на первых этажах жилых домов расположены краеведческий музей, библиотека, отделения банков, учреждение связи, аптеки и др.</p> <p>Наиболее опасными проявлениями природных процессов в поселении являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • грозы; • ливни с интенсивностью 30 мм/час и более; • подтопление территории; • сильные морозы; • снегопады, превышающие 20 мм за 24 часа; • град с диаметром частиц более 20 мм; • гололед с диаметром отложений более 200 мм; • сильные ветры со скоростью более 35 м/с (ураганы). 	<p>Решение Совета депутатов от 31.05.2012 г. №231 "Об утверждении Генерального плана городского поселения Рабочий поселок Солнечный Солнечного муниципального района Хабаровского края" https://www.admsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_le_valpages1=20&blok=adm&razdel=free</p> <p>http://amgpgu.ru/upload/iblock/c49/nikiforova_g_e_nikiforov_m_f_vliyanie_khvostokhranilishcha_solnechnogo_goka_na_prilegayushchuyu_terr.pdf</p>
	<p>Территория р.п. Солнечный, как и территория Солнечного района, находится в сейсмоопасной зоне.</p> <p>Шламонакопитель (хвостохранилище) Центральной обогатительной фабрики ОАО "Солнечный ГОК" представляет собой намытую песчаную дамбу высотой 24 м, длиной 1240 м, шириной 580 м и в настоящее время является федеральной собственностью (реестровый № 02700646).</p> <p>После остановки работы фабрики в 2002 году хвостохранилище было осушено, обратная вода с прудка выпущена.</p> <p>В связи с ветровой эрозией отвалов происходит негативное воздействие на окружающую среду и здоровье людей городского поселения р.п. Солнечный за счет содержащихся в пыли тяжелых металлов, меди, железа, цинка и т.д.</p> <p>По состоянию на 28.05.2019 г. ситуация с хвостохранилищем следующая⁸⁵.</p> <p>"Хвостохранилище эксплуатировали 20 лет, складывая на этом сложном гидротехническом сооружении отходы обогащения. В 90-е годы Солнечный ГОК бесконечно менял собственника, в конце концов Центральная обогатительная фабрика комбината закрылась и обслуживать хвостохранилище стало некому.</p> <p>Конечно, положение там сегодня изменилось: когда несколько лет назад проблема была очень острой, правительство края разработало проект, который прошел все экспертизы и был</p>	

⁸⁵ Источник: https://oz.ru/arkhiv/?ELEMENT_ID=144136

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

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

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

ФСО №7 п.7:

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

- Имущественное право на Объекты оценки: **собственность.**
- Право общей долевой собственности на Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты".
- Существующие ограничения (обременения) права: **не зарегистрировано.**
- Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: **данные отсутствуют.**
- Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: **данные отсутствуют.**
- Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: **данные отсутствуют.**

2.9. Описание истории Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание⁸⁶

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

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

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

По данным источника (газета "Коммерсантъ" №226 от 06.12.1995, стр. 9⁸⁷), в 1994 г. было произведено 3350 т олова в концентрате. Помимо олова, он добывал медь и свинец (в 1994 г. - 11 тыс. т и 110 т соответственно). АО "Солнечный ГОК" имел долгосрочные контракты на поставку олова и меди в страны Юго-Восточной Азии (Япония, Китай, Корея), поставлял продукцию в Англию и Бельгию. В 1994 г. была начата разработка Бралоурминского оловянного

⁸⁶ Источник: <https://nashenasledie.livejournal.com/2051171.html>
<http://www.mining-arc.ru/solnechnyi-gorno-obogatitelnyj-kombinat/>

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

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

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

Около 10% акций предприятия находилось на балансе самого ГОКа. Котировка акций на внебиржевом рынке в Хабаровском крае была в 1995 г. - 4000-4500 руб. за штуку (среднегодовой курс долл. США в 1995 г. составлял: 4 558,71 руб./долл. США)⁸⁰.

По данным источника (газета "Правда" №61 (29403) 11 – 15 июня 2009 г.)⁸¹ **по состоянию на середину 2009 г. после двух процедур банкротства удавалось удержать предприятие на плаву, на середину 2009 г. велись разговоры о третьей "реанимации".**

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

В разные годы владельцами ГОКа были:

- Дальневосточная горная компания (ДВГК).

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

- Новосибирский оловянный комбинат.

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

- Солнечный ГОК практически перестал существовать.

30 июня 2015 г.⁸⁰ "Оловянная рудная компания" (ОРК) (дочерняя компания ОАО "Русолово", входит в полиметаллический холдинг "Селигдар") запустила в эксплуатацию Солнечную обогатительную фабрику (СОФ) в п. Горный Хабаровского края.

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

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

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

⁸⁰ Источник: <https://ratestats.com/dollar/1995/>

⁸¹ Источник: <https://kprf.ru/pravda/issues/2009/61/article-26207/>

⁸² Источник: <http://seligdar.ru/post/81/>

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

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

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

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

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

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

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

По данным ОАО "Русолово"²⁴, в период 2016 -2017 гг. в процессе очистных работ в небольшом количестве было добыто 94,6 тыс. т руды.

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

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

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

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

²⁴ Источник <http://rus-olovo.ru/geography/ork/about/>



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

ВЫВОД.

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

2.10. Описание технологического процесса Солнечного горно-обогатительного комбината, в состав производственной площадки которого входит оцениваемое здание⁹²

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

Горно-обогатительный комбинат⁹³ - это комплексное предприятие горно-добывающей промышленности, совмещающее добычу (карьер, шахта) и первичную переработку (обогатительная фабрика) твёрдых полезных ископаемых на одной площадке.

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

Горно-обогатительный комбинат включает следующие основные производственные подразделения:

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

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

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

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

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

На обогатительных комбинатах применяются различные процессы переработки полезных ископаемых:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

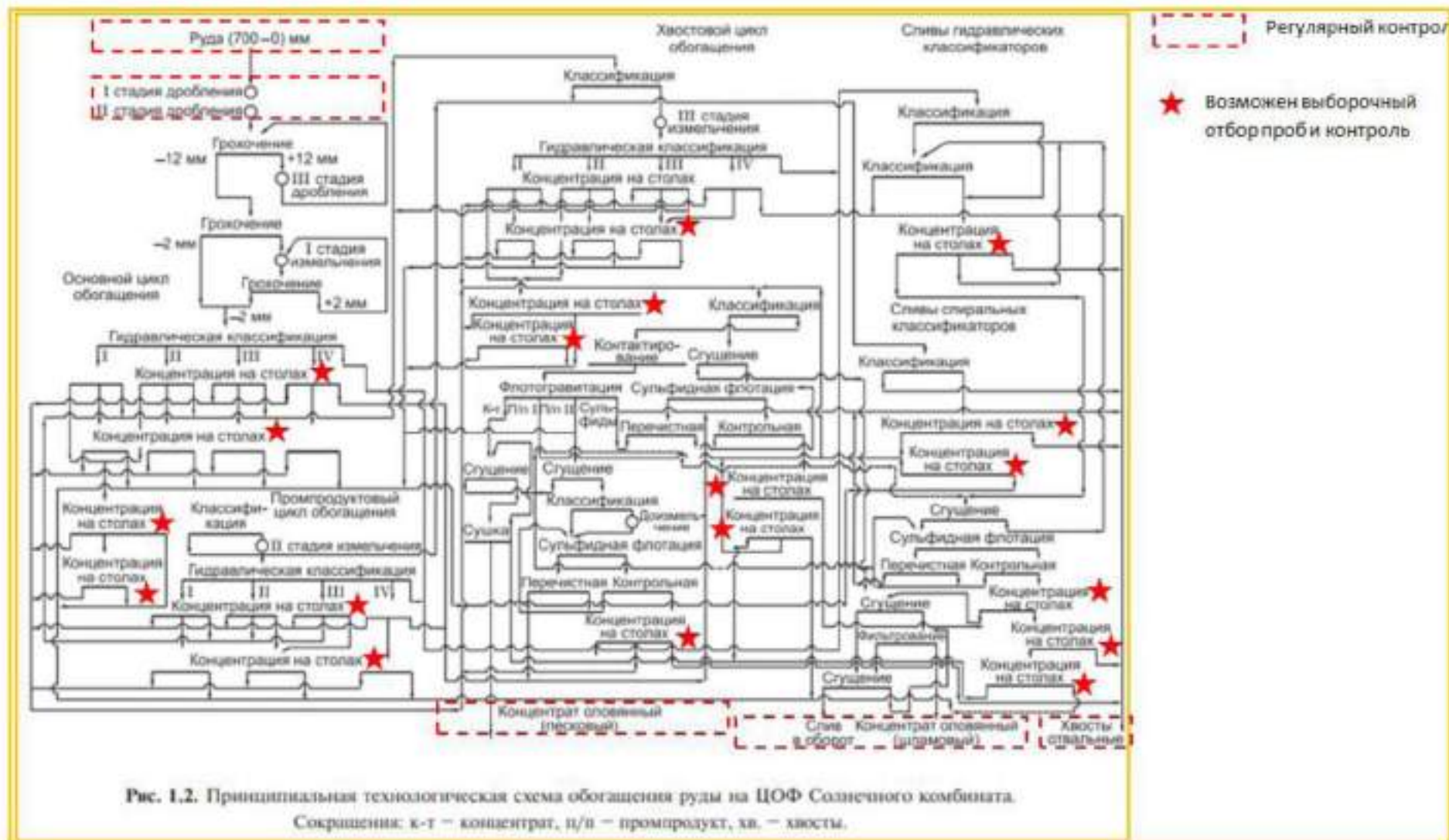


Рис. 1.2. Принципиальная технологическая схема обогащения руды на ЦОФ Солнечного комбината.

Сокращения: к-т – концентрат, п/п – промпродукт, хв. – хвосты.

Вывод.

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

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

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

Ниже приводится указанный анализ и соответствующий вывод.

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

"Специализированное имущество - имущество, которое редко, если вообще когда-либо продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами".⁶⁴

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

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

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

Специализированное имущество "понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами".⁶⁵

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

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

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

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




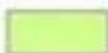


⁶⁴ Источник МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

⁶⁵ Источник ФСО №9, п. 7

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



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

<i>Прочие условные знаки</i>	
	<i>Территория существующей застройки</i>
	<i>Территория застройки на перспективу</i>
	<i>Территория зеленых насаждений</i>
	<i>Рекреационная зона</i>
	<i>Производственные территории</i>
	<i>Противопожарный разрыв до лесных массивов (15 м)</i>

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

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

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

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

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

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Оловянная рудная компания»

ИНН/КПП 2717017562/271701001, ОГРН 1102717000198,
 юридический адрес: 682707, РФ, Хабаровский край, Солнечный район, п. Горный, литера «А», офис
 1, почтовый адрес: 682711, Хабаровский край, п. Солнечный, ул. Ленина, д.27,
 тел/факс +7(42146) 2-33-24, scxvo@gmail.ru

Исх. № _____
 От «__» _____ 20__ г.

ООО «ЮНИКСОЛ»

О здании Лаборатории АО «ОРК»

По вопросу о месте здания с кадастровым № 27:14:0009000:200 административно-бытового корпуса Лаборатории Солнечной обогатительной фабрики (СОФ) в технологическом процессе АО «ОРК» и ряде технических характеристик указанного здания считаем необходимым сообщить следующее:

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

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

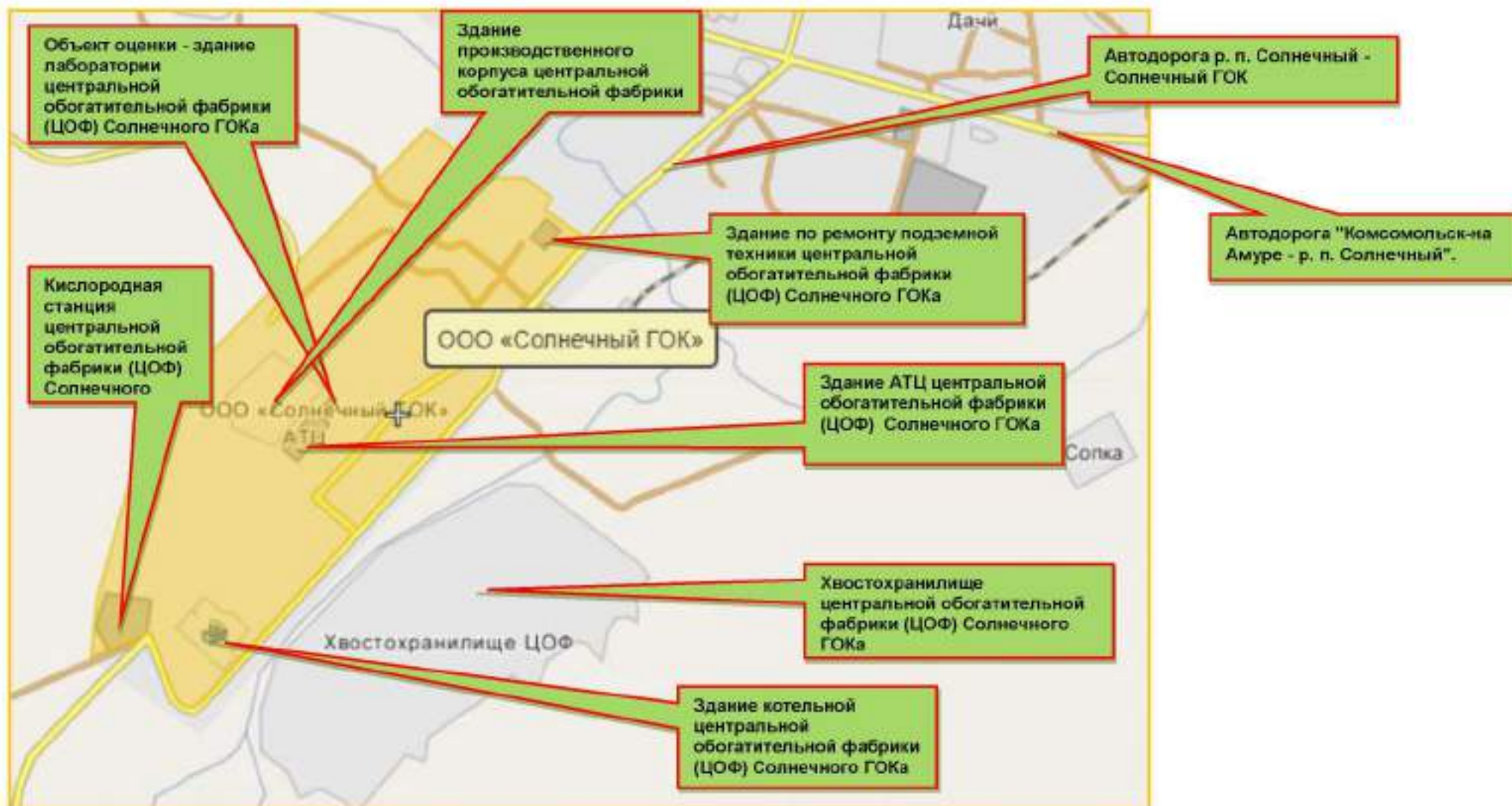
В соответствии с вышеприведенным описанием значение Лаборатории для технологического процесса Солнечной обогатительной фабрики (СОФ) АО «ОРК» (как по соблюдению качественных характеристик конечного продукта, так и по оценке и контролю влияния на окружающую среду) критично и не может быть заменено иными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

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

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

ВЫВОД.

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



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

ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Руководствуясь при составлении Отчета об оценке принципами, указанными в п. 5 ФСО №3, в целях оптимизации⁹⁶ структуры Отчета, удобства восприятия⁹⁷ текста Отчета, реализации возможности проверить и полностью воспроизвести последовательность определения и расчеты стоимости Объекта оценки, Исполнитель (Оценщик) разместил теоретические материалы главы "ОБЩИЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ" в Приложении №2 "НОРМАТИВНЫЕ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ. РАБОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЕМ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ" данного Отчета.

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

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

3.1. Общие положения

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

3.2. Подходы и методы к оценке недвижимости

3.2.1. Сравнительный подход

1. В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:
 - метод прямого сравнительного анализа продаж (в тексте Отчета и расчетных таблицах данный метод обозначен как МСП);
 - метод валового рентного мультипликатора (в тексте Отчета и расчетных таблицах данный метод обозначен как МВРМ);
 - метод общего коэффициента капитализации (в тексте Отчета и расчетных таблицах данный метод обозначен как МОКК).

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

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

2. В соответствии с ФСО №7 "Оценка недвижимости" в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные, количественные методы оценки и их сочетания.

2.1. Качественные методы оценки:

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

2.2. Количественные методы оценки:

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

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

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

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

3.2.2. Доходный подход

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

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

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

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

1.2. **Метод прямой капитализации** применяется:

- для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию,
- фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

- определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации,
- ставка капитализации при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

1.3. Метод дисконтирования денежных потоков применяется:

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

1.4. Метод капитализации по расчетным моделям применяется:

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

3.2.3. Затратный подход

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

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{96}$$

где:

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

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

СИ – совокупный износ объекта оценки;

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

⁹⁶ Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;
- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 "Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат".

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

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

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

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

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

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются:

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

IFRS 13 B2: "Подход к оценке справедливой стоимости

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

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

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

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

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

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами".

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

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

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

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

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

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

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

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

ДОПУЩЕНИЕ.

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

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

4.1.1. Анализ влияния общей политической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости¹⁰¹.

Любой кризис не только нарушает старые планы, но и создает новые возможности. Главную из них российская внешняя политика увидела в перспективе "всеобщего обнуления", т.е. слома старого

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

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

¹⁰¹ Используемые источники:

<https://www.facebook.com/notes/%D1%81%D0%B7%D0%B5%D1%82%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%BC-%D0%B1%D1%80%D0%B8%D0%B3%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%B8%D0%B7-%D0%B2%D0%BB%D0%B8%D1%8F%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B9-%D0%BF%D0%BE%D0%B5%D0%B9%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%B8-%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BB%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%BB-%D0%B2-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5-3213627068656071/>;

<https://republic.ru/posts/96442>;

<http://kremlin.ru/events/president/news/53070>

мирового порядка (где доминируют США и либеральный Запад) и формирования устойчивого нового.

И в этом новом мировом порядке не должно быть места санкциям, которые только мешают борьбе с общечеловеческой угрозой. Эта плодотворная дебютная идея легла в основу российской переговорной позиции на экстренном саммите G20, состоявшегося 26 марта в формате видеоконференции и посвященного борьбе с пандемией коронавируса и её влиянием на мировую экономику.

Сегодня Россия предлагает Западу "объединить усилия" в борьбе с общим врагом – коронавирусом и настаивает на глобальной солидарности, отправляя врачей и подразделения войск химической защиты в Италию, военный самолет с медицинским оборудованием и средствами защиты в Нью-Йорк (США оплатили половину стоимости груза, вторую половину оплатил Российский Фонд прямых инвестиций), а также в Сербию и Боснию и Герцеговину.

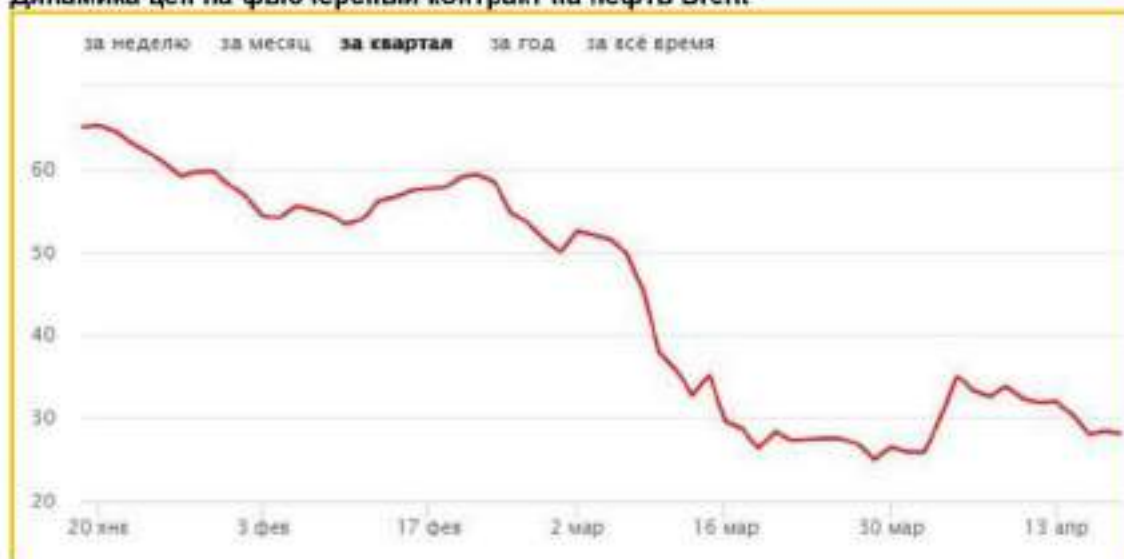
В результате есть основания ожидать, что осенью, когда "лидеры большой пятерки" будут обсуждать программу восстановления мировой экономики после пандемии, санкции против России будут сильно сокращены.

Главный же внешнеполитический успех эпохи коронавируса неожиданно достигнут на американском направлении. Вмешательство Трампа в нефтяной спор в рамках продления соглашения ОПЕК позволило Кремлю возобновить диалог с Саудовской Аравией, переведя дискуссии в трехсторонний формат. Это создает иллюзию геополитической симметрии, паритета России и США, в отношении которых открывается новое перспективное пространство доверительного диалога по энергетике. По нефти Россия и США теперь консультируются на высшем уровне гораздо чаще, чем по стратегическим ядерным вооружениям, что дает надежду на распространение взаимопонимания двух президентов и на другие аспекты отношений.

12 апреля страны ОПЕК+ достигли окончательного соглашения о сокращении добычи нефти на 9,7 млн баррелей в сутки с 1 мая 2020 года по начало мая 2022-го¹⁰². Историческая сделка на нефтяном рынке, в результате которой страны ОПЕК+ снизят добычу, стабилизирует ситуацию лишь на время. При избытке предложения на рынке в 25 млн. баррелей в сутки такие объемы не помогут кардинально изменить ситуацию. Видимо, поэтому рынки не отреагировали на сделку ростом котировок.

Основным риском эксперты считают пандемию COVID-19, из-за которой резко сокращается спрос. Продление карантина в части стран приведет к росту запасов и еще сильнее снизит спрос на нефть, что, возможно, спровоцирует пересмотр достигнутых договоренностей.

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent



¹⁰² Источник: <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c87db/>

Источник: <https://reality.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db/>

Ряд западных комментаторов расценили сделку ОПЕК+ о сокращении нефтедобычи как поражение России в ценовой войне с Саудовской Аравией. Однако, экономисты, опрошенные РБК, полагают, что сокращение, вероятно, окажется выигрышным для России — по крайней мере с точки зрения госбюджета. Но произойдет это, только если цена российской нефти поднимется с очень низких уровней, на которых она находилась во второй половине марта. Но цена российской нефти может и не вырасти до \$30–35, поскольку уровень запасов в хранилищах стремительно нарастает.

В любом случае, заключение очередного соглашения ОПЕК поставило на паузу хаотичное развитие ситуации. Волна запредельно дешевой нефти могла в течении 40 дней до краев наполнить все мировые хранилища, что грозило совсем уж непредсказуемыми последствиями. Для России это могло обернуться дальнейшей девальвацией рубля и авральным свертыванием добычи с тяжелыми последствиями для месторождений.

По итогам I квартала 2020 г. воздействие всемирного катаклизма на российскую экономику еще не ощутимо, однако, как следует из апрельского прогноза Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (<http://www.inveb.ru>), во II квартале 2020 года экономика страны может упасть на 18% из-за режима самоизоляции населения и обвала цен на нефть, а реальные располагаемые доходы россиян — на 17,5%. По прогнозу института, это будет нижняя точка спада, дальше начнется постепенное восстановление. Базовый сценарий ВЭБа предусматривает, что пик заболеваемости коронавирусом в России придется на конец апреля — начало мая 2020 года.

	Пик заболеваемости	Конец апреля – начало мая 2020
	Продолжительность режима самоизоляции населения	<ul style="list-style-type: none"> • Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: до 75 дней • Другие регионы: до 45 дней
	Отмена режима самоизоляции населения	<ul style="list-style-type: none"> • Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: середина июня 2020 • Другие регионы: середина мая 2020
	Последствия для секторов российской экономики	<ul style="list-style-type: none"> • Возможность восстановления работы крупных промышленных производств к середине апреля • Негативный эффект сокращения экспорта и кризиса в авиаперевозках, туристическом и гостиничном бизнесе, спад в малом бизнесе • Значительные потери для отдельных секторов экономики (туризм и гостиничный бизнес, авиаперевозки, культура и спорт, питание)

Источник: www.inveb.ru/ru/articles-menu/247-tendentsii-razvitiya-rossijskoj-ekonomiki-v-usloviyakh-pandemii-koronavirusa-i-vozmozhnye-antikrizisnye-merj

В базовом сценарии развития ситуации с коронавирусом, согласно прогнозу Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ:

- по итогам 2020 года сильнее всего из отраслей пострадают гостиничный бизнес и сфера общественного питания (–22,2%), культура и спорт (–21,2%), транспорт (–10,6%), оптовая и розничная торговля (–4,3%);
- из-за сжатия мирового спроса ожидается снижение объемов стоимостного экспорта по всем основным товарным группам: минеральные продукты, включая нефть и нефтепродукты (–2,3%), химические продукты (–3,6%), древесина (–9%), машины, оборудование и транспортные средства (–10%), драгоценные металлы (–12,5%);

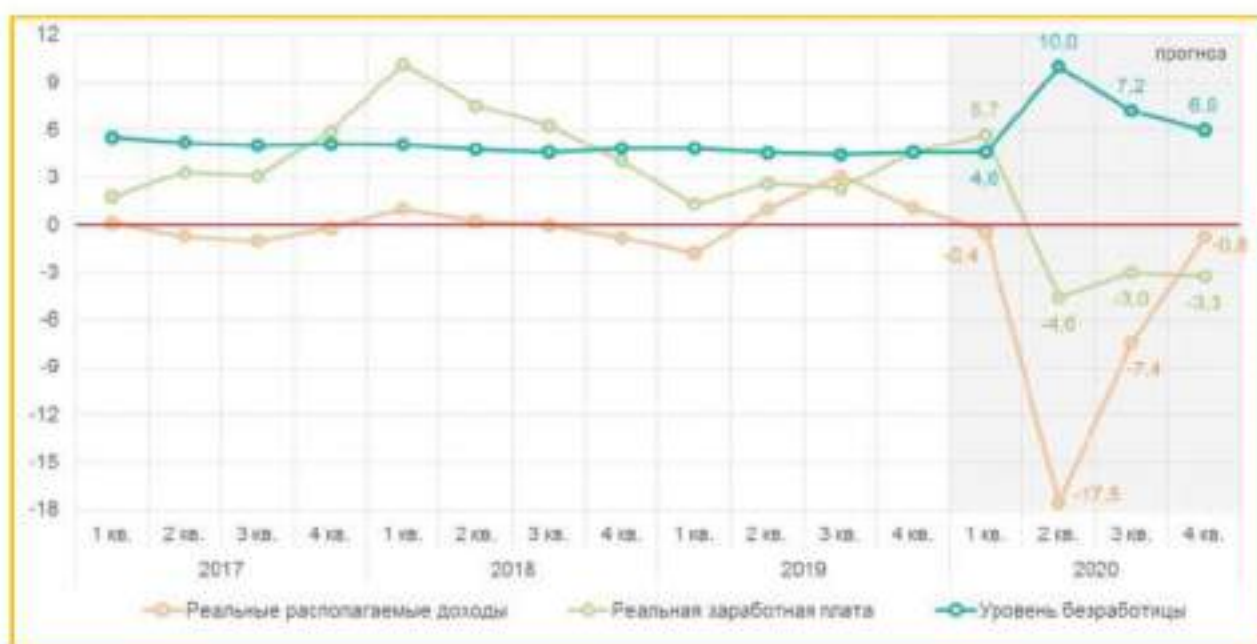
- реальные располагаемые доходы россиян могут сократиться по итогам года на 6,5%, что станет рекордным снижением с 2014 года;
- уровень безработицы в 2020 году рискует подскочить до 7% после 4,7% в 2019 году. Пик безработицы прогнозируется на второй квартал, когда ожидается увеличение числа потерявших работу россиян до 10% от экономически активного населения.

Наиболее уязвимые сектора российской экономики. Прогноз динамики добавленной стоимости

Показатель, %	2019	2020				
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	год
 ВВП	1,3	1,8	-18,0	-0,9	1,3	-3,8
 Обрабатывающая промышленность	1,6	3,7	-17,5	0,0	2,1	-2,9
 Строительство	0,4	1,5	-11,2	0,0	5,0	-0,2
 Оптовая и розничная торговля	1,7	5,0	-26,1	0,0	3,2	-4,3
 Транспорт	2,1	-1,0	-40,2	-2,0	1,0	-10,6
 Гостиницы и общественное питание	3,2	0,0	-69,5	-15,0	-5,0	-22,2
 Здравоохранение	-2,0	2,0	2,3	2,0	1,5	2,0
 Культура и спорт	1,8	-1,0	-78,9	-10,0	5,0	-21,2

Источник: www.rbc.ru/economics/13/04/2020/5e8f90e29a79475d693088eb

Квартальная динамика реальных располагаемых доходов, реальной заработной платы и безработицы (%)



Источник: <https://iz.ru/999290/irina-icynuleva-aleksandr-frolov/minusy-v-plusakh-kakikh-tcen-na-neft-zhdet-posle-sdelki-copek>

Правительство зарезервировало 1,4 трлн. руб. на борьбу с кризисом, или около 1,25 % ВВП, что совершенно несопоставимо с объемами помощи экономике в других странах. Антикризисные меры состоят в основном не из новых расходов бюджета, а из отсрочек на полгода по налогам, кредитным и арендным платежам, моратория на банкротства, льготного (по нулевой ставке) краткосрочного кредита на зарплату, которые должны позволить малому и среднему бизнесу продержаться в период вынужденной приостановки работы, и ряд других. Единственная бессрочная мера поддержки бизнеса — снижение страховых взносов с 30 до 15% для малого и среднего предпринимательства. Разработанных мер поддержки бизнеса явно недостаточно, и чтобы не допустить массовых банкротств, роста безработицы и снижения налоговых поступлений, власти необходимо в кратчайшие сроки выработать дополнительные инструменты поддержки.

Сравнительный масштаб антикризисных мер в России и других странах (% ВВП)



Источник: www.rbc.ru/economics/12/04/2020/5e919e0a9a7947391241d05b

История кризисов и их влияние на рынок недвижимости

В новейшей истории российской экономики можно выделить три кризиса, которые существенно повлияли на рынок недвижимости и привели к значительному падению цен на нее.

Первый серьезный удар по российскому рынку жилья был нанесен в результате дефолта. 17 августа 1998 года правительство России объявило технический дефолт — ввела мораторий на погашение внешних долгов российских банков и принудительную реструктуризацию долгов по ГКО/ОФЗ. По сути, на тот момент девелоперский рынок только зарождался — новостройки почти не возводились, застройщикам было практически невозможно получить проектное финансирование, ипотеки не было. В результате основной удар принял на себя рынок вторичного жилья. Стоит отметить, что тогда большинство россиян получало зарплату в долларовом эквиваленте, а цены на жилье были также выставлены в валюте.

Кризис 2008 года стал следствием в основном внутренних проблем российской экономики, хотя спусковым крючком послужил ипотечный кризис в США. Ипотечный мыльный пузырь лопнул, что привело к снижению оборотов мировой торговли, а также падению ликвидности развивающихся странах, в том числе в России. По сравнению с 1990-ми годами рынок недвижимости сильно изменился. Наряду со вторичным рынком жилья образовался крупный сегмент строящихся домов. Экономический кризис ударил по всем источникам финансирования проектов застройки. Особенностью кризиса на рынке жилой недвижимости в 2008–2010 гг. стало относительно быстрое восстановление, которое не наблюдалось после коллапса 1998 года. Объем сделок и темпы строительства начали расти уже в 2011 году.

Экономический кризис 2014 года можно назвать новым этапом рецессии и продолжением кризиса 2008 года. Причины, по сути, те же: структурные проблемы в экономике (сырьевая зависимость, низкий уровень внутреннего потребления, отсутствие доступных источников финансирования) не

были решены за прошедшие десять лет. Это привело к тому, что страна оказалась вновь неготовой к ухудшению внешней конъюнктуры: внешнеполитическому давлению и падению цен на нефть. Рынок недвижимости отреагировал на очередной виток кризиса так же, как и в предыдущие годы: сокращением спроса, снижением темпов строительства, уменьшением рублевых цен, которые с учетом падения уровня жизни фактически выросли для большинства покупателей. Новым явлением стал рост значения ипотечного кредитования, которое фактически спасает жилищное строительство в условиях рецессии.

Падение цен на недвижимость в результате кризисов 1998, 2008, 2014 гг.

Краткое описание	Период	Причины и предпосылки	Падение цен, %	
			\$	руб.
Дефолт. Первый удар по рынку	17.08.1998 г. — начало 2000 г.	Обвал рынка ГКО, огромный госдолг России, кризис на азиатских рынках, падение цен на нефть	30 – 35%	
Мировой экономический кризис. Крах девальперов	2008 - 2010 гг.	Ипотечный кризис в США, кризис ликвидности развивающегося стран, падение цен на нефть	30 – 35%	10 – 15%
Последний кризис или новая экономическая реальность.	2014 - ?	Падение цен на нефть и рубля, антироссийские экономические санкции, введение контрсанкций	55%	15 – 20%

Примечание: Для кризиса 2014 г. падение цен указано за период: июнь 2014 - февраль 2015

Источник информации: Три российских кризиса: как падал рынок жилья в 1998, 2008 и 2014 годах, <https://realty.abc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db>

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ:

- На фоне глобального нефтяного кризиса, отягощенного коронавирусной пандемией, происходит передел сфер влияния между крупнейшими странами мира, рождается новый мировой порядок. Какое место займет в нем каждый из претендентов, зависит и от внешней политики стран, и от тех мер, которые предпринимают внутренние Правительства в целях минимизации потерь для национальных экономик. Антикризисные меры в России пока ничтожны на фоне господдержки в развитых странах, и если эти меры и дальше будут ограничены по масштабам, следует ожидать, что после падения последует длительный период очень медленного роста экономики.
- Одной из основных причин всех трех российских кризисов за последние 25 лет, приводящих к проблемам на рынке недвижимости, является падение цен на нефть. В последний раз нефть резко дешевела в 2015-2016 гг., и рынку понадобилось примерно полтора года, чтобы вернуться на уровень выше \$55 за баррель. Однако на этот раз падение может быть более продолжительным из-за глобального ограничения экономической активности, вызванного коронавирусом.
- Существенное ослабление рубля, скорее всего, заставит Центробанк ужесточить монетарную политику, чтобы сдержать инфляцию. Не исключено, что ЦБ будет вынужден резко поднять ставку вверх – по сценарию декабря 2014 г., когда на фоне девальвации рубля ключевая ставка подскочила с 10,5 % до 17 %.
- В настоящее время средневзвешенный диапазон ипотечных ставок составляет 7,9 – 9 % годовых, однако многие банки уже понемногу их поднимают. По прогнозам аналитиков агентства "Эксперта РА", в течение 2020 года ставки могут превысить уровень и в 10 % за год. При этом даже незначительное повышение ключевой ставки приведет к увеличению стоимости ипотеки и в перспективе – к дальнейшему сокращению спроса на рынке недвижимости.
- Несмотря на то, что текущая ситуация не имеет аналогов и по сути является новой геополитической и макроэкономической реальностью, как минимум, одна из основных вызвавших ее причин имеет много общего со всеми кризисами последних десятилетий. Следовательно, можно ожидать, что падение цен на недвижимость будет неизбежным. Учитывая инертность рынка недвижимости, скорее всего, это падение будет растянуто во времени и займет не менее 2-х лет. Исходя из того, что текущая ситуация развивается в

условиях резкого сжатия спроса, обусловленного введением режимов самоизоляции (например, Министр строительства России озвучивает сокращение спроса на жилую недвижимость на 50 %, www.vedomosti.ru/business/news/2020/04/16/828256-sprosa-na-zhile), можно предположить, что отрицательная коррекция будет не меньше, чем при предыдущих кризисах, т.е. не ниже 8-12 % в год в рублевом эквиваленте.

4.1.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемой недвижимости. Основные показатели развития экономики РФ по состоянию на дату оценки¹⁰³

ДОПУЩЕНИЕ.

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

- Картина экономики РФ. Июнь-июль 2020 года.¹⁰⁴

Это самые крайние доступные на дату составления отчета аналитические материалы на сайте МЭР <http://economy.gov.ru> (п.11.ФСО №3).

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП – спад сократился до - 6,4% г/г по сравнению с -10,7¹⁰⁵% г/г в мае и -12,0% г/г в апреле. В целом за 2кв20 снижение ВВП оценивается на уровне -9,6% г/г, что близко к предварительным оценкам Минэкономразвития России, сформированным в рамках подготовки сценарных условий прогноза социально- экономического развития.

Основным фактором восстановления экономической активности в июне стало продолжающееся снятие карантинных ограничений, которое наиболее позитивно отразилось на показателях потребительского рынка.

В июне заметно улучшилась динамика оборота розничной торговли – до -7,7% г/г по сравнению с -19,2% г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента (-11,3% г/г с -29,2% г/г в мае). В частности, спад продаж новых легковых автомобилей сократился до -14,6% г/г с уровней более - 50% г/г в мае и -70% г/г в апреле.

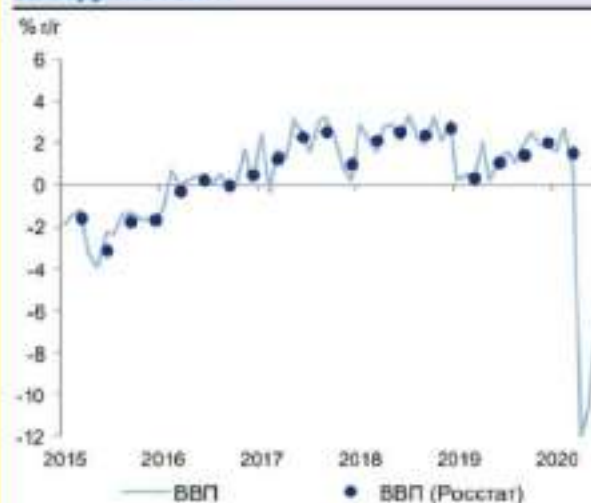
Рост потребительской активности сопровождался восстановлением в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на потребительский спрос, – легкой промышленности, производстве мебели и др. Кроме того, продолжался рост выпуска продукции первой необходимости, который не прекращался и в предыдущие месяцы.

¹⁰³ Источник: http://old.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/83488774-c41b-4e7e-afd5-fad0347d84d4/19_45.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=83488774-c41b-4e7e-afd5-fad0347d84d4

¹⁰⁴ Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_infljacji_za_jul_2020_goda.html

¹⁰⁵ Оценка за май была скорректирована в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности

Рис. 1. Темпы снижения ВВП замедляются...


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне улучшения ситуации на потребительском рынке


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

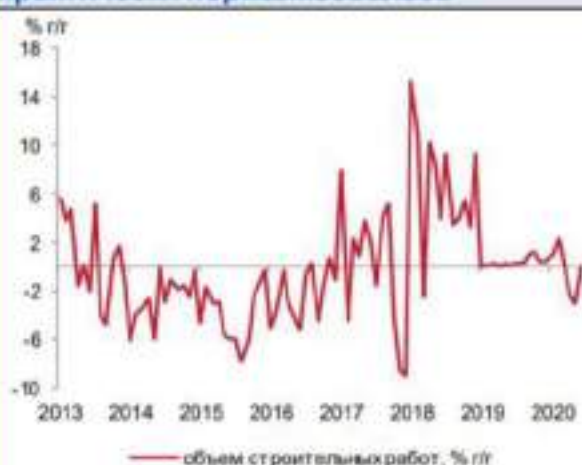
 Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/d80f613a522c1bb9b96d77693037ace/200717_1.pdf

В секторе услуг **восстановление происходит медленнее** из-за сохраняющихся ограничений в ряде регионов. Так, оборот общественного питания в июне был на -42,9% ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года, объем платных услуг населению – на -34,5% r/r (в мае падение составило -52,1% r/r и -38,9% r/r соответственно).

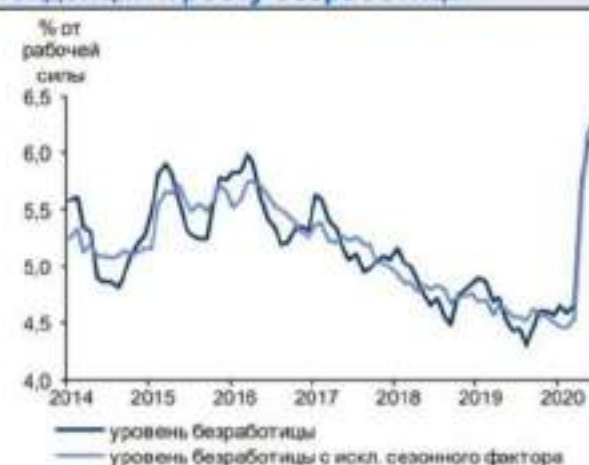
В целом показатели потребительского рынка в июне ожидаемо находились ниже уровней прошлого года (в реальном выражении.) Сдерживающее влияние на их восстановление оказывает снижение реальных располагаемых доходов населения, которое во 2кв20 составило -8,0% r/r (после роста на 1,2% r/r¹⁰⁵ в 1кв20). В условиях ограничений на экономическую деятельность во 2кв20 ожидаемо снизились такие доходные компоненты, как оплата труда, доходы от собственности, доходы от предпринимательской деятельности и прочие доходы. Вместе с тем **поддержку реальным располагаемым доходам населения оказывало снижение обязательных платежей** (в том числе благодаря введенным мерам по предоставлению кредитных каникул), а также **увеличение социальных выплат населению.**

Тенденция к восстановлению наблюдается и в строительном секторе. Объем строительных работ в июне практически вышел на уровень прошлого года (-0,1% r/r) после падения в предыдущие два месяца (-2,3% r/r и -3,1% r/r в апреле и мае соответственно). Сокращение ввода в действие жилых домов замедлилось до -6,4% r/r по сравнению с -36,5% r/r в апреле и -24,4% r/r в мае.

¹⁰⁵ Росстат пересмотрел данные по денежным доходам населения за 1кв20, в итоге рост реальных располагаемых денежных доходов и рост реальных денежных доходов составили 1,2% r/r (ранее наблюдалось снижение 0,2% r/r) и 2,1% r/r (рост на 0,9% r/r) соответственно.

Рис. 3. В строительстве ситуация практически нормализовалась


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда сохраняется тенденция к росту безработицы


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

 Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/d90f613a522c1bb9b996d7769303f7ace/200717_1.pdf

Добывающий комплекс и связанные с ним отрасли в июне по-прежнему вносили отрицательный вклад в динамику ВВП. В условиях действия сделки ОПЕК+ и слабого внешнего спроса продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-14,2% г/г в июне после -13,5% г/г в мае). Из-за снижения добычи в нефтегазовом комплексе ситуация с грузооборотом транспорта была сопоставима с прошлым месяцем (-9,5% г/г и -9,3% г/г соответственно), при этом ухудшение динамики наблюдалось как в железнодорожных перевозках нефтяных грузов, так и в трубопроводном транспорте.

Вместе с тем начиная с августа ожидается улучшение показателей добывающего комплекса с учетом принятого 15 июля странами – участниками соглашения ОПЕК+ решения об уменьшении масштаба сокращения добычи, а также оживления экономической активности в странах – импортерах российских сырьевых товаров.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда стабилизируется по мере нормализации экономической активности. В июне замедлилось как снижение численности занятых (до -155 с -260 тыс. чел. в мае с исключением сезонности), так и рост численности безработных (+117 тыс. чел. после +387 тыс. чел. в мае с исключением сезонности). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, практически не изменился в июне по сравнению с маем (6,2% и 6,1% от рабочей силы соответственно, с исключением сезонности – 6,3% SA в июне после 6,2% SA в мае).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждаются данными портала HeadHunter о динамике вакансий: падение количества вакансий в июне замедлилось до -2% г/г после -7% г/г в апреле и -17% г/г в мае.

В июне продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июня численность официально зарегистрированных безработных составила 2,7 млн. чел. по сравнению с 2,1 млн. чел. на конец мая (на 15 июля – почти 3,0 млн. чел.). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 31,5 тыс. чел. в среднем за день в мае до 21,4 тыс. чел. в среднем за июнь и 16,6 тыс. чел. в день в первой половине июля), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июне превысило 50% (в мае – 36%). По состоянию на конец июня, лишь треть граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, потеряли работу в период с 1 марта. Таким образом, опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, — это результат, в первую очередь, принятых

мер по увеличению пособий по безработице, которые стали более привлекательны для граждан, временно оставшихся без работы.

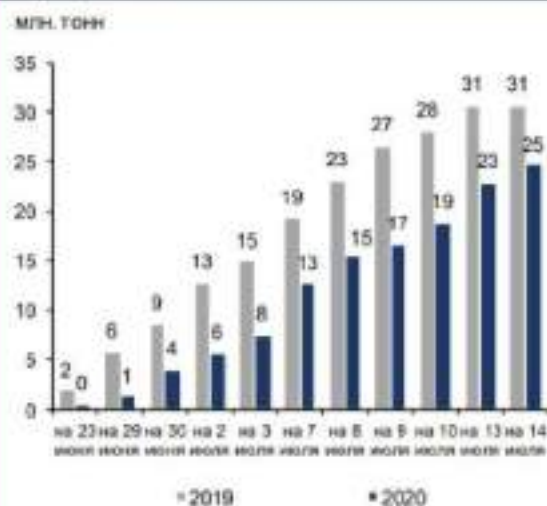
Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне снизился в годовом выражении – до 3,0% г/г после 3,2% г/г в мае.

Основной вклад в замедление динамики сводного индекса внес сектор растениеводства. Во-первых, сократился размер посевных площадей большинства культур. Во-вторых, снизились показатели урожайности вследствие неблагоприятных погодных-климатических условий в отдельных регионах страны, сказавшихся на развитии и созревании культур (заморозки, отсутствие осадков весной, последующая засуха).

По предварительным данным Росстата (по хозяйствам всех категорий – сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) увеличение размера посевных площадей наблюдалось только по зерновым и зернобобовым культурам и овощам – рост относительно уровня прошлого года на 2,6% и 2,5% соответственно. При этом посевные площади сахарной свеклы сократились на 19,0%, подсолнечника – на 0,3%, картофеля – на 7,1%.

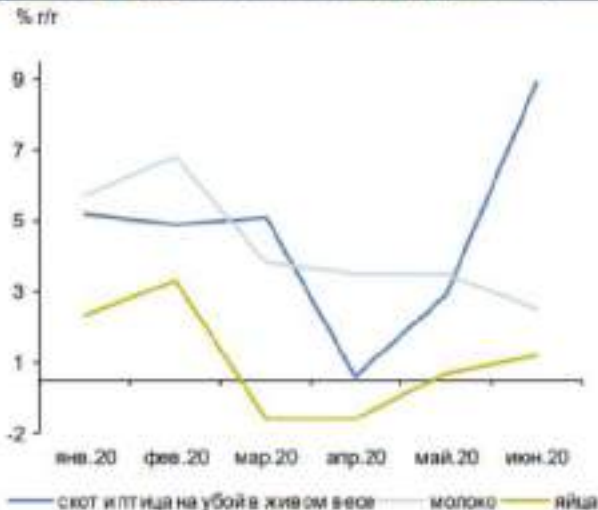
В текущем году темп уборочной кампании зерновых культур отстает от прошлогоднего, при этом по мере ее активизации отставание сокращается. В южных регионах страны (где убрано больше половины посевных площадей: Северо-Кавказский федеральный округ и Южный федеральный округ), в большей степени пострадавших от сложных погодных условий, урожайность на 7,7 ц/га и 4,3 ц/га ниже прошлогодней. В результате показатели сбора также значительно ниже прошлогодних значений – на 19% и на 24,1% соответственно.

Рис. 5. Отставание по сбору зерновых сокращается



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Сектор животноводства также демонстрирует положительную динамику



Источник: Росстат

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/d80f813a522c1bb9b96d7769303f7ace/200717_1.pdf

По картофелю и овощам, по данным Минсельхоза России (без учета хозяйств населения), показатели сбора значительно превышают прошлогодние. Так, по состоянию на 14 июля, картофеля собрано в 3,2 раза больше, чем в прошлом году, овощей – на 52,3% при росте урожайности – на 74,1 ц/га и на 17,5 ц/га соответственно.

Сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) ускорился до 8,4% г/г в июне после 2,4% г/г в мае. Продолжается рост объемов производства молока (на 2,2% г/г в июне против 3,0% г/г месяцем ранее). Вместе с тем на фоне незначительного роста поголовья птицы (на 0,3% по состоянию на 1 июля 2020 г. по отношению к

соответствующей дате предыдущего года) производство яиц выросло на 0,7% г/г против околонулевой динамики в мае (0,2% г/г).

Таблица 1. Показатели деловой активности

в% к соотв. периоду предыдущего года	2кв20	июн20	май20	апр.20	1кв20	2019
ВВП	-9,6*	-8,4*	-10,7*	-12,0*	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,1	3,0	3,2	3,1	3,0	4,0
Строительство	-1,7	-0,1	-3,1	-2,3	1,1	0,6
Розничная торговля	-15,6	-7,7	-19,2	-23,2	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-8,2	-9,5	-9,3	-5,9	-3,8	0,6
Промышленное производство	-8,5	-9,4	-9,6	-6,6	1,5	2,3
Добыча полезных ископаемых	-10,3	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	2,5
добыча угля	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	2,5
добыча металлических руд	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	2,4
Обрабатывающие производства	-7,9	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6
пищевая промышленность	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	3,4
легкая промышленность	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	-1,6
деревяная промышленность	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	2,2
химический комплекс	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	5,1
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,2
металлургия	-8,7	-5,3	-7,9	-12,8	2,2	2,4
машиностроение	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	5,1
прочие производства	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,6	-4,8	-4,1	-1,9	-2,4	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-9,6	-6,5	-10,9	-11,4	-1,2	-5,2

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/d80f813a522c1bb9b96d7769303f7ace/200717_1.pdf

Таблица 2. Показатели рынка труда

	2кв20	июн20	май20	апр.20	1кв20	2019
Реальная заработная плата						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,0	-2,0	6,2	4,8
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,9	-6,3	1,9	-
Номинальная заработная плата						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	4,0	1,0	8,8	9,5
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	3,1	-5,6	2,4	-
Реальные располагаемые доходы						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-8,0	-	-	-	1,2	1,0
в% к предыдущему периоду (SA)	-7,9	-	-	-	0,1	-
Реальные денежные доходы						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-7,7	-	-	-	2,1	1,7
в% к предыдущему периоду (SA)	-4,8	-	-	-	-2,4	-
Численность рабочей силы*						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,8	-0,5	-0,5	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	74,9	74,9	75,0	74,8	75,2	-
Численность занятых*						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-2,6	-2,1	-1,6	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,4	70,2	70,3	70,6	71,8	-
Численность безработных*						
в% к соотв. периоду предыдущего года	30,4	38,1	32,6	21,0	-4,1	-5,3
млн. чел. (SA)	4,5	4,7	4,5	4,2	3,4	-
Уровень занятости*						
в% к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,2	58,1	58,2	58,4	59,4	-
Уровень безработицы**						
в% к рабочей силе /SA	6,0/6,1	6,2/6,3	6,1/6,2	5,8/5,7	4,6/4,5	4,6/-

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/d80f613a522c1bb9b95d77693037ace/200717_1.pdf

О динамике промышленного производства¹⁰⁷.

Минэкономразвития: выпуск обрабатывающей промышленности в РФ постепенно восстанавливается

В июне продолжилось постепенное восстановление выпуска обрабатывающей промышленности благодаря снятию карантинных ограничений (-6,4 % г/г в июне после -7,2 % г/г в мае и -10,0 % г/г в апреле).

Наиболее существенное улучшение динамики в июне наблюдалось в производстве **потребительских товаров**, чему способствовало открытие непродовольственной розницы в большинстве регионов. Так, производство продукции легкой промышленности в июне выросло на 1,3 % г/г (в апреле и мае снижение на -10,0 % г/г и -23,1 % г/г соответственно). Второй месяц подряд демонстрирует положительную динамику производство мебели (после падения на почти на 25 % г/г в апреле). Кратно уменьшился масштаб падения в производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции (до -5,2 % г/г в июне после -9,4 % г/г в мае и -13,7 % в апреле), легковых автомобилей (-24,6 % г/г в июне после -54,4 % г/г в мае и -79,2 % г/г в апреле). Кроме того, продолжается уверенный рост производства продукции первой необходимости. Темпы роста выпуска в пищевой промышленности составили в июне 4,5% г/г (1,5 % г/г в мае), выпуска фармацевтической продукции – на 36,8% г/г после 22,4% г/г месяцем ранее.

Необходимо отметить, что позитивная динамика производства продукции, ориентированной на потребительский рынок, согласуется с оперативными данными контрольно-кассовой техники ФНС России: среднечасовой оборот организаций торговли и услуг в июне вырос в номинальном выражении на 19,6% к маю и достиг уровня, наблюдавшегося до введения карантинных ограничений. Вместе с тем, по оценке Минэкономразвития России, наблюдаемый рост потребительской активности в определенной степени связан с отложенным спросом населения, а также значительным объемом социальных выплат, осуществленных в июне (+56% г/г, по предварительным данным о расходах консолидированного бюджета Российской Федерации).

Восстановление наблюдается и в других **отраслях обрабатывающей промышленности, в большей степени ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос**, – деревообработке, производстве основных химических веществ, металлургии, ряде отраслей машиностроения.

Вместе с тем динамика производства машиностроительной продукции в целом остается слабой (-19,1 % г/г в июне после -20,7 % г/г в мае), что указывает на невысокий уровень инвестиционного спроса в экономике. Кроме того, негативный вклад в динамику обрабатывающей промышленности продолжает вносить производство нефтепродуктов, которое в июне снизилось на -7,4 % г/г (-4,1 % г/г в мае).

В июне в условиях действия сделки ОПЕК+ и слабого внешнего спроса продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-14,2% г/г в июне после -13,5 % г/г в мае). Добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) продолжила сокращение в июне – на -16,4% г/г (-14,5 % г/г месяцем ранее) после начала действия ограничений в рамках ОПЕК+ с 1 мая. В то же время в июне в добыче естественного природного газа (-13,3% г/г после -16,6% г/г в мае) и угля (-3,6% г/г после -11,2% г/г месяцем ранее) наметилось восстановление благодаря оживлению экономической активности в странах – торговых партнерах.

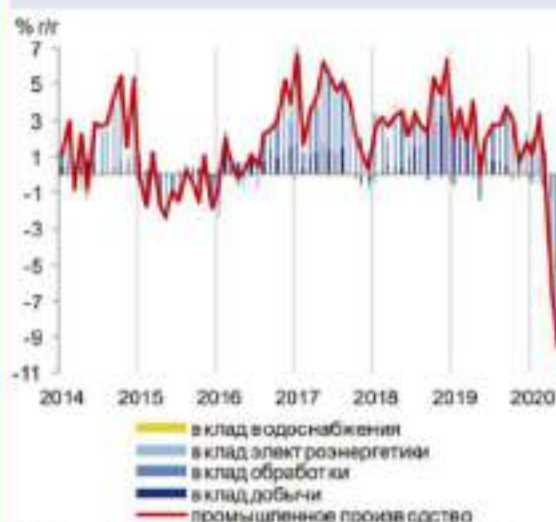
В результате промышленное производство в июне 2020 г. снизилось на -9,4 % г/г (-9,6 % г/г месяцем ранее). По итогам 2кв20 промышленное производство снизилось на -8,5 % г/г после роста на 1,5 % г/г в 1кв20. Выпуск обрабатывающей промышленности сократился на -7,9 % г/г (+3,8 % г/г в 1кв20), добыча полезных ископаемых снизилась на -10,3 % г/г (после нулевых темпов роста кварталом ранее).

Падение промышленного производства в России на пике карантинных ограничений оказалось существенно меньше, чем в других крупных развитых и развивающихся странах.

¹⁰⁷ Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/b2b4ce2c51dbace0e62154cbad988f23/Prom.pdf>

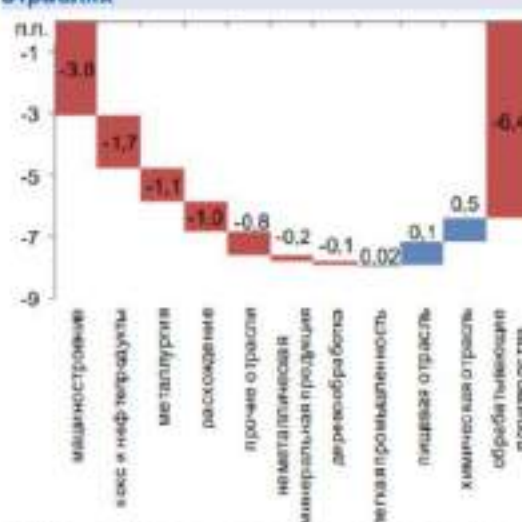
Так, снижение промышленного производства в США по итогам 2 квартала 20 года составило более 14% г/г. В Германии промышленное производство в апреле упало на -29,4 % г/г в апреле, во Франции, Италии и Испании – на 35–45% г/г. В мае в крупнейших европейских экономиках масштаб спада в промышленности уменьшился, но по-прежнему превышал 20% г/г. Сопоставимые темпы падения были зафиксированы и в ведущих странах с формирующимися рынками (Турция, Бразилия и др.).

Рис. 1. В июне отмечается замедление темпов падения промышленности...



Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне роста выпуска в основополагающих обрабатывающих отраслях



Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/b2b4ce2c51dbace0e62154cbad986f23/Prom.pdf>

Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январь.20	2019
Промышленное производство	-9,4	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	0,5	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	4,8	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	1,3	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-7,4	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	7,4	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,5	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

* на основе базиса 2018 года
 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/b2b4ce2c51dbaca0e62154cbad986f23/Prom.pdf>

В июле 2020 г. инфляция совпала с прогнозами Минэкономразвития России и составила 3,4% к соответствующему месяцу прошлого года (после 3,2% г/г в июне). Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июле 2020 г. составил 0,4% м/м после 0,2 % м/м в июне, с исключением сезонного фактора – 0,4% м/м SA¹⁰⁸ (0,3% м/м SA в июне). Монетарная инфляция¹⁰⁹ – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в июле после двух месяцев снижения увеличилась до 3,3% м/м SAAR¹¹⁰ (в июне 2,9% м/м SAAR), но при этом сохраняется ниже целевого ориентира Банка России.

Увеличение годовых темпов роста потребительских цен было связано преимущественно с восстановлением деловой активности в сфере услуг после снятия карантинных ограничений в значительном числе регионов, а также сезонными тенденциями на рынке плодоовощной продукции. При этом динамика цен в других сегментах потребительского рынка оставалась стабильной.

Наблюдается небольшой рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) – на 0,2% м/м SA (по сравнению с 0,1% м/м SA месяцем ранее). С началом периода отпусков продолжился компенсационный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги (8,4% м/м и 2,2 % м/м соответственно). При этом в целом за сезон рост цен в указанных сегментах рынка соответствует историческим тенденциям. Кроме того, по мере снятия ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в июле ожидаемо возобновился рост цен на услуги организаций образования и культуры после нескольких месяцев околонулевой либо отрицательной динамики.

¹⁰⁸ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

¹⁰⁹ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов, и подакцизной продукции.

¹¹⁰ Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate).

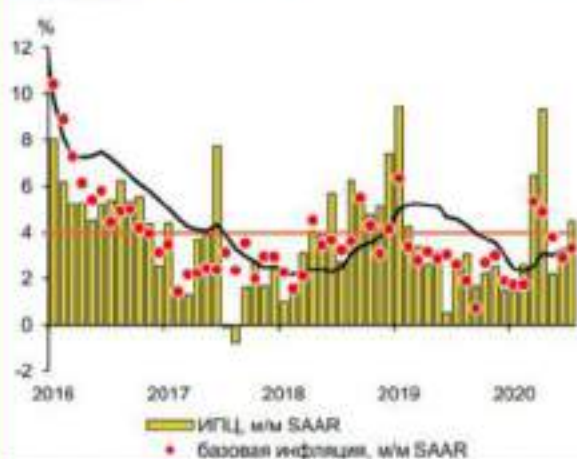
Вклад в рост цен на услуги в июле также внесла плановая индексация тарифов с 1 июля. Вместе с тем в годовом выражении рост цен на коммунальные услуги населению составил 3,1% г/г, что ниже установленных предельных параметров (4,0 %) вследствие неравномерной индексации отдельных коммунальных услуг в регионах.

В продовольственном сегменте в июле наблюдалось снижение цен (-0,1% м/м после роста по 0,2% в мае–июне) за счет продолжающегося сезонного удешевления плодоовощной продукции (-2,5% м/м в июле). Вместе с тем темпы снижения цен на фрукты и овощи в текущем сезоне меньше, чем в предыдущие годы, что объясняется, в том числе, более медленным поступлением на рынок отечественной продукции нового урожая и ослаблением рубля в июле. Сезонно очищенные темпы роста цен на продовольственные товары (кроме плодоовощной продукции) в июле оставались стабильными (0,3% м/м SA).

Непродовольственная инфляция (с исключением сезонного фактора) в июле замедлилась до 0,3% м/м SA после 0,4% м/м SA месяцем ранее.

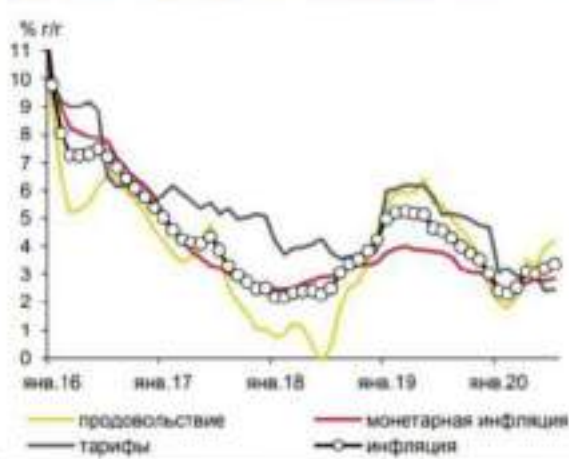
По оценке Минэкономразвития России, при сохранении относительно стабильной курсовой динамики, а также благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции, в августе ожидается дефляция на уровне от -0,2% м/м до -0,1% м/м, что соответствует диапазону 3,4–3,5% г/г.

Рис. 1. Монетарная инфляция продолжила замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Рост тарифов в июле был ниже установленных предельных уровней



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/45e3ae31e5776cb8fd9e4b2a445f17ec/200806.pdf>

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	мар.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,2	3,0	3,1	2,5	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,3	0,8	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,2	0,7	0,5	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,9	3,3	3,5	2,2	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,2	0,2	1,7	1,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,0	1,4	0,8	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,0	2,8	2,8	2,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,2	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	3,0	2,9	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,1	0,5	0,1	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,2	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,9	2,9	2,9	2,6	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,8	2,8	2,7	2,6	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,3	0,4	0,4	-	-

*оценка Минэкономразвития России

 Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/45e3aa31e5776cb8fd9e4b2a445f17ac/200806.pdf>
Обзор финансовых рынков¹¹¹

- 24 июля 2020 г. в WSJ была опубликована большая статья «Спасение разрушающегося капитализма»¹¹², посвященная анализу долгосрочных последствий государственного вмешательства в экономику, в том числе в виде программ поддержки бизнеса и домашних хозяйств во время пандемии. Указанные меры поддержки в развитых странах оцениваются в размере около 10% ВВП. При этом уже в 2019 г. общая долговая нагрузка в мире достигла исторического максимума в размере 320% от ВВП.

¹¹¹ Источник:

<https://docviewer.yandex.ru/view?077=HfH5SLJvTKeYInQyGepv896U5Z7InVybC16imh0dHRz0i2vd3d3Lm1lcC5yqS9ydS9kb2MvMzUOMzEyb2J5b3lt2mluYVY5zi325a2atenlua292L TE4L TA3L TMxL TA3L TlwMJAucGRmJmJyPTlxMv2aWV1PXBkZiZsMTBuPXJlJnNpZ349NDY0OGJkN2E4OWM1NzQ1NWU4N2JnYTcwYyTNIhZrE4YmUma2V5bn88MCJ9&lang=ru>
¹¹² Sharma Ruchir (2020). The Rescues Ruining Capitalism // The Wall Street Journal on-line. 24 July

Плата за легкие деньги – низкий рост, замедляющаяся производительность, упадок предпринимательства и растущее неравенство¹¹³. По мнению автора, «наша растущая нетерпимость к экономическим рискам и потерям подрывает естественную устойчивость капитализма и в настоящее время угрожает самому его выживанию; слэды перестали очищать экономику от неэффективных компаний, а восстановление экономики становится все слабее и слабее, с более низким ростом производительности».

В 1980-х годах по оценке Банка международных расчетов (BIS) только 2% публично торгуемых компаний в США считались «зомби». В настоящее время, согласно исследованиям Deutsche Bank, доля таких компаний в США равна 19%. Зомби также распространяются в Европе, Китае и Японии, где это явление проявилось впервые.

В статье WSJ содержатся ссылки на ряд авторитетных исследований, показывающих отрицательное влияние расширения государственного вмешательства в экономику на экономический рост. Например, автор ссылается на доклад Европейского центрального банка 2011 г., где на примере 108 стран за период 1970–2008 гг. было обнаружено значительное негативное влияние «большого» правительства на рост ВВП на душу населения¹¹⁴. Отчет канадской исследовательской организации BSA Research обнаружил аналогичную связь в 28 крупнейших развитых странах, в том числе в США, в 2000–2014 гг.¹¹⁵.

Автор статьи делает следующий вывод: когда пандемия пройдет, власти должны выйти из режима спасения и начать отучать капитализм от легких денег и помощи. Они должны признать, что государственное вмешательство сильно искажает ценовые сигналы.

- Экономики США и Еврозоны показали рекордное сокращение за последние 50 лет. ВВП США по отношению к I кварталу 2020 г. сократился на 9,5%¹¹⁶. ВВП Германии упал на 11,7% по отношению к I кварталу 2019 г. (во II квартале 2020 г. – на 10,1%)¹¹⁷. ВВП Франции, Испании, Италии и Еврозоны за II квартал 2020 г. упал на 13,8, 18,5, 12,4 и 12,1% соответственно (по отношению ко второму кварталу 2019 г. снижение составило 19,0, 22,1, 17,3 и 15,0% соответственно).
- Сложная ситуация в экономике нередко вынуждает государства принимать исторически беспрецедентные решения. Примером такой инициативы является объявленный 21 июля странами Европейского союза выпуск совместных облигаций объемом 750 млн евро¹¹⁸. Это решение, несмотря на его беспрецедентность, сравнивают с появлением самого надежного в мире государственного долга США, когда благодаря инициативе Александра Гамильтона в 1790 г. федеративное государство приняло на себя долги штатов.

Объем общеевропейских облигаций превышает в два раза запланированную эмиссию облигаций Германии, а сам выпуск «коронабондов» будет производиться постепенно, примерно по 150 млн евро в год, как говорят эксперты Citigroup Inc. Эти облигации могут считаться альтернативой казначейским облигациям США с точки зрения риска и, возможно, станут новым бенчмарком европейских активов вместо облигаций Германии. Спрос на новый безрисковый актив у инвесторов, по оценкам экспертов, крайне высок на фоне отрицательных доходностей немецких бумаг. Ожидается, что сроки погашения облигаций составят от 3 до 30 лет, создавая новую кривую доходности для Европы, а рейтинг бумаг будет находиться на уровне AAA.

- С 17 по 29 июля в течение 9 торговых дней цены на золото выросли с 1 797 до 1 971 долл. за тройскую унцию¹¹⁹. Цены внутри торгового дня вырастали выше 2 000 долл. за унцию. Ралли было вызвано обеспокоенностью инвесторов по поводу пандемии и восстановления экономики, а также отрицательными реальными ставками в США, которые достигли -0,973% к 30 июля и ослаблением доллара (рис. 1 и 2).

¹¹³ Под такими компаниями понимаются фирмы, чья прибыль в течение трех лет оказывается недостаточной даже для обслуживания процентных платежей по их долгам.

¹¹⁴ Afonso António and Jales João Tovar (2011). Economic Performance and Government Size // European Central Bank, Working paper series, № 1399, November

¹¹⁵ URL: <https://trueeconomics.blogspot.com/2014/11/13112014-size-of-government-vs-growth.html>.

¹¹⁶ Pickert R. U.S. Economy Shrinks at Record 32.9% Pace in Second Quarter // Bloomberg, 30 July

¹¹⁷ Look C., O'Brien F. Germany's Economic Slump Shows Scale of Europe's Challenge // Bloomberg, 30 July

¹¹⁸ Ainger J. Europe's \$860 Billion Debt Sales to Shake Up Global Bond Havens // Bloomberg, 22 July

¹¹⁹ Pakiam R., Vasquez J. Gold Futures Gain Ninth Day With Markets Anticipating Dovish Fed // Bloomberg, 29 July

Согласно расчетам Deutsche Bank, текущая доходность 10-летних казначейских облигаций США, снизившаяся до 0,520% 31 июля 2020 г., является рекордно низкой за последние 234 года наблюдений¹²⁰.

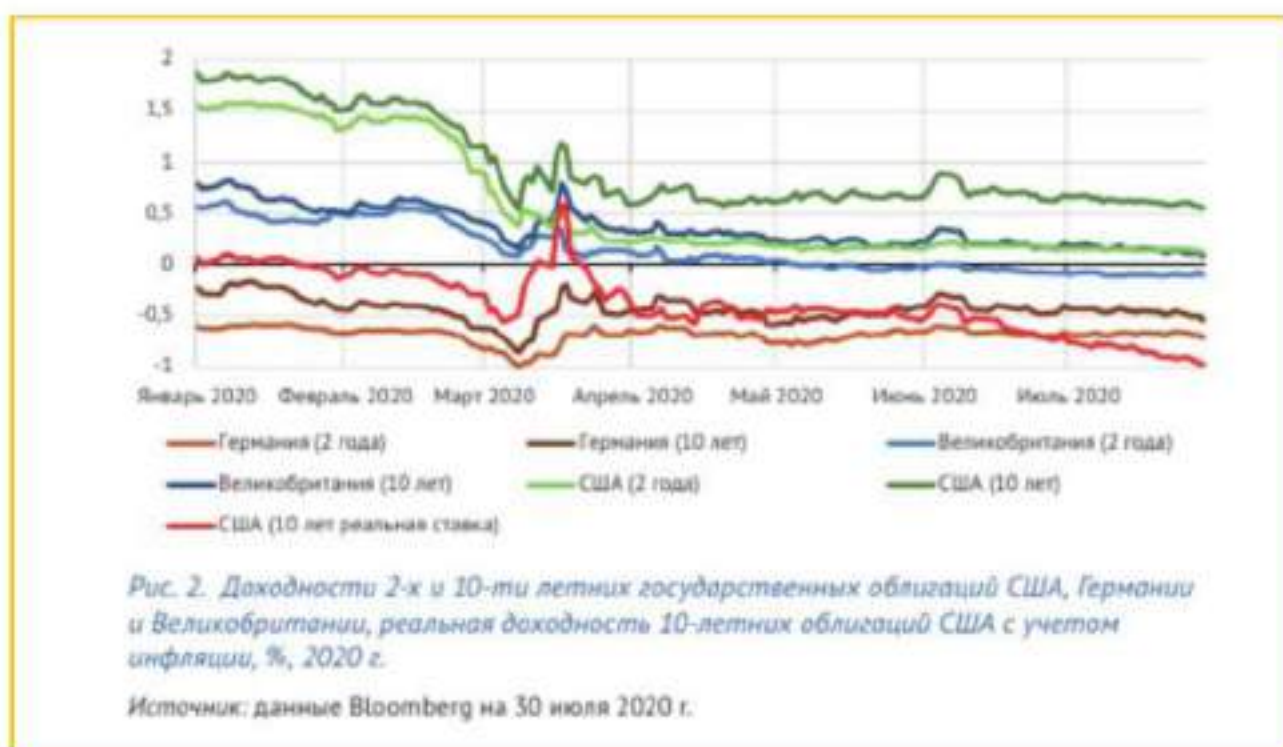
- Низкая доходность 10-летних государственных облигаций не только свидетельствует о неуверенности инвесторов относительно долгосрочных экономических перспектив, но также может служить предиктором серьезных спадов на рынках акций. Публикация в WSJ¹²¹ обращает внимание на гипотезу финансового историка Элроя Димсона (Elroy Dimson) обосновавшего связь между реальными ставками доходности 10-летних государственных облигаций и доходностью акций. Отрицательные реальные процентные ставки предшествовали крупным финансовым кризисам XVIII, XIX и XX веков.



Источник: <https://docviewer.yandex.ru/view/>

¹²⁰ Oh Sunny (2020). 10-year Treasury yield plunged to its lowest in 234 years, says Deutsche Bank // MarketWatch on-line. 1 August

¹²¹ Bird Mike (2020). What the History of Very Low Interest Rates Can Tell Investors // WSJ on-line. 30 July



Источник: <https://klocviewer.yandex.ru/view/>

- В конце июля также вышли две публикации¹²² о предсказательной силе для американского рынка акций индикатора Shiller Price / Earning Ratio (CAPE), разработанного Робертом Шиллером¹²³. Нынешнее значение CAPE, равное 30,14, соответствует размеру данного показателя в 1929 г., накануне Великой депрессии, что предсказывает высокие риски падения американского рынка акций. При этом опубликованное 20 июля исследование американского экономиста Майкла Финке¹²⁴ обосновало близкий к максимуму в размере единицы уровень корреляции между значением CAPE и доходностью индекса S&P500 за период 1995–2020 гг.
- Акции компании Eastman Kodak Co. взлетели 29 июля на фоне новости о том, что ей будет выдан заем в 765 млн долл. от государства на открытие нового филиала Kodak Pharmaceuticals и производство ингредиентов для лекарства от COVID-19. Дональд Трамп объявил, что это позволит снизить зависимость американской фармацевтики от импорта ингредиентов для лекарств, который на данный момент составляет порядка 90%¹²⁵. Прирост от начала года составил почти 600%, а прирост только за 29 июля составил 318%. В то же время компания Moderna Inc. сообщила о начале стадии испытаний вакцины на пациентах в США, число которых в ближайшее время вырастет до 30 000, а также публикует положительные результаты испытаний вакцины на приматах. Правительство выделило компании второй пакет финансирования объемом 472 млн долл., увеличивая общий размер финансирования до 955 млн долл.¹²⁶
- В конце июля интересные события произошли в сфере пенсионного обеспечения в Чили¹²⁷. Только что там был принят закон, предусматривающий, что в течение 12 месяцев чилийцы могут получить сумму в размере до 10% своих пенсионных накоплений. Президент Чили Себастьян Пиньера был против этого закона, но в итоге закон вступил в силу. В течение 5 часов после его выхода почти 2 млн чилийцев вошли в систему на пенсионных сайтах, чтобы подать заявку на получение средств. Ожидается, что за счет частных пенсионных фондов

¹²² Rekenhafer John (2020). Maybe There's Something to the Shiller CAPE Ratio, After All // Morningstar on-line. 27 July

¹²³ Он рассчитывается как отношение цены акций к среднегодовому за 10 лет размеру чистой прибыли эмитентов

¹²⁴ Finke Michael (2020). The Remarkable Accuracy of CAPE as a Predictor of Returns // Advisor Perspectives. 20 July

¹²⁵ Flanagan C. (2020) Kodak Triples on Loan to Make Covid-19 Drug Ingredients // Bloomberg. 29 July

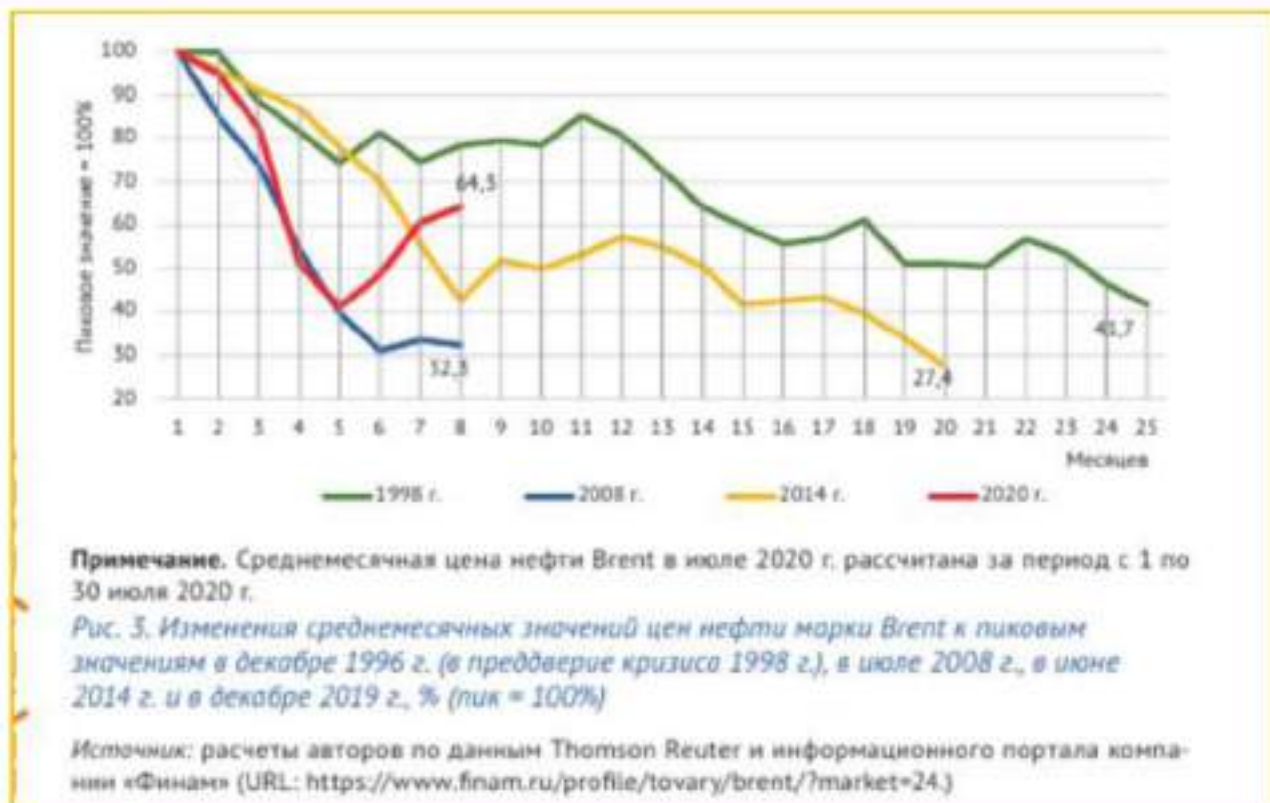
¹²⁶ Flanagan C., Langreth R, Moderna (2020). Launches First Large-Scale U.S. Virus Vaccine Trial // Bloomberg. 27 July

¹²⁷ Vyas Kejal (2020). Chileans Dip Into Pensions to Ease Economic Pain // The Wall Street Journal on-line. 30 July

люди получают 20 млрд долл., или 8,3% ВВП. Опросы показывают, что получатели в основном планируют потратить средства на погашение долгов и питание, что может привести к смягчению экономического спада в Чили в этом году.

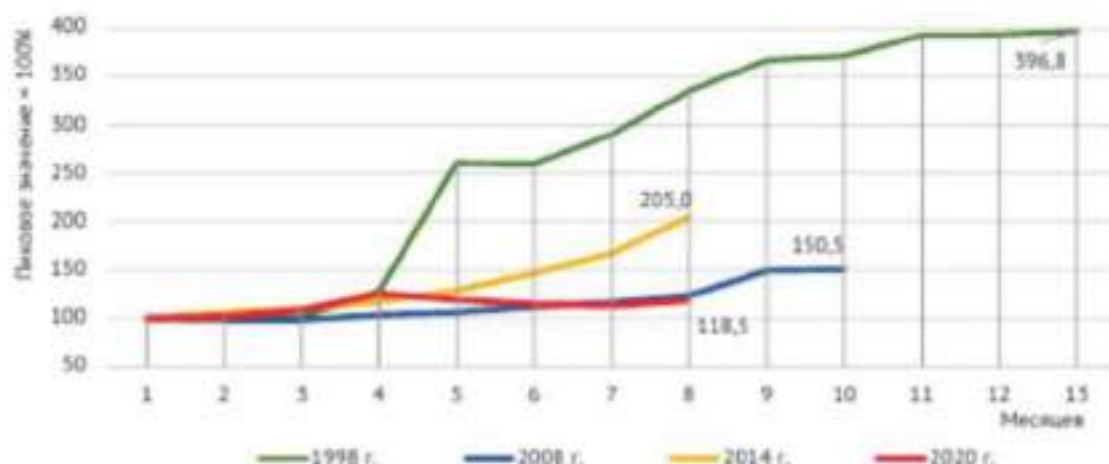
Индикаторы кризиса на российском финансовом рынке

За период с 18 по 31 июля рост цен на нефть составил 0,5 п.п. По состоянию на 30 июля среднемесячная цена нефти марки Brent составила 64,3% от показателей декабря 2019 г. (рис. 3). За последний месяц рост курса рубля практически повторяет аналогичный показатель кризиса 2008 г. (рис. 4). С декабря 2019 г. по 30 июля накопленное ослабление рубля к доллару составило 18,5% (что на 5,5 п.п. больше значений в начале июля).



Источник: <https://docviewer.vindex.ru/view/>

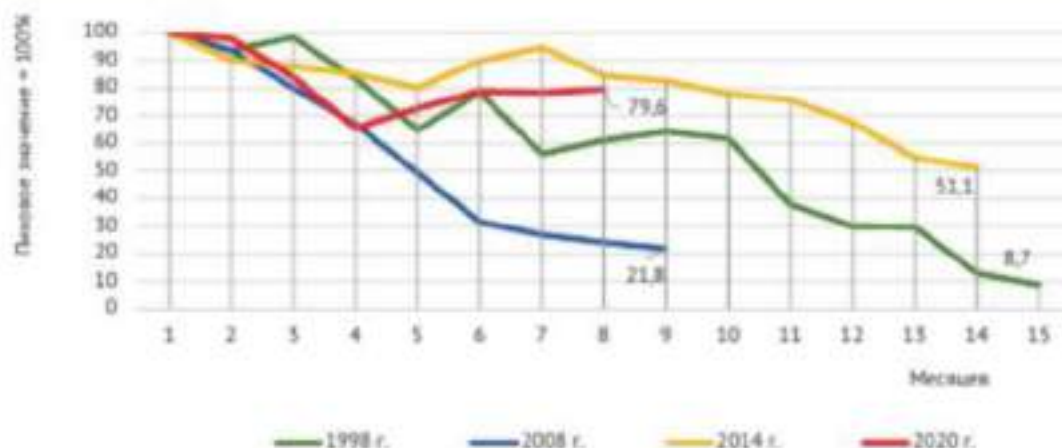
Мониторинг экономической ситуации в России



Примечание. Курс доллара в рублях в июле 2020 г. – по состоянию на 30 июля 2020 г.
 Рис. 4. Изменения ежемесячных значений курса доллара в рублях по отношению к его пиковым значениям в мае 1998 г., в мае 2008 г., в июле 2014 г. и в декабре 2019 г., % (пик = 100%)

Источник: расчеты авторов по данным Банка России.

Источник: <https://docviewer.yandex.ru/view/>



Примечание. Значение индекса РТС в июле 2020 г. – по состоянию на 30 июля 2020 г.
 Рис. 5. Изменения индекса РТС по отношению к его пиковым значениям в июле 1997 г. (в преддверии кризиса 1998 г.), в мае 2008 г., в феврале 2014 г. и в декабре 2019 г., % (пик = 100%)

Источник: расчеты авторов по данным Московской биржи.

Источник: <https://docviewer.yandex.ru/view/>

За последние два месяца серьезных изменений индекса РТС не происходило. На 30 июля его значение составило 79,6% от аналогичного показателя в декабре 2019 г. (рис. 5).

Фондовые индексы и курсы валют в мире

Значительный рост наблюдается у индекса Шэньчжэньской биржи. За последние две недели рост составил 4,9 п.п. (или 31% с начала 2020 г.). По-прежнему продолжает расти индекс Аргентинской биржи – с 16 июля индекс вырос на 10,7 п.п. (с начала года рост индекса составил 18,6%). Наибольшее снижение значений, как за месяц, так и с начала 2020 г. наблюдается у индексов бирж Кипра и Греции (с начала года снижение составило 30,2 и 32,9% соответственно).

За 2020 г. треть рассматриваемых валют восстановились по отношению к доллару. Наибольший рост с начала 2020 г. по 30 июля можно отметить у шведской кроны и швейцарского франка (7,9 и 6,4% соответственно). Также продолжает укрепляться евро – 5,6% по сравнению с началом года (из них 5,4% за последний месяц). В то же время индекс доллара (Bloomberg index) снизился с начала года на 0,9%. Наибольшее снижение с начала года наблюдается у бразильского реала и аргентинского песо (22,3 и 17,4% соответственно), при этом за последние две недели бразильский реал укрепился на 3,4 п.п., а аргентинский песо продолжает ослабляться (1,4 п.п.).

Динамика оплаты труда



Источник:

https://www.rbc.ru/economics/18/07/2019/5d3039e39e79476266abb143?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop



Источник:

https://www.rbc.ru/economics/18/07/2019/%d3039e39a79476265abb143?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop

Росстат ежемесячно представляет информацию о динамике оплаты труда на крупных и средних предприятиях, где работают около 32 млн. чел. из 75 млн. экономически активного населения. Соответственно, зарплата 43 млн. россиян госстатистикой не учитывается.

Вывод.

Представленный выше анализ позволяет Исполнителю (Оценщику) сделать следующие выводы:

- Ситуация в экономике РФ на дату оценки остается негативно-сложной.
- Тенденции в целом носят пессимистический характер.
- Указанная ситуация может негативно сказываться на стоимости и цене Объекта оценки, доходности, спросе, ликвидности, сроке экспозиции Объекта оценки.

4.1.3. Отдельный анализ влияния инвестиционного климата в РФ на рынок оцениваемой недвижимости¹²⁸.

Бизнес сегодня сталкивается с государством в разных ипостасях и считывает противоречивые сигналы.

С одной стороны, государство помощник, снижающий административные барьеры и поддерживающий предпринимательство. С другой - непредсказуемая сила.

В самой системе органов власти видят отдельные неуправляемые и работающие в своей логике теневые элементы, со стороны которых исходят риски.

¹²⁸ Источник: Центр социального проектирования "Платформа".
<https://rost.n/upload/iblock/d7/bid7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>

Источником тревожности является событийный ряд, связанный с делами против бизнесменов. Они достигли крайне плотной концентрации и стали создавать ощущение повышенных персональных рисков. Они говорят

- о непредсказуемости работы правоохранительной системы,
- о наличии в ней собственного интереса, идущего вразрез с декларируемыми целями и принципами,
- о незащищенности (из любых столкновений с правоохранительными органами сложно выйти без потерь).

Облако построено на основе ответа на вопрос:

«Как бы вы одним словом продолжили предложение: «Вести бизнес в России – это ...» *

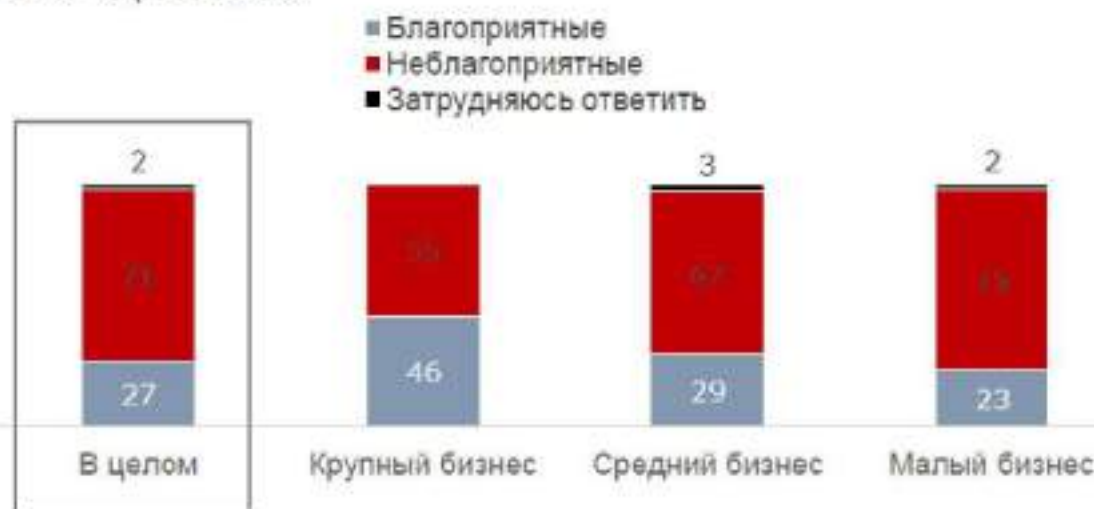


* Размер шрифта пропорционален частоте ответа

Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>

С вашей точки зрения, сегодня в России благоприятные или неблагоприятные условия для ведения бизнеса?

В % от опрошенных



Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>

Большинство в сегменте среднего и малого бизнеса наблюдает негативную динамику ситуации.

Ее связывают:

- С повышением НДС, которое непосредственно затронуло всех участников рынка. Основное настроение: обида.
- С падением покупательной способности населения. Основное настроение: фатализм ("дальше будет падать").
- С санкциями если говорить о сегменте среднего и крупного бизнеса. Основное настроение: бессилие.

При этом на настроения предпринимателей влияет также ряд факторов, повышающих оптимизм:

- Действия власти по снижению административных барьеров.
- "Прививка 90-х". Они пережили столько стресса и риска, что сегодняшнюю ситуацию воспринимают как ровную.

Обычно информационный фон в бизнесе рассматривается в контексте поведения инвесторов. Но можно подойти к событийному ряду и как к фактору формирования ожиданий и планов самого бизнеса.

Общая напряженность общественного поля: аресты + протесты.

Наибольшее влияние на представителей бизнеса имеют уголовные дела против бизнесменов. В последний год увеличилась плотность событий, связанных с преследованием предпринимателей.



Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cf89ab14d297.pdf>

Как Вы считаете, что из нижеперечисленного оказывает наибольшее влияние на условия для ведения бизнеса в России? Это влияние положительное или отрицательное?
 В % от всех опрошенных



Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>

Среди рисков на первый план выходят три блока:

- экономические риски, связанные со спросом и издержками,
- риски регулирования, связанные с непредсказуемостью изменения законодательства,
- риски столкновения с коррупцией и произволом, незащищенность.

Если говорить о российских предпринимателях, какие риски Вы оцениваете, как высокие, какие, как незначительные?

В % от всех опрошенных



Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>

ОЦЕНКА РИСКОВ

Крупный бизнес

- Внешнеполитическая ситуация, санкции
- Монополизация рынка
- Активность контрольно-надзорных органов
- Снижение объема инвестиций

Средний бизнес

- Нормативно-правовое регулирование
- Уровень защищенности собственника
- Работа контрольно-надзорных органов
- Уровень налогообложения
- Непредсказуемость изменений законодательства
- Незащищенность в судебной системе

Малый бизнес

- Платежеспособный спрос, снижение покупательной способности
- Уровень налогообложения
- Непредсказуемые изменения законодательства
- Рост издержек
- Незащищенность в судебной системе
- Коррупционные выплаты
- Распространенность коррупции
- Доступность кредитов
- Риски рейдерского захвата

Мы привыкли обобщать, говоря о бизнесе в целом.

Однако между компаниями есть отличия в том, воздействие каких факторов они на себе ощущают наиболее остро, и какие риски их останавливают.

Крупный, средний и малый бизнес находятся в поле разных проблем и рисков. В целом, в сегментах среднего и малого бизнеса оценка рисков выше.

Крупный бизнес в большей степени сталкивается с последствиями санкций.

Средний, больше, чем малый и крупный – с проблемами защищенности.

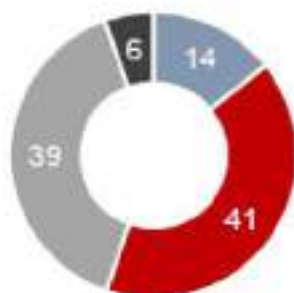
Малый – с коррупцией и доступностью денег на развитие.

Но более важно другое деление. Наиболее защищенными себя, по данным интервью, чувствуют те компании, которые строят бизнес на интеллектуальной собственности. Как только модель становится воспроизводима без создателя и масштабируема, риски возрастают. Проблема в этой связи состоит в том, что рост связан именно с алгоритмизацией, описанием и масштабированием уникальных технологий и компетенцией, некоторым отчуждением от создателя.

Источник: <https://rost.ru/upload/iblock/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>

Как Вы считаете, государство принимаемыми мерами сегодня поддерживает, вредит или не поддерживает и не вредит развитию частного бизнеса в стране?

В % от всех опрошенных.



- Поддерживает
- Вредит
- И не поддерживает, и не вредит
- Затрудняюсь ответить

С какими из следующих суждений Вы согласны в большей степени?

В % от всех опрошенных



- Государство предпринимает активные меры, направленные на поддержку предпринимателей
- Государство не уделяет достаточного внимания разработке мер поддержки предпринимателей
- Затрудняюсь ответить

Источник: <https://rosi.ru/uploads/блок/d7b/d7b621f9d7c858f90532cfe9ab14d297.pdf>

ВЫВОДЫ.

- Российский бизнес в среднем оценивает ситуацию достаточно критично, фокусируясь на рисках, а не возможностях. Пессимизм восприятия рисков возрастает по мере уменьшения размера бизнеса.
- В целом, в оценке факторов влияния на бизнес-климат, на первый план выходят два блока:
 - экономический, связанный с покупательной способностью, налогообложением;
 - институциональный, связанный с защитой предпринимателя от злоупотреблений должностных лиц.
- Причем по мере ухудшения ситуации с доходами населения, спросом, а также с внешним давлением, санкциями, растет чувствительность бизнеса к институциональному фактору, поддающемуся регулированию.
- Сигналы, которые бизнес считает:
 - **непредсказуемость работы правоохранительной системы** и рост чувства личной угрозы;
 - снижение доверия к правоохранительной системе;
 - ряд дел показывают разрыв в декларируемых принципах и реальной практике, наличие в системе собственного корыстного интереса;
 - из любых столкновений с правоохранительными органами сложно выйти без потерь;

- работа в сегментах с высокой долей госучастия опасна для частного бизнеса, на этом поле он особенно не защищен.
- **Ожидания бизнеса умеренно пессимистические.** Причем негативный настрой более характерен для малого бизнеса.
- Проблемы и риски, однако, не приводят к стратегиям ухода из бизнеса. В предпринимательской среде распространена установка, которую можно охарактеризовать как стоицизм. Те, кто уже работает на рынке, не хотят оставлять свое дело, ведь быть предпринимателем – часть судьбы и определяющая основа идентичности человека.
- **Распространенность пессимизма и непонимание сигналов, ощущение нестабильности и непрозрачности** приводит к ряду негативных следствий для всей бизнес - среды:
 - Бизнесы не готовы к сворачиванию, но при этом боятся развития в связи с неопределенностью ситуации и возможным ростом давления по мере роста привлекательности их дела. Это задает барьеры в росте сегмента малого бизнеса.
 - Наибольшие риски имеют бизнесы, которые можно продать. Соответственно, у предпринимателей меньше стимула их развивать.
 - Основная реакция на неопределенность правил игры – сужение горизонта планирования. Наблюдается тяготение к тактическим реакциям. **Люди не готовы к "игре в долгую", потому что не знают, как поведет себя государство завтра.**
 - Одно из следствий неопределенности – выжидательность и консервативность инвестиций. Фактически, инвестируют те, у кого нет другого варианта вложения. При наличии альтернатив выбираются более консервативные способы.
- **Государственные органы не видят врагом, целенаправленно вредящим бизнесу. Но не видят и заинтересованным партнером.** В то же время в самой системе органов власти видят отдельные неуправляемые и работающие в своей логике теневые элементы, со стороны которых и исходят основные риски.
- Три фокуса внимания к государству:
 - Шаги навстречу, действия по снижению барьеров и заявления о поддержке бизнеса. Это внушает сдержанный оптимизм.
 - Непрозрачность и непредсказуемость: предприниматели понимают, что в том числе их конкуренты могут использовать силовые инструменты в борьбе, а у бизнеса в этой ситуации нет защиты.
 - Равнодушное государство: внимание частному бизнесу уделяется по остаточному принципу, а к регулированию государство подходит не всегда обдуманно, без учета специфики бизнесов.
- Запрос наиболее массовый, связанный с основной бизнес - климата, – **повышение покупательной способности населения.** При этом у бизнеса есть понимание, что этот фактор если и поддается коррекции, то только в долгосрочной перспективе.
- На втором месте снижение нагрузки надзорных органов и финансовая поддержка предпринимательства.
- Параллельно с этим запросом к государству существует слабо артикулированный, но идущий лейтмотивом через интервью запрос на повышение прозрачности и борьбу с теми элементами системы, которые выходят из под контроля государства.
- Одна из целей государства в постсанкционном мире – **развитие легальной частной инициативы, только так оно может компенсировать потери от кардинального изменения конъюнктуры основных сырьевых рынков.** Развитие текущего тренда ведет к дальнейшему снижению конкурентоспособности страны.

Выводы из Аналитической справки о результатах Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации в 2019 году представлены ниже:¹²⁹

Основной принцип Рейтинга заключается в сравнении регионов друг с другом по эффективности усилий вне зависимости от географических, климатических и инфраструктурных условий конкретного региона. Рейтинг сгруппирован по четырем направлениям: "Регуляторная среда", "Институты для бизнеса", "Инфраструктура и ресурсы", "Поддержка малого бизнеса" и рассчитывается по 44 показателям по всем 85 субъектам Российской Федерации. Максимальный балл по направлению – 100, интегральный индекс рейтинга — это сумма баллов по всем направлениям (максимум 400 баллов).

Результаты интегрального индекса Рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации варьируются от 283,57 баллов у первого места до 200,83 балла – у последнего.

В лидирующую Группу I по интегральному индексу вошли 20 регионов: Москва, Республика Татарстан, Тюменская область, Калужская область, Санкт-Петербург, Тульская область, Московская область, Белгородская область, Ленинградская область, Ульяновская область, Чувашская Республика, Тамбовская область, Краснодарский край, Новгородская область, Воронежская область, Республика Башкортостан, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ярославская область, Новосибирская область, Смоленская область. Регионы Группы I демонстрируют высокие результаты по направлениям.

Вторую группу интегрального Рейтинга составили регионы с лучшими результатами по двум направлениям, но у которых в некоторых случаях встречаются оценка "D" по отдельному направлению. В группу вошли 20 регионов.

Третью и четвертую группу Рейтинга составляют регионы, результаты которых оказались в числе лучших в Рейтинге лишь по отдельным направлениям, факторам или показателям. В третью группу вошло 20 регионов, в четвертую – 16 регионов.

В пятую группу Рейтинга вошли 10 регионов, оказавшиеся в нижней части Рейтинга по большинству направлений. В данной группе регионов не встречаются оценки "A" и практически отсутствуют оценки "B" по направлениям, кроме Севастополя, получившего оценку "B" по направлению "Поддержка малого предпринимательства".

Для всех регионов проведено сравнение их результатов в 2018 и 2019 годах. 49 из 85 регионов сохранили или улучшили свои позиции. Лучшие 20 регионов Рейтинга 2019 года представлены в Таблицах №№4.1-4.2. В первую десятку впервые вошла Ленинградская область, кроме того в первую десятку вернулись Калужская и Белгородская области. Во вторую десятку вошли Новгородская и Смоленская области, Республика Башкортостан.

¹²⁹ Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/4e7449fc00482f6b1a82be11f5346f2d/rac_reyting_2019.pdf

Таблица №4.1. Рейтинг 2019 года: первая десятка.

Новый лидер рейтинга, 3 новых региона в десятке					
Рейтинг 2019	Регион	Рейтинг 2018	Индекс 2018	Индекс 2019	Изменение индекса
1	Москва	2	276,3	283,6	↑ 7,31
2	Республика Татарстан	3	274,8	283,3	↑ 8,49
3	Тюменская область	1	288,3	282,6	↓ - 5,73
4	Калужская область	13	264,8	279,7	↑ 14,92
5	Санкт-Петербург	4	274,1	276,6	↑ 2,45
6	Тульская область	5	273,0	276,4	↑ 3,45
7	Московская область	9	266,9	276,2	↑ 9,32
8	Белгородская область	11	265,3	275,4	↑ 10,13
9	Ленинградская область	12	265,0	274,8	↑ 9,80
10	Ульяновская область	10	265,6	273,6	↑ 8,06

 Новый регион в десятке по сравнению с 2018 г.

 Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/4a7449fc00482f5b1e82be11f8346f2d/nac_reyting_2019.pdf

Таблица №4.2. Рейтинг 2019 года: вторая десятка.

3 региона из первой десятки попали во вторую. 3 новых региона						
Рейтинг 2019	Регион	Рейтинг 2018	Индекс 2018	Индекс 2019	Изменение индекса	
11	Чувашская Республика	8	268,8	271,2	↑ 2,41	
12	Тамбовская область	16	261,8	270,9	↑ 9,12	
13	Краснодарский край	6	272,7	270,9	↓ -1,76	
14	Новгородская область	29	254,4	270,6	↑ 16,22	
15	Воронежская область	7	272,3	270,5	↓ -1,81	
16	Республика Башкортостан	23	256,9	270,2	↑ 13,39	
17	Ханты-Мансийский АО - Югра	14	263,6	270,1	↑ 6,51	
18	Ярославская область	17	259,4	269,9	↑ 10,49	
19	Новосибирская область	19	258,1	269,8	↑ 11,73	
20	Смоленская область	31	254,2	268,2	↑ 14,04	

 Новый регион в десятке по сравнению с 2018 г.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/4e7449fc00482f5b1e82ba11f8346f2d/nac_rejting_2019.pdf

В отличие от итогов 2018 года на результаты Рейтинга 2019 года оказали влияние целевые модели по упрощению условий ведения бизнеса, в особенности на показатели направления "Регуляторная среда". Все показатели данного направления рассчитываются путем опроса респондентов специальной выборки. В 2019 году впервые большинство респондентов специальной выборки могли ощутить влияние внедрения целевых моделей, так как получали государственные услуги в конце 2017 года и первой половине 2018 года. О позитивном влиянии внедрения целевых моделей говорит то, что в Рейтинге 2019 года средние значения всех 13 показателей данного направления улучшились.

По результатам Рейтинга инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года, представленных на сайте https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf констатирует завершение двухлетнего периода снижения инвестрисков в стране. Развитие регионов сейчас ограничивается экономическими и социальными факторами, зависящими скорее от общей макроэкономической ситуации, чем от усилий региональных властей. В лучшую сторону положение может измениться лишь через год-два — с началом активной фазы реализации нацпроектов.

Результаты XXIV рейтинга инвестиционной привлекательности регионов России¹³⁰ свидетельствуют о том, что интегральный уровень инвестриска за год практически не изменился. Снижение финансового, экологического и криминального рисков сопровождалось существенным ростом угроз, связанных с неблагоприятными экономическими и социальными

¹³⁰ Источник: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf

факторами. По данным за 2018 год больше 70% регионов имели отрицательную динамику доходов населения, а в 1 полугодии 2019 года доходы населения в целом по России сократились на 0,4%. Темпы прироста инвестиций в целом по стране упали с 4,3% в 2018 году до 0,6% за первые 6 месяцев 2019 года, а удельный вес сокращающих капиталовложения регионов вплотную приблизился к 50%.

В лучшем положении находятся регионы-тяжеловесы, накопленный запас прочности которых во многом способен нивелировать последствия экономических неурядиц. Из десятки лидеров по уровню инвестиционного потенциала подавляющее большинство регионов улучшили свои позиции по уровню риска. Наилучшую динамику показали Санкт-Петербург, продвинувшийся с 10-го на 4-е место в рейтинге регионов с минимальным уровнем риска, и Москва, вышедшая на 7-ю строчку против 12-й годом ранее.

Центры экономической мощи России оказывают стабилизирующее воздействие на сопредельные регионы. Из семи граничащих с Московской агломерацией регионов лишь два ухудшили свои позиции по уровню риска, а остальные развиваются весьма динамично. Наибольшего прогресса добилась Ярославская область, переместившая сразу на 17 строчек вверх — на 18-е место в рейтинге и Смоленская область, понявшаяся на 9 мест и занявшая 39-позицию.

Несмотря на в целом благоприятную конъюнктуру, "сырьевые" регионы не всегда демонстрируют позитивную динамику развития. Добывающий почти половину российской нефти Ханты-Мансийский автономный округ передвинулся в рейтинге по рискам с 24-го на 19-е место, тогда как богатый нефтью, газом и углём Сахалин ухудшил своё положение на 4 строчки, заняв 32-ю позицию. Из регионов металлургической специализации наибольшую динамику минимизации инвестиционного риска продемонстрировала Вологодская область, продвинувшаяся с 40-й на 30-ю позицию в рейтинге, а Кемеровская область, на территории которой расположены одно из металлургических подразделений группы "Евраз" и крупные угледобывающие компании, потеряла 7 позиций в рейтинге и занимает 62-е место.

Рейтинг фиксирует заметный прогресс в оздоровлении региональных финансов. По итогам 2018 г. консолидированные бюджеты 70 из 85 регионов исполнены с профицитом, совокупный объём которого составил рекордные за 510,3 млрд рублей. С 2016 г. сложилась устойчивая динамика сокращения региональных долгов, а за 10 месяцев 2019 объём государственного долга субъектов РФ снизился ещё более чем на 10%, в результате чего долговая нагрузка по отношению к собственным доходам опустилась ниже 20%.

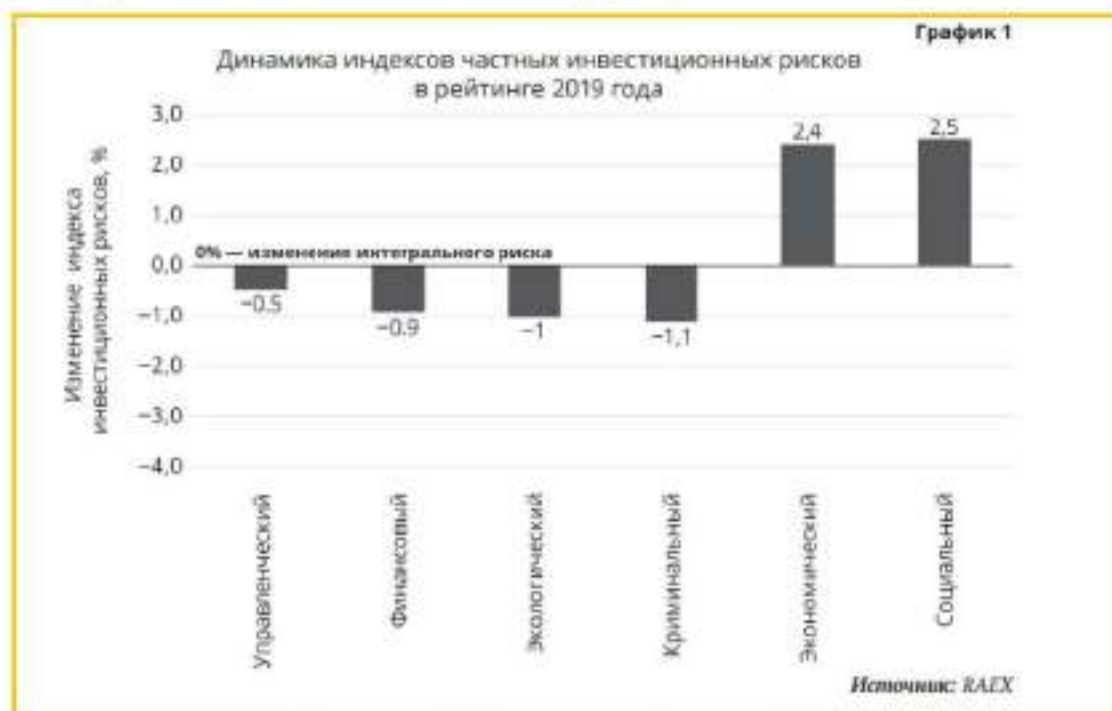
Крупнейшие госпрограммы развития регионов пока не доказали свою эффективность. В рамках ФЦП по развитию Крыма и Севастополя за 2015–2018 годы федеральный бюджет вложил свыше 500 млрд рублей, а в списке регионов по минимальному уровню инвестиционного риска Крым сместился с 69-й на 70-ю строчку. На развитие Дальнего Востока с 2002 по 2017 год потрачено 487 млрд рублей, в то время как семь из одиннадцати регионов ДФО в этом году ухудшили свои позиции в рейтинге.

Исполнение расходов по национальным проектам, с которыми связываются надежды на новую волну регионального роста, за январь — сентябрь 2019 года составили по данным Счётной палаты 52,1% от запланированного на год объёма. Лидерами по этому показателю являются Магаданская область, Чечня, Адыгея, Татарстан, Москва и Пензенская область, освоившие целевые средства не менее чем на 70%.

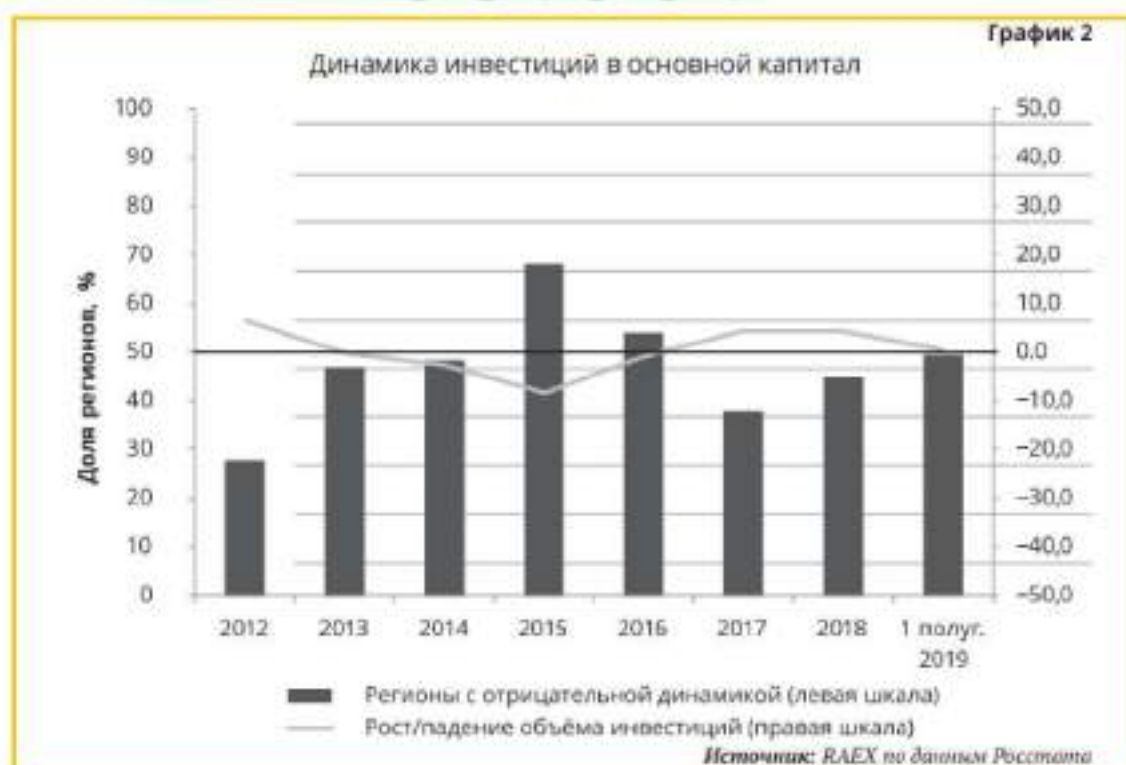
Тенденция снижения инвестиционного риска, проявившаяся в 2017–2018 годах, оказалась краткосрочной. Результаты XXIV рейтинга инвестиционной привлекательности регионов России свидетельствуют о том, что интегральный уровень этого показателя за год практически не изменился. Главные факторы риска сейчас из управленческой и финансовой сферы, поддающихся при должных усилиях контролю на местах, смещаются в сторону экономики и социалки (график №4.3.). А бороться с проявлениями макроэкономических проблем общероссийского масштаба, будь то стагнация доходов населения или усугубляющийся инвестиционный застой, на уровне отдельно взятого региона затруднительно.

По данным за 2018 год больше 70% регионов имели отрицательную динамику доходов населения при том, что в среднем по России был зафиксирован прирост в 1%. В 1 полугодии 2019 года доля

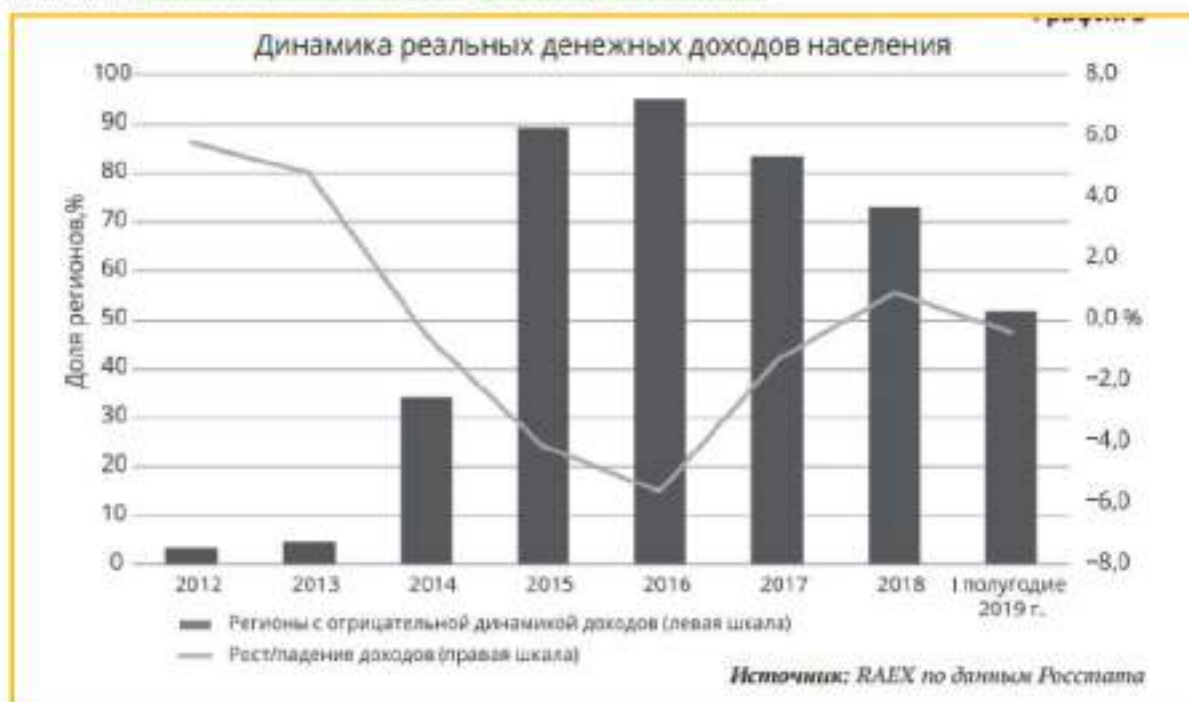
регионов, ушедших по этому показателю "в минус", снизилась до 54%, зато итоговый общероссийский показатель попал в "красную" зону, сократившись на 0,4% (график №4.4.). Что же касается инвестиций, то темпы их прироста упали с 4,3% в 2018 году до 0,6% за первую половину 2019 года, а удельный вес сокращающихся капиталовложения регионов вплотную приблизился к 50% (график №4.5.). В такой ситуации лучшими возможностями для минимизации инвестиционных рисков имеют регионы-тяжеловесы, накопленный потенциал которых во многом способен нивелировать последствия экономических неурядиц.



Источник: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf



Источник: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf



Источник: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf

Эффект масштаба

Из десятки лидеров по уровню инвестиционного потенциала подавляющее большинство регионов улучшили свои позиции по уровню риска рисков. Наилучшую динамику показали Санкт-Петербург, продвинувшийся с 10-го на 4-е место в рейтинге регионов с минимальным уровнем риска, и Москва, вышедшая на 7-ю строчку против 12-й годом ранее.

Успехам столицы удивляться не приходится. Её финансовые возможности позволяют осуществлять гигантские по российским меркам бюджетные инвестиции, за счёт которых покрывалось более 20% капиталовложений в 2018 году — максимальный показатель среди всех субъектов РФ. В абсолютном же выражении за счёт бюджета города профинансировано 387,4 млрд рублей (треть всех инвестиций за счёт региональных бюджетов в целом по России). Суммарный объём инвестиций Москвы в 2018 году составил беспрецедентные 2,4 трлн руб., увеличившись за год на 15,3%.

Ресурсная база Санкт-Петербурга, конечно, скромнее и основной упор в инвестиционной стратегии делается на привлечение сторонних инвесторов. Из 747 млрд руб. общих капиталовложений в 2018 году (5-е место по этому показателю в России) региональным бюджетом профинансировано лишь около 12%. Тем не менее, кое-где северной столице удалось обойти Москву. Так, например, ввод жилья в Санкт-Петербурге в 2018 году вырос на 11,7%, тогда как в Москве — только на 3,6%. Свой вклад в развитие внесла и подготовка города на Неве к приёму Чемпионата мира по футболу, позволившая существенно обновить инфраструктуру города. В результате Санкт-Петербургу удалось войти в число лидеров по минимальному уровню социального (2-е место) и финансового (4-е место) рисков и стать регионом с наименьшим управленческим риском в России.

Не остаются в накладе и регионы, граничащие с центрами концентрации экономической мощи. Московская область давно стала частью столичной агломерации и за счёт такого симбиоза не первый год обеспечивает себе лидерство как с точки зрения минимального интегрального риска (1-е место), так и по уровню инвестпотенциала (2-место после Москвы). Теперь близость к московскому кластеру подпитывает экономики сопредельных с ней областей.

Из семи граничащих с Московской агломерацией регионов лишь два ухудшили свои позиции по уровню риска, а остальные развиваются весьма динамично. Наибольшего прогресса добилась Ярославская область, переместившая сразу на 17 строчек вверх — на 18-е место в рейтинге — за счёт опережающих темпов прироста промышленного производства (в 2018 году 9,1% против 2,9% в среднем по России), сельского хозяйства (4,9% против -0,4%), строительства жилья (1,8% против -4,9% по РФ). Весьма впечатляет и рывок Смоленской области, поднявшейся на 9 мест и занявшей 39 место, где преимущества близости к Москве дополняются эффектом от трансграничной торговли с Белоруссией.

Отраслевые ориентиры

Прошлый год выдался благодатным для российских сырьевиков. Благоприятная конъюнктура мировых рынков позволила существенно нарастить выручку и прибыль нефтяникам, металлургам, угольщикам. По данным рейтинга RAEX-600, доходы нефтегазовых компаний выросли в 2018 году почти на треть, а чистая прибыль увеличилась больше чем в 2 раза. Оборот корпораций чёрной металлургии поднялся почти на четверть, а прибыль — в 1,4 раза. В угольной промышленности динамика роста ускоряется второй год подряд и в прошлом году прирост выручки и чистой прибыли крупнейших компании отрасли достиг 40%.

Казалось бы, эти факторы должны стимулировать развитие "профильных" регионов. Однако такая тенденция прослеживается далеко не всегда. Немудрено, конечно, что Ханты-Мансийский автономный округ на этом фоне передвинулся в рейтинге по рискам с 24-го на 19-е место. Ведь в этом регионе добывается почти половина российской нефти. А вот другие субъекты РФ с сырьевой ориентацией экономики чувствуют себя не так хорошо. В Сахалинской области, например, просевшей в рейтинге на 4 позиции и занимающей 32 место (28-е в 2018 году), при росте добычи нефти и газа на 6,8%, а угля — на 30% показатели социальной сферы остаются достаточно слабыми: в частности, уровень реальных доходов населения в регионе упал на 2,4% против 0,3%-го прироста по России. Значительно лучше ситуация Татарстане и Красноярском крае, сместившихся в рейтинге на одну строчку вверх (соответственно, 6-е и 41-е место по рискам), где добыча нефти — лишь один из сегментов диверсифицированной экономики.

Из регионов металлургической специализации наибольшую динамику минимизации инвестиционного риска продемонстрировала Вологодская область, продвинувшаяся с 40-й на 30-ю позицию в рейтинге во многом благодаря производственным показателям расположенного там головного предприятия группы "Северсталь" и крупного производителя фосфорных удобрений "Аммофос" (группа "Фосагро"). Работа предприятий групп "Мечел" и ММК способствовала миграции Челябинской области с 43-го на 40-е место рейтинге. В то же время Кемеровская область, на территории которой расположены одно из металлургических подразделений группы "Евраз" и крупные угледобывающие компании, потеряла 7 позиций в рейтинге и занимает 62-е место.

Снижение урожая зерновых (в 2018 году производство зерна сократилось на 16,7%) негативно повлияло на позиции ведущих сельскохозяйственных регионов в рейтинге. Краснодарский край упал на 8 позиций и занял 11-е место, Ставропольский край и Ростовская область — на 6 строк (24-е и 28-е места, соответственно). Более уверенно чувствуют себя регионы Черноземья. Белгородской области, например, удалось стать серебряным призёром с точки зрения минимального уровня инвестиционного риска благодаря существенной металлургической составляющей в экономике региона. Этот же фактор позволил удержать третье место рейтинга Липецкой области.

Финансовый фактор

Рейтинг фиксирует заметный прогресс в оздоровлении региональных финансов. Главная заслуга в этом принадлежит Минфину России. В частности, федеральный центр в последние годы заключает специальные соглашения с высокودотационными регионами, позволяющие повысить их финансовый контроль и избежать необдуманных заимствований. Накопленные региональные долги в результате исполнения майских указов 2012 г. замещались бюджетными кредитами на сверхльготных условиях, а с 2018 г. начала действовать новая программа реструктуризации выданных ранее бюджетных займов, в соответствии с которой пиковые погашения долгов могут

растягиваться на период до 2024 г. в зависимости от динамики собственных доходов региональных бюджетов.

В результате по итогам 2018 г. консолидированные бюджеты 70 из 85 регионов исполнены с профицитом, совокупный объем которого составил рекордные 510,3 млрд рублей. С 2016 г. сложилась устойчивая динамика сокращения региональных долгов, а за 10 месяцев 2019 объем государственного долга субъектов РФ снизился ещё более чем на 10%, в результате чего долговая нагрузка по отношению к собственным доходам регионов опустилась ниже 20%.

Чемпионом по итогам 2018 года стала Кемеровская область, сократившая госдолг более чем на 40%. Правда, отказ администрации от жизни в займы не был поддержан предприятиями регионами. Их кредиторка в 2018 году увеличилась почти вдвое, а доля просроченной задолженности выросла с 17% до 29%. В результате по уровню финансового риска регион просел сразу на 15 мест. Зато Ненецкий автономный округ и Иркутская область, избавившиеся за года более чем от трети долгов и добившиеся роста собственных доходов, продвинулись в финансовом блоке рейтинга вверх, заняв, соответственно, 21-ю и 8-ю позиции.

Впрочем, активная инвестиционная политика заставляет ряд регионов продолжать заимствования. Например, госдолг Московской области вырос в 2018 году на 32%. Однако правительство намерено облегчить долговое бремя для регионов, готовых к серьёзным и обоснованным капиталовложениям. В 2020 году субъектам РФ предстоит вернуть около 75 млрд бюджетных кредитов. Минфин России выступил с предложением предусмотреть реструктуризацию бюджетных кредитов при условии направления регионом высвободившихся за счёт этого средств на новые инвестиции. Также регионы получают возможность увеличить заимствования для вложения средств в новые проекты.

Региональные госпрограммы

Госинвестиции в рамках федеральных целевых программ (ФЦП) — один из немногих доступных сейчас акселераторов развития региона. Такие возможности открываются лишь перед избранными. Число действующих ФЦП, ориентированных на конкретные регионы, можно пересчитать по пальцам. Правда, опыт показывает, что такие программы сами по себе не гарантируют немедленного экономического процветания.

Крупнейшая из них направлена на развитие Крыма и Севастополя. Общий объем ее финансирования на период до 2022 года составляет немногим менее 1 трлн рублей, причём в отличие от других программ, где велика доля внебюджетных источников финансирования, она практически целиком оплачивается из федерального бюджета. В её рамках планируется построить более 890 объектов, среди которых крупные объекты транспортной инфраструктуры, коммунальных систем, социальной сферы.

За 2015–2018 годы федеральный бюджет вложил в крымскую ФЦП свыше 500 млрд рублей. Правда, не всё идёт гладко. В 2018 году был допущен срыв сроков отдельных строек, а по итогам 2019 годы главы Крыма и Севастополя прогнозируют исполнение ФЦП на 96% и 90% соответственно. Судить о результатах ещё рано — программа ещё далека от завершения, но с точки зрения рейтинга инвестиционной привлекательности её промежуточные итоги выглядят неоднозначно. В списке регионов по минимальному уровню инвестиционного риска Крым сместился с 69-й на 70-ю строчку, тогда как Севастополь поднялся с 61-й на 55-ю позиции.

Другой точкой приложения ресурсов федерального центра на протяжении последних десятилетий является Дальний Восток. Первое постановление правительства России о федеральной целевой программе "Экономическое и социальное развитие Дальнего Востока и Забайкалья" датировано ещё 1996 годом. С тех пор документ десятки раз пересматривался и переформатировался. С 2002 по 2017 год на её исполнение потрачено 487 млрд рублей. Однако проблема вывода Дальнего Востока на темпы экономического роста, способные хотя бы приостановить депопуляцию населения региона, так и не была решена.

В рейтинге инвестиционной привлекательности регионы Дальневосточного федерального округа также не добились существенного прогресса. Практически все они за исключением богатого природными ресурсами Сахалина по уровню интегрального риска располагаются в нижней

половине списка. Семь из одиннадцати регионов ДФО в этом году ухудшили свои позиции в рейтинге.

Возможно, впрочем, что ситуация изменится с началом выполнения Национальной программы развития Дальнего Востока до 2025 года и на перспективу до 2035 года, доработанный проект которой в ноябре 2019 года Минвостокразвития России внесло в правительство. Ожидается, что общие инвестиции в Дальний Восток составят около 4 трлн рублей.

Национальные проекты

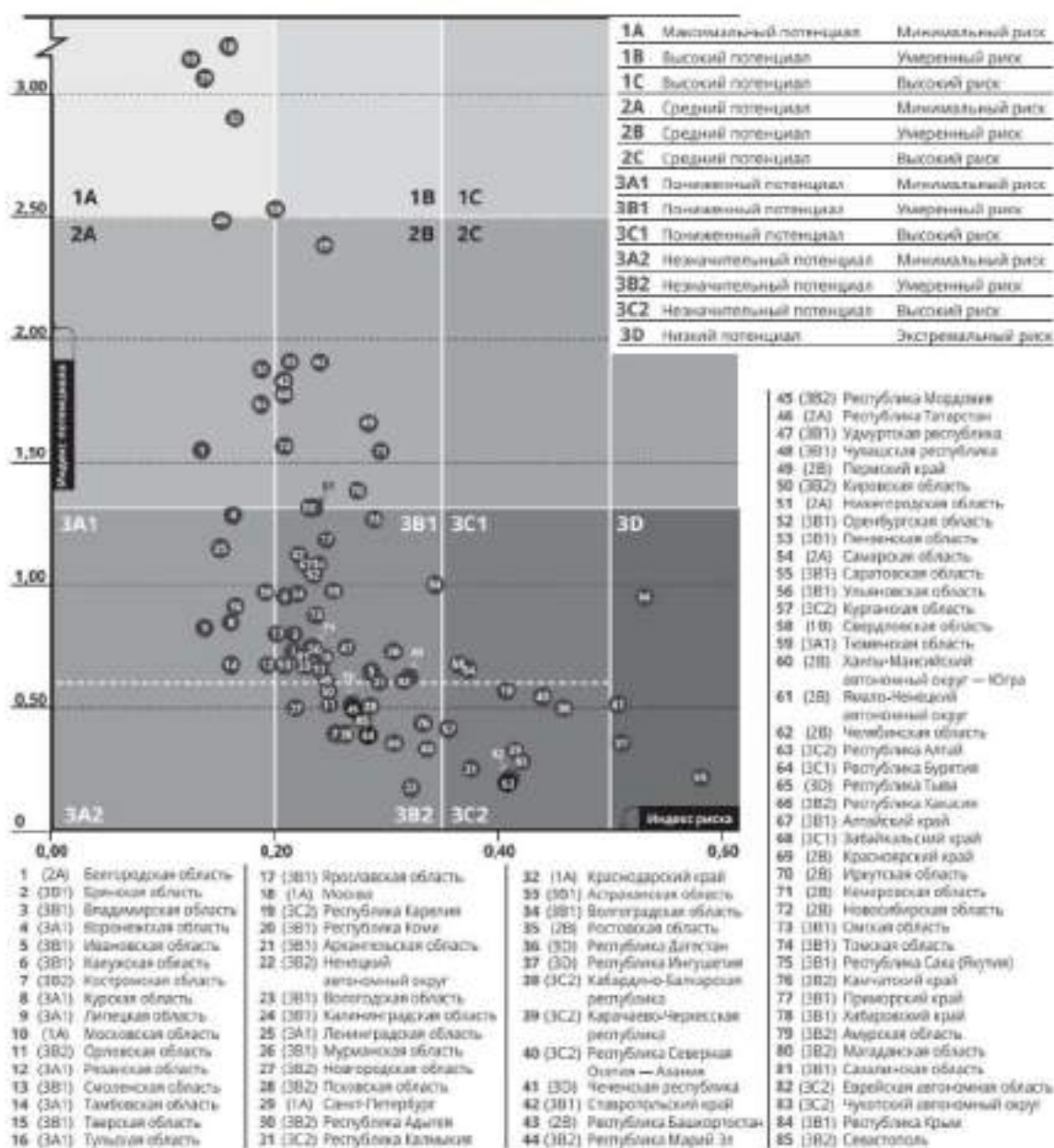
За пределами Дальнего Востока надежды на новую волну роста в регионах связывают со стартом национальных проектов. Стоимость их реализации до 2024 года оценивается в 25,7 трлн. рублей, что более чем в два раза больше годового объема консолидированных бюджетов субъектов РФ за 2018 год.

По предварительным оценкам Минфина России, не менее 46-50% планируемых в рамках национальных проектов мероприятий относятся к полномочиям субъектов РФ. Однако в среднем более чем на 90% реализация проектов запланирована за счёт федеральных денег, которые поступят в региональные бюджеты в виде трансфертов (субсидий) по разным пропорциям (от 99% для 26 субъектов РФ с относительно низким уровнем социально-экономического развития до 14% для Ямало-Ненецкого автономного округа и 0% для Москвы). В этом году все нормативно-правовые акты, касающиеся национальных проектов, должны быть приняты на региональном уровне, однако принятие нормативки на муниципальном уровне отдано на откуп и контроль регионам, от которых и будет зависеть результат.

Тем не менее, 2019 год ещё не закончился, но уже сейчас говорится о невысоком исполнении расходов по нацпроектам. По данным Счётной палаты, расходы на них за январь — сентябрь 2019 года составили 52,1% от запланированного на год объёма. Так, например, в Тверской области по состоянию на 1 ноября освоено лишь 54,7% средств, выделенных на нацпроекты в 2019 году. Лидерами по этому показателю являются Магаданская область, Чечня, Адыгея, Татарстан, Москва и Пензенская область, освоившие целевые средства не менее чем на 70%. В отстающих числятся Еврейская автономная область, Дагестан и Астраханская область, где согласно публикации РБК, основанной на данных системы "Электронный бюджет", израсходовано менее 30% выделенного на год финансирования нацпроектов.

График 4

Инвестиционный рейтинг российских регионов за 2019 год



Источник: RAEX

Источник: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf

4.1.4. Анализ влияния общей политической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект

Правительство края является коллегиальным и постоянно действующим высшим исполнительным органом государственной власти Хабаровского края¹³¹.

В состав Правительства края входят:

- Губернатор края, являющийся по должности Председателем Правительства края,
- Вице-Губернатор края,
- первые заместители Председателя Правительства края,
- заместители Председателя Правительства края,
- министры Хабаровского края.

Правительство края обладает правами юридического лица, имеет гербовую печать.

Правительство края подотчетно Думе в пределах полномочий последней, определенных краевыми законами.

Статус, структура, порядок формирования и полномочия Правительства края определяются Уставом Хабаровского края, федеральными и краевыми законами.

Правительство края обеспечивает реализацию полномочий исполнительной власти Хабаровского края, осуществление задач социально - экономического развития, исполнение на территории Хабаровского края Конституции Российской Федерации, федеральных законов, нормативных правовых актов Президента и Правительства Российской Федерации, Устава Хабаровского края, краевых законов и иных нормативных правовых актов края.

Финансирование Правительства края осуществляется за счет средств краевого бюджета, предусмотренных отдельной статьей.

23 сентября 2018 г. народным голосованием Губернатором Хабаровского края избран Фургал Сергей Иванович¹³² (член фракции ЛДПР).

Законодательную власть в Хабаровском крае осуществляет законодательный (представительный) орган государственной власти края - Законодательная Дума Хабаровского края¹³³.

Дума является однопалатным постоянно действующим высшим и единственным органом законодательной власти края.

Полномочия, порядок организации и деятельности Думы определяются Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, Уставом края, краевыми законами и постановлениями Думы.

Законодательная Дума Хабаровского края шестого созыва избрана населением края в сентябре 2019 года.

Дума состоит из 36 депутатов, избираемых на пять лет.

24 депутата избираются по одномандатным избирательным округам, 12 депутатов - по единому избирательному округу, образуемому на всей территории края, пропорционально числу голосов, поданных за списки кандидатов в депутаты, выдвинутых избирательными объединениями в соответствии с законодательством о выборах.

¹³¹ Источник: <https://www.khabkrai.ru/authorities/Pravitelstvo>

¹³² Источник: <https://www.khabkrai.ru/authorities/Pravitelstvo/Predsedatel-Pravitelstva>

¹³³ Источник: <http://www.duma.khv.ru/?e=270100256>

На постоянной профессиональной основе работают не более 13 депутатов.

В 2019 г. председателем Законодательной Думы Хабаровского края избрана Зикунова Ирина Валериевна (Вошла в состав фракции Политической партии ЛДПР - Либерально-демократической партии России в Законодательной Думе Хабаровского края. Депутатским корпусом Думы была избрана председателем Законодательной Думы Хабаровского края.)¹³⁴.

Как только в 2018 г. Фургал стал губернатором, он "начал оказывать активное противодействие краевому парламенту, состоявшему больше чем на 80% и ЕР.

В результате в начале марта 2019 г. Законодательная дума Хабаровского края приняла два закона, по которым глава региона обязан согласовывать с краевым парламентом кандидатов на некоторые должности в правительстве, а также не может вносить поправки к законопроектам, которые прошли в Законодательной думе края второе чтение. Кроме того, думой была изменена схема выборов в Заксобрание: если раньше половина парламента избиралась по одномандатным округам, а другая - по спискам, то сейчас соотношение иное: 12 списочников и 24 одномандатника.

Такое решение Сергей Фургал называл "нечестным", говоря, что партия власти, "пользуясь преимуществом большинства в парламенте, создает себе льготные условия".

Несмотря на все это, Фургал все-таки стремится стать системным губернатором, иначе, на одном только рейтинге, ему не удержаться.

Проблема в том, что он, приезжая в Москву, дает обещания работать с ЕР, помогать им, а как только возвращается в Хабаровск, все его обещания "умножаются на ноль".

В апреле 2019 г. в Хабаровском крае появилось движение "Время перемен", участники которого, в том числе и политики из ЕР, призвали провести честные праймериз и создать новую мощную команду, которая бы работала вместе с губернатором. Договорились, что Фургал не будет публично поддерживать ЕР, но будет оказывать поддержку "Времени перемен".

Реальная картина на выборах в Законодательную думу Хабаровского края сейчас такова, что хабаровчан не устраивает отношение к ним со стороны федерального центра, с которым ассоциируется "Единая Россия".

По данным Центра Информационных Коммуникаций "Рейтинг" (ЦИК "Рейтинг")¹³⁵, в Национальном Рейтинге Губернаторов (Май-Июнь, 2019 г.), губернатор Хабаровского края Фургал Сергей Иванович входит в 3-ю группу и занимает 80-е место.

По данным Центра Информационных Коммуникаций "Рейтинг" (ЦИК "Рейтинг")¹³⁶, арест "серого кардинала" местной политики Виктора Ишаева, серьезно отозвался на положении Сергея Фургала. Достаточно многие эксперты "Национального рейтинга" утверждали, что бывший некогда губернатором региона, полпредом и министром по развитию Дальнего Востока Виктор Ишаев приложил руку к победе нынешнего главы на выборах. Более того, сам Сергей Фургал, якобы, является человеком, абсолютно от Виктора Ивановича зависимым и несамостоятельным.

Другой неприятностью для Сергея Фургала явилось принятие закона о согласовании с местными депутатами назначений чиновников краевого правительства. Кроме того, отныне главе запрещается вносить поправки в законопроекты, прошедшие второе чтение в региональном парламенте.

Поступившая информация о демографической ситуации в Хабаровском крае так же оказалась неутешительной.

¹³⁴ Источник: <http://www.duma.khv.ru/Site.aspx?a=270100599>

¹³⁵ Источник: <http://russia-rating.ru/info/15830.html>

¹³⁶ Источник: <http://russia-rating.ru/info/15479.html>

Ряд экспертов сообщили, что из-за нерасторопности региональных властей, над многочисленными местными рыбаками нависла угроза лишиться права ловли лосося в реке Амур.

Дезавуированной оказалась информация о создании коалиции на выборах в законодательную думу родной для Сергея Фургала ЛДПР с КПРФ. Сам региональный глава в настоящий момент, вполне грамотно занял "внепартийную" позицию. В свою очередь со стороны ЕР началась активная работа по преобразованию её фактически в прогубернаторскую партию (через общественное движение "Время перемен"). Эксперты полагают, что подобный "подарок" будет скорее обузой для главы, избранного на волне протестных настроений. Тем более, что на состоявшихся в рассматриваемый период местных выборах, представители ЕР не получили ни одного мандата.

Скандал, связанный с проектом "Азия леса", арест бывшего зампреда местного правительства Василия Шихалева, скорее укрепили позиции Сергея Фургала, так как полностью связаны с делами "команды Шпорта".

Сергею Фургалу удавалось, на фоне ухудшения отношений с федеральным центром и частью местных элит, достаточно успешно и энергично работать в амплуа "народного губернатора".

Популярностью пользовались такие его действия, как запрет высокопоставленным чиновникам летать в служебные командировки бизнес-классом, ликвидация регионального министерства международного сотрудничества, идеи субсидирования местной промышленности и привлечения к реализации серьезных проектов местных компаний, предложение понизить стоимость внутренних авиаперелётов для населения и т.п. Большинство экспертов отмечают высокий уровень Сергея Фургала, как публичного политика.

Однако рассматриваемый период прошёл для него крайне неудачно, стратегические провалы не компенсировались частными успехами, что нашло своё отражение в таблицах "Национального рейтинга".

По данным Национального Рейтинга Губернаторов (Итоги 2019 года) Сергей Иванович Фургал (Хабаровский край) на 81 месте.¹³⁷

20 июля 2020 года¹³⁸ Указом Президента РФ В.В. Путиным временно исполняющим обязанности Губернатора Хабаровского края назначен Дегтярёв Михаил Владимирович

Врио Хабаровского края Дегтярев стал вместо своего однопартийца Сергея Фургала. Последний был задержан по подозрению в причастности к убийствам бизнесменов в начале 2000-х. Накануне он был отправлен в отставку из-за утраты доверия президента¹³⁹.

4.1.5. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения оцениваемой недвижимости в Хабаровском крае на рынок недвижимости, входящей в Объект оценки. Основные показатели развития экономики региона в 2018- 2019 гг. и первое полугодие 2020 г.

В крае 2018 г. завершён положительной динамикой в инвестиционно-строительной сфере, транспортно-логистическом комплексе, в секторе конечных доходов и расходов населения¹⁴⁰.

Получен рост промышленного производства в добыче руд цветных металлов, электроэнергетике, металлургическом производстве, производстве строительных материалов, выпуске пива.

Обеспечен рост валового регионального продукта на 0,8% к 2017 году (по оценке).

¹³⁷ Источник: <http://russia-rating.ru/info/17247.html>

¹³⁸ Источник: <https://www.khabkrai.ru/authorities/Pravitelstvo/Sostav-pravitelstva?person=0>

¹³⁹ Источник: <https://www.rbc.ru/politics/21/07/2020/5f16a9569a7947206efbbb0>

¹⁴⁰ Источник: <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razviti-kraya>

Одновременно с этим, в связи с высоким уровнем предыдущего года в целом по промышленному производству края сложилась отрицательная динамика (99,5%). Снижение зафиксировано в лесопромышленном и рыбохозяйственном комплексах, машиностроении, сельском хозяйстве и добыче угля.

По итогам 2018 г. рост добычи руд цветных металлов составил 101,9 %. Впервые в крае за год добыто свыше 24,8 т золота, что на 7,1% выше уровня 2017 г. Это обусловлено переходом на круглогодичный режим работы ГОКа на месторождении Светлое (ООО "Светлое").

Добыча олова в концентрате возросла в 1,5 раза в связи с увеличением объемов переработки горной массы (в 2,2 раза).

Рост в электроэнергетике (на 3,6%) обеспечен увеличением производства электроэнергии на 5,2%. Производство тепловой энергии снижено на 2,1% к 2017 г., что обусловлено более высокой среднесуточной температурой наружного воздуха в октябре – декабре 2018 г. в сравнении с соответствующими периодами 2017 г.

В металлургическом производстве рост более чем в 1,6 раза связан с увеличением производства проката черных металлов в 4,2 раза и цветных металлов на 8,8 %.

Производство строительных материалов осуществляется с учетом возросших потребностей отрасли (рост на 4,3%). Увеличено производство стеклопакетов на 14,1%, изделий из теплоизоляционных материалов – на 6,4%, товарного бетона – на 9,5%, смесей строительных – на 40,6%.

В производстве напитков отмечены положительные тенденции. Обеспечен рост производства пива на 0,9%. Поддержку динамики производства безалкогольных напитков оказало начало массового производства напитка "Кусун" ООО "Завод Тайга" в августе 2018 г.

В целом производство напитков снижено на 0,2 % к 2017 году в связи с уменьшением производства водки и ликероводочных изделий на 10,5 %.

На недостижение положительных итогов в промышленном производстве по итогам 2018 года оказало влияние снижение:

- производства прочих транспортных средств и оборудования на 21,3%, что связано с отрицательной динамикой в авиа- и судостроении (81,7 и 69,3% соответственно);
- обработки древесины на 8,7% в связи с уменьшением производства пиломатериалов и топливных гранул на 9,9 и 48,3% соответственно.

По итогам 2018 г. лесозаготовки снизились на 12,1% к уровню 2017 г. Снижение объемов заготовки древесины обусловлено сокращением объемов проведения санитарно-оздоровительных мероприятий (санитарных рубок) учреждениями лесного хозяйства и лесозаготовок, уточнением (досчетом) Росстатом данных, в том числе по микро- предприятиям.

Предприятиями рыбохозяйственного комплекса края выловлено рыбы и добыто морепродуктов 376,9 тыс. т, или 100,5% к 2017 г. Индекс производства по виду экономической деятельности "переработка и консервирование рыбы, ракообразных и моллюсков" составил 98,9%.

По итогам 2018 г. объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств составил 16,4 млрд. руб., или 99,7% к 2017 г. в сопоставимых ценах. Снижение в сельском хозяйстве связано с продолжением влияния отрицательных тенденций в животноводстве: производство молока снижено на 5,4%, мяса скота и птицы – на 13,9%. Производство яиц возросло на 4,7% к уровню 2017 г.

По основным позициям растениеводства обеспечен рост валового сбора: ранних зерновых культур (в весе после доработки) – на 15,1%, сои – на 39,9%, картофеля – на 6,0%.

Объем подрядных работ по итогам 2018 г. превысил 63 млрд. руб. (105,1% к 2017 г.).

Впервые с 2009 года достигнут положительный индекс.

В 2018 г. введены:

- ГОК на месторождении Перевальное (ООО "Амур – Золото");
- завершена модернизация производственных мощностей Амурского гидрометаллургического комбината (ГК "Полиметалл");
- мощности по производству 289 тыс. куб. м пиломатериалов в год (ООО "Римбунан Хиджау МДФ");
- краевой бизнес-инкубатор в г. Комсомольске-на-Амуре;
- амбулатория в п. Сита муниципального района имени Лазо;
- набережная в Центральном районе г. Хабаровска (I, II, III этапы);
- 3 культурных центра в муниципальных районах (с. Осиновая Речка, п. Харпичан, с. Шереметьево);
- завершено строительство бассейна плавательного в п. Чегдомын.

Ввод в действие жилых домов – 272,8 тыс. кв. м (101,1% к 2017 году).

Растет спрос на жилье: объем выданных ипотечных кредитов вырос на 53,1% (11 мес. 2018 г.).

По оценке, в 2018 году в целях формирования будущей основы экономического роста в крае привлечено инвестиций в основной капитал на общую сумму 132,9 млрд. руб., что составило 105,5% к 2017 г. в сопоставимых ценах.

В транспортном комплексе края грузооборот возрос на 0,8% (железнодорожный – на 4,0 %, воздушный – на 12,8%), рост пассажирооборота обеспечен на уровне 100,6% (на железнодорожном транспорте – 105,9%, воздушном – 115,1%).

Уровень инфляции в крае не превысил целевые и прогнозные оценки.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2018 г. к декабрю 2017 г. составил 104,0% (по России – 104,3%), в т.ч. категориям:

- продовольственные товары – 105,5% (по России – 104,7%);
- непродовольственные товары – 102,4% (по России – 104,1%);
- услуги – 104,2% (по России – 103,9%).

При этом на потребительском рынке края зафиксирован сравнительно высокий уровень экономической активности:


- оборот розничной торговли в крае составил 324,8 млрд. руб. (102,5% к 2017 г.);
- оборот общественного питания – 18,1 млрд. руб. (102,9%);
- объем платных услуг населению – 158,3 млрд. руб. (103,7%).

Положительные итоги 2018 года на потребительском рынке края сформированы под влиянием:

- восстановления реальной заработной платы (107,9% за 11 мес. 2018 г. к соответствующему периоду 2017 г.) и в целом реальных денежных доходов населения края (100,3% за 2018 г.);
- возросшей активности на кредитном рынке.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в крае за 11 мес. 2018 г. составила 46 тыс. руб.. (min – 16,8 тыс. руб. (МРОТ), max – 81,8 тыс. руб. (добыча полезных ископаемых)).

Рынок труда продолжает функционировать в условиях дефицита трудовых ресурсов. По состоянию на 01 января 2019 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,75% (на 01 января 2018 г. – 0,86%), в среднем по России – 0,9%.

 Место Хабаровского края в рейтинге регионов Российской Федерации	
	2018 год
Позиция в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ	39
Объем валового регионального продукта в расчете на 1 человека	19*
Объем инвестиций в основной капитал в расчете на 1 человека	31
Объем налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета субъекта РФ на 1 человека	18
Средние номинальные доходы на 1 человека	13
Уровень бедности	23**

* информация за 2017 г.
 ** по возрастанию («от лучшего значения к худшему»)

Источник: <https://mirec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razviti-kraja>

По итогам первого полугодия 2019 г.¹⁴¹ в крае обеспечена положительная динамика в ключевых производственных секторах экономики:

- строительном секторе (объем подрядных работ увеличен на 11,8% к 6 мес. 2018 г.; введено 129,5 тыс. кв. м жилья с ростом на 9,1%, что обусловлено положительными результатами решения проблем обманутых дольщиков);
- промышленном производстве по добыче металлических руд (рост составил 106,2%), металлургическом комплексе (133,4%), нефтепереработке (111,0%), рыбопереработке (111,9%), производстве строительных материалов (106,9%), химическом производстве (рост в 3,6 р.);
- транспортно-логистическом комплексе (рост грузооборота – 106,3%);
- лесном комплексе (объем лесозаготовок увеличен на 2,2%).

Обеспечен рост на потребительском рынке края (оборот розничной торговли составил 102,0% к 6 мес. 2018 г., оборот общественного питания – 102,2%).

Получены положительные результаты в секторе малого и среднего предпринимательства (МСП). По итогам 6 мес. 2019 г. обеспечен рост налоговых поступлений от индивидуальных предпринимателей на 12,0%, с начала года число субъектов МСП возросло на 1,2 тыс. ед. (всего 53,9 тыс. ед.).

Фиксируется уверенный рост реальной заработной платы населения (102,4% за 5 мес. 2019 г.). В номинальном выражении среднемесячная заработная плата составила 48,1 тыс. руб., или 107,4% к 5 мес. 2018 г.

¹⁴¹ Источник: <https://www.khabkrai.ru/officially/Ekonomika/EconomDoc>

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июля 2019 г. сложился ниже, чем в среднем по России – 0,9% (по России – 1,0%), численность безработных – 7,8 тыс. чел. (на 01 июля 2018 г. – 7,1 тыс. чел.).

Выявлены проблемные направления в сфере производства (отрицательная динамика), что обусловило отрицательную динамику в целом по промышленному производству (99,0%):

- производство прочих транспортных средств и оборудования (83,0%);
- добыча угля (82,7%): ремонт горношахтного оборудования;
- производство напитков (94,9%): снижено производство пива на 5,2%;
- обработка древесины (86,4%);
- электроэнергетика (96,5%): потребности производства и населения обеспечены в полном объеме.

Отрицательная динамика производственных показателей сложилась в сельском хозяйстве (96,5%):

- производство мяса скота и птицы – 89,0%;
- яйца – 95,3%;
- молока – 98,3%.

За первое полугодие 2019 г. объем выполненных подрядных работ составил около 26 млрд. руб.

С начала 2019 г. завершена реализация следующих инвестиционных проектов:

- плавательный бассейн в рп. Чегдомын;
- физкультурно-оздоровительный комплекс с плавательным бассейном в г. Хабаровске (жилой микрорайон "Ореховая сопка") в рамках программы "Газпром-детям";
- ВЛ 220 кВ "Комсомольская - Ванино" с заходами на ПС 220 кВ "Селихино" и установкой второго АТ на ПС 220 кВ "Ванино" (филиал ПАО "ФСК ЕЭС" – МЭС Востока);
- горно-обоганительный комплекс на месторождении Полянка в Николаевском муниципальном районе (ООО "НГК Ресурс");
- завод по производству полиэтиленовых труб для сетей водоснабжения, водоотведения и газоснабжения (площадка "Ракитное") (ООО "Хабаровский трубный завод");
- Центр экологического туризма (Нанайский муниципальный район) (министерство культуры края, администрация Нанайского района, администрация национального парка "Анжуйский");
- стадион "Смена" в г. Комсомольске-на-Амуре (реконструкция);
- сушильный цех кирпичного завода, Хабаровский муниципальный район (реконструкция) (ООО "Хабаровский завод строительной керамики");
- модернизация производственного оборудования на АО "ДАКГОМЗ".

За январь – июнь 2019 г. рост добычи металлических руд составил 106,2%. Добыто свыше 10,8 т золота с ростом на 9,2% в сравнении с соответствующим периодом 2018 г.

Произведено 1 002,9 кг олова в концентрате – рост составил в 2,7 раза в связи с переходом в апреле 2018 г. на круглогодичный режим работы ООО "Правоурмийское" и ОАО "Оловянная рудная компания" (в I квартале 2018 г. добыча олова не осуществлялась).

В январе – июне 2019 г. по добыче угля отмечено снижение на 17,3%. Добыто угля 2 млн. т (снижение на 22,2%). Уменьшение объемов добычи связано с ремонтом горношахтного оборудования на подземных участках работ и повышенным содержанием породы при добыче на

открытых и подземных участках. Производство обогащенного угля составило 2,2 тыс. т, или 86,3% к соответствующему периоду 2018 г.

Продолжается реализация комплексного проекта развития угледобычи и углеобогащения (разрез "Правобережный", шахта "Северная", разрез "Буреинский").

В январе – июне 2019 г. ключевыми отраслями роста в обрабатывающей промышленности стали:

- производство металлургическое (133,4%) и, как следствие, химическое производство (рост в 3,6 р.); произведено 435,9 тыс. т проката (рост в 1,7 раза к январю – июню 2018 г.), продолжена модернизация производства группой компаний "Торэкс" и компанией D-Steel;
- нефтепереработка (111,0%): возросло производство дизельного топлива на 16,4%, топлива жидкого прочего, не включенного в другие группировки на 14,1%, бензина автомобильного на 0,9%;
- производство строительных материалов (106,6%): обеспечен рост производства теплоизоляционных материалов на 18,0%, кирпича – на 16,3% и строительных растворов на 36,7%.

Положительные итоги января – июня 2019 г. демонстрирует рыбопереработка (111,9%). Выловлено рыбы и добыто морепродуктов 173,6 тыс. т (рост на 6,8%). Переработано 123,9 тыс. т рыбы (рост на 9,2%).

В январе – июне 2019 г. достигнут рост грузооборота транспорта – 106,3%. Рост грузооборота фиксируется на железнодорожном (на 5,1%), трубопроводном (на 8,6%) и воздушном (на 12,6%) транспорте.

Основное влияние на увеличение грузооборота железнодорожного транспорта оказал рост объемов отгрузки грузов в адрес ДВЖД с Забайкальской и Восточно – Сибирской железной дороги в направлении порта Ванино.

Прирост грузооборота трубопроводного транспорта обусловлен увеличением объемов транспортировки нефти в направлении порта Козьмино.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в крае в июне 2019 г. к декабрю 2018 г. составил 102,8% (по России – 102,5%), в т.ч. категориям:

- продовольственные товары – 102,2% (по России – 103,0%);
- непродовольственные товары – 101,5% (по России – 101,7%);
- услуги – 104,9% (по России – 102,7%).

О социально-экономическом развитии Хабаровского края по итогам января – сентября 2019 г.¹⁴²

По итогам 9 мес. 2019 г. в крае обеспечена положительная динамика в ключевых производственных секторах экономики:

- **в промышленном производстве** (индекс промышленного производства составил 102,1 %);
- **в транспортно-логистическом комплексе** (рост грузооборота – 105,3 %);
- **в строительном секторе** (объем подрядных работ увеличен на 6,6 % к 9 мес. 2018 г.; введено 166,9 тыс. кв. м жилья с ростом на 3,4 %).

Получен рост на потребительском рынке края (оборот розничной торговли составил 102,0 % к 9 мес. 2018 г., оборот общественного питания – 102,0 %).

В связи со сложными природно-климатическими условиями сложилась отрицательная динамика производственных показателей в сельском хозяйстве (86,2 %).

¹⁴² Источник: <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razviti-i-kraya>

В январе – сентябре 2019 г. драйверами роста промышленного производства стали:

- **металлургическое производство** (133,6 %): произведено 699,5 тыс. тонн проката (рост в 1,6 раза к январю – сентябрю 2018 г.), с 01 сентября по 31 декабря 2019 г. введены ограничения вывоза с территории Российской Федерации отходов и лома черных металлов (соответствующее постановление Правительства Российской Федерации принято 31 августа 2019 г.);
- **нефтепереработка** (115,2 %): возросло производство дизельного топлива на 15,4 %, топлива жидкого прочего, не включенного в другие группировки – на 32,2 %, бензина автомобильного – на 3,7 %;
- **рыбопереработка** (116,9 %): выловлено рыбы и добыто морепродуктов 300,5 тыс. тонн (рост на 12,2 %), переработано 229,9 тыс. тонн рыбы (рост на 18,8 %).

Сокращается отставание в машиностроении. За 9 мес. 2019 г. индекс производства прочих транспортных средств составил 95,3 % (за 3 мес. 2019 г. – 60,7 %): авиастроение – 81,3 %, судостроение – 138,8 %.

Отрицательная динамика среди отраслей промышленного производства сложилась в следующих отраслях:

- **добыча угля** (85,8 %), что обусловлено повышенным содержанием породы при добыче на открытых и подземных участках, внеплановыми ремонтами горношахтного оборудования;
- **добыча металлических руд** (99,8 %): при увеличении добычи золота (на 0,8 %) и олова в концентрате (в 1,7 р.) снижена добыча платины (на 3,5 %) в связи с выработкой месторождения Кондер;
- **производство напитков** (94,5 %): снижено производство пива на 5,4 %, водки и ликероводочных изделий – на 12,9 %;
- **деревообработка** (96,7 %): при увеличении производства топливных гранул (на 8,1 %), снижено производство пиломатериалов (на 3,1 %) и шпона (на 1,3 %);
- **электроэнергетика** (96,6 %): объем производства электроэнергии составил 94,8 % к январю – сентябрю 2018 г., производство тепловой энергии – 99,5 %, потребность в электрической и тепловой энергии экономики и социальной сферы края обеспечивается в полном объеме.

Рост **грузооборота транспорта** фиксируется на железнодорожном (на 3,8 %), трубопроводном (на 8,2 %) и воздушном (на 22,8 %) транспорте.

Основное влияние на увеличение грузооборота железнодорожного транспорта (60,4 % в общем грузообороте края) оказал рост объемов отгрузки грузов в адрес Дальневосточной железной дороги с Забайкальской и Восточно-Сибирской железной дороги в направлении порта Ванино.

Прирост грузооборота трубопроводного транспорта (38,4 % в общем грузообороте края) обусловлен увеличением объемов транспортировки нефти в направлении порта Козьмино.

За 9 мес. 2019 г. по договорам **строительного подряда** выполнено работ в объеме 47,9 млрд. рублей, или 6,6 % к соответствующему периоду 2018 года в сопоставимых ценах. Основной объем работ осуществляется на объектах:

- ОАО "РЖД" (строительство и реконструкция);
- "Автомобильная дорога обход города Хабаровска13 – 42 км";
- торгово-развлекательный центр "Броско Молл";
- специализированный транспортно-перегрузочный комплекс на мысе "Ая" в бухте Мучке в морском порту Ванино";
- жилой комплекс "Ю-СИТИ").

Положительные итоги в большинстве отраслей специализации края обусловили **рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края**. За 9 мес. 2019 года налоговые доходы консолидированного бюджета края увеличены на 5,5 млрд. рублей (или на 8,7 % к 9 мес. 2018 г.), в том числе за счет роста поступлений налогов:

- на прибыль организаций – 119,8 %;
- на доходы физических лиц – 107,5 %.

Заметно укрепились финансовые результаты деятельности субъектов **малого и среднего предпринимательства**. По итогам 9 мес. 2019 г. обеспечен рост налоговых поступлений от индивидуальных предпринимателей на 14,9 %.

В январе – августе 2019 г. возросли **объемы кредитования**:

- юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – на 20,2 %;
- физических лиц – на 11,5 %.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в крае в сентябре 2019 г. к декабрю 2018 г. составил 103,5 % (по России – 102,3 %), в т.ч. категориям:

- продовольственные товары – 102,4 % (по России – 101,3 %);
- непродовольственные товары – 102,2 % (по России – 102,2 %);
- услуги – 106,1 % (по России – 103,6 %).

Фиксируется **уверенный рост реальной заработной платы** населения (102,5 % за 8 мес. 2019 г.). В номинальном выражении среднемесячная заработная плата составила 49,0 тыс. рублей, или 107,7 % к 8 мес. 2018 г.

Уровень регистрируемой безработицы на 01 октября 2019 г. составил 0,83 %, численность безработных – 6,0 тыс. человек (на 01 октября 2018 г. – 5,2 тыс. человек).



Источник: <https://www.khabkrai.ru/khabarovsk-krai/Razvitie-kрая/146>



Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf



Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf



Показатели краевого бюджета				
млрд. рубле				
	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
Доходы	82,16	90,16	101,49	111,16
- налоговые и неналоговые доходы	65,15	69,6	74,05	79,97
Расходы	86,83	95,94	111,2	114,35
Дефицит	-4,67	-5,77	-9,71	-3,19
Уровень дефицита, %	7,2	8,3	13,1	3,9
Государственный долг	36,1	41,1	49,1	51,9
Уровень государственного долга, %	55,4	59,1	66,3	64,9

Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf

Итоги реализации национальных проектов в Хабаровском крае в 2019 году (1)	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 4 095 семей получили единовременную выплату на первого ребенка ✓ 544 семьи распорядились региональным материнским капиталом на второго ребенка ✓ Выполнено 1 329 процедур ЭКО ✓ Профилактическими осмотрами охвачены 553 тыс. человек ✓ В 8 детских поликлиниках выполнен ремонт и поставлено новое оборудование (г. Хабаровск, г. Комсомольск-на-Амуре, рп. Охотск) 	
 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 672 человека предпенсионного возраста прошли профессиональное обучение ✓ Закуплены 12 автомобилей для доставки лиц старше 65 лет в медицинские учреждения (Хабаровский, Амурский, Солнечный, Вяземский, Ульский, Бикинский, Комсомольский, Совгаванский, Николаевский, Нанайский, Верхнебуриинский, им. Лаза районы) 	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Поставлено 12 комплектов спортивного оборудования для площадок ГТО, создания ФОКОТ, искусственных полей для футбола и хоккея (г. Хабаровск, г. Советская Гавань, Амурский, Бикинский, Ванинский, Верхнебуриинский, Николаевский, Комсомольский, Солнечный районы) 	


Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf

- ✓ Открыт Центр цифрового образования «IT-клуб» (г. Хабаровск)
- ✓ В 24 сельских школах открыты Центры цифрового и гуманитарного профилей («Точки роста») (Амурский, Аяно-Майский, Бикинский, Вячинский, Вернебургинский, Вяземский, Нанайский, Ульинский, СовГаванский, Солнечный, Комсомольский, им. Лаза, Николаевский, П. Осипенко, Тузуро-Чумиканский, Хабаровский районы)
- ✓ Обновлена МТБ для занятий физкультурой и спортом в 8 сельских школах (с. Пивань, с. Датпа, п. Сулук, с. Тейсин, с. Мбоа, с. Санболи, с. Мальгеево, с. Монгохта)

- ✓ Созданы 3 модельные библиотеки (с. Черная Речка, рп. Чвадомын, п. Березовый)
- ✓ Капитально отремонтированы 8 сельских домов культуры (п. Молодежный, с. Пивань, п. Снежный, с. Уктур, с. Красное, п. Горный, с. Средний Урал, с. Аланат)
- ✓ Поставлено новое музыкальное оборудование в 3 детские школы искусств (г. Хабаровск, г. Комсомольск-на-Амуре, г. Амурск) и Хабаровский колледж искусств
- ✓ Поставлено кинооборудование в к/т «Молодость» (г. Амурск) и «Октябрь» (г. Бикин)

- ✓ Отремонтировано 199,7 км автодорог (Хабаровская и Комсомольская автомерации, региональные дорсаи)
- ✓ Благоустроено 137 общественных территорий в 39 муниципальных образованиях
- ✓ Благоустроено 89 дворовых территорий
- ✓ Приобретены жилые помещения для расселения из аварийного жилья 228 граждан общей площадью 3,51 тыс. кв. метров (г. Хабаровск, г. Комсомольск-на-Амуре, г. Бикин, г. Советская Гавань)



Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf

Экономические итоги развития края за январь – июнь 2020 г.¹⁴³

Основные показатели социально-экономического развития Хабаровского края (в % к соответствующему периоду предыдущего года, в сопоставимых ценах)

Показатели	2019 год	2020 год
Индекс промышленного производства (В, С, D, E) ¹⁴⁴	100,8	104,7
в том числе по разделам:		
В. Добыча полезных ископаемых	104,1	106,3
С. Обрабатывающие производства	100,6	105,4
D. Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	96,1	99,7
Продукция сельского хозяйства	96,5	99,9 ¹⁴⁵
Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций)	92,6	100,1 ¹⁴⁶
Объем работ, выполненный по виду деятельности "Строительство"	111,8	131,9
Грузооборот транспорта	106,3	107,8
Оборот розничной торговли	101,9	96,0
Индекс потребительских цен	102,84)	102,4 ¹⁴⁷

¹⁴³ Источник: <https://mirec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razviti-kрая>

¹⁴⁴ в 2019 году в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года; в 2020 году – 2018 базисного года

¹⁴⁵ оценка

¹⁴⁶ отчетный месяц к предшествующему месяцу отчетного года

¹⁴⁷ отчетный месяц к декабрю предыдущего года

Показатели	2019 год	2020 год
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹⁴⁵		
номинальная, рублей	48 112	51 187
реальная, %	102,1	101,4
Уровень регистрируемой безработицы к экономически активному населению на конец периода, в %	0,92	2,53

Источник: <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razviti-kрая>

По итогам января – июня 2020 г. в условиях введения в марте т.г. ограничительных мер в крае обеспечена умеренно положительная динамика показателей социально-экономического развития края. В июне 2020 г. значимых негативных изменений в секторе **производства товаров** не выявлено, в целом динамика улучшена (в сектор входят: промышленное производство, сельское хозяйство, строительство, лесозаготовки и вылов рыбы и добыча морепродуктов). Сохраняется напряженной ситуация в секторе услуг и розничной торговли.

Агрегированный индекс производства товаров составил 108,6 %¹⁴⁶, услуг – 97,8 %¹⁴⁶.

Среди пяти базовых отраслей экономики рост обеспечен в трех:

- строительство: объем выполненных подрядных работ в строительстве составил 36,9 млрд. рублей, что в 1,3 раза выше, чем в соответствующем периоде 2019 года в сопоставимых ценах;
- транспорт: грузооборот транспорта – 107,8 %;
- промышленность: индекс промышленного производства – 104,7 %.

В сельском хозяйстве динамика слабоотрицательная (индекс производства оценивается на уровне 99,9 %). Производство яйца возросло на 14,2 %, мяса скота и птицы – на 3,4 %. Сохраняется отрицательная динамика производства молока – 90,3 %.

Агрегированный индекс производства базовых отраслей экономики за 6 мес. 2020 г. составил 103,0 % (без учета торговли – 106,5 %).

Усиливается напряженность на рынке труда. Уровень регистрируемой **безработицы** на 01 июля 2020 г. сложился на уровне 1,3 % (на 01.01.2020 – 0,8 %), численность безработных – 17,7 тыс. человек (на 01.01.2020 – 5,8 тыс. человек).

По состоянию на 22.07.2020:

- уровень регистрируемой безработицы – 2,8 % (на 15.07.2020 – 2,7 %);
- численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения края – 19,6 тыс. человек, увеличилась за неделю на 671 человека (на 15.07.2020 – 18,9 тыс. человек).

С 23.06.2020 фиксируется превышение числа безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения края, надо количеством вакансий (коэффициент напряженности на рынке труда края составил 1,08 по состоянию на 22.07.2020).

В январе – мае 2020 г. динамика реальной **заработной платы** населения сохранила положительную направленность. В номинальном выражении среднемесячная заработная плата составила 51,2 тыс. рублей, или 104,9 % к соответствующему периоду 2019 года.

¹⁴⁵ данные за май и январь – май соответствующих лет

¹⁴⁶ оценка минэкономразвития края

Положительные результаты в секторе грузовых перевозок обеспечены ростом **грузооборота трубопроводного транспорта** (свыше 41 % в общем объеме грузооборота края, темп роста за январь – июнь 2020 г. – 117,3 %), что обусловлено:

- вводом в эксплуатацию нефтепровода-отвода "ВСТО-2 – ООО "РН "Комсомольский НПЗ" в сентябре 2019 г.;
- выходом в конце ноября 2019 г. ВСТО-2 на полную пропускную проектную мощность (50,0 млн. тонн в год).

Отмечается рост грузооборота на железнодорожном транспорте –101,6 % в связи с ростом погрузки в границах края угля на 18,1 %, нефти и продуктов нефтепереработки – на 14,8 %.

Положительная динамика показателя объема **работ строительного подряда** обеспечена большим объемом работ, выполненных:

- АО "Ленгазспецстрой", ООО "ССК "Газрегион" на объекте "Магистральный газопровод "Сахалин – Хабаровск – Владивосток" Этап 1. Строительство линейной части газопровода на участке км 505 – км 874";
- АО "Усть-СреднеканГЭСстрой" на ТЭЦ в г. Советская Гавань (завершающий этап строительства);
- организациями (ООО "Стройдорсервис", ООО "Производственная фирма "ВИС", ООО "ТрансСтрой"), осуществляющими строительство и ремонт автодорог на участках "А370 Усури – Хабаровск – Владивосток" и "А376 Комсомольск-на-Амуре – Владивосток".

Вместе с тем сложная ситуация в секторе жилищного строительства сохраняется.

За январь – июнь 2020 г. введено в действие 68,6 тыс. кв. м жилья (53,0 % к январю – июню 2019 г.), в том числе 25,6 тыс. кв. м в многоквартирных жилых домах, 43,0 тыс. кв. м – индивидуальное жилищное строительство.

Продолжается отрицательна тенденция показателей **потребительского рынка**:

- оборот розничной торговли в январе – июне 2020 г. составил 96,0 % к январю – июню 2019 г. (январь – май 2020 г. – 96,6 %), в т.ч. 99,1 % – продовольственные товары, 91,6 % – непродовольственные товары;
- оборот общественного питания – 72,6 % (январь – май 2020 г. – 77,8 %);
- объем платных услуг населению – 76,3 % (январь – май 2020 г. – 79,9 %). При этом в результате поэтапного снятия ограничительных мер и возобновления деятельности ряда организаций торговли в июне т.г. оборот розничной торговли непродовольственными товарами возрос на 18,6 % к маю т.г., реализация продуктов питания увеличилась на 1,8 %.

В условиях развития эпидемиологической ситуации, принятия ограничительных ряда ограничительных мер **промышленный комплекс** края демонстрирует положительную динамику.

За январь – июнь 2020 г. индекс промышленного производства составил 104,7 % (по России и ДФО – 98,0 и 96,5 % соответственно).

Положительная динамика сложилась во всех отраслях добывающего сектора. Увеличены **объемы добычи**:

- угля (индекс производства – 120,0 %, добыто 2 473,0 тыс. тонн угля, или 123,7 % к январю – июню 2019 г.);
- металлических руд (индекс производства – 103,5 %, добыто 10 850,8 кг золота, или 100,7%, обеспечен рост добычи олова в концентрате – добыто 1 162,2 тонны, или 115,9 %);
- прочих полезных ископаемых – 111,0 %.

Среди отраслей **обрабатывающей промышленности** обеспечен рост производства в следующих отраслях:

- **машиностроительный комплекс** (индекс производства – 105,0 %): увеличен выпуск продукции авиастроения на 6,6 % (положительная динамика поддерживается производством продукции военного назначения), за июнь т.г. отгружен 1 самолет SSJ-100 (всего с начала года – 2 единицы, в соответствующем периоде 2019 г. – 7 единиц) среди предприятий судостроения рост производства обеспечен АО "ХСЗ" (в апреле 2020 г. состоялась закладка крабовых судов для ООО "Маг-Си Интернешнл"), в целом в судостроении отмечено снижение выпуска на 1,7 % (за 5 месяцев т.г. зафиксирован рост на 15,5 %) в связи с формированием оперативных данных по ПАО "АСЗ" без учета незавершенного производства по заказам с длительным циклом изготовления;
- **рыбопереработка** (117,2 %): переработано 154,2 тыс. тонн рыбы (124,5 %), рост производства обусловлен благоприятной промысловой обстановкой (выловлено/добыто 208,3 тыс. тонн рыбы и морепродуктов, или 120,1 % к уровню января – июня 2019 г.), привлечением сырья предприятий Приморского края и Сахалинской области, размещением в 2019 году мощностей крупного рыбопромышленного предприятия ООО "СигмаМаринТехнолоджи";
- **нефтепереработка** (103,4 %): увеличена первичная переработка нефти на 11,5 %, возросло производство топлива жидкого прочего, не включенного в другие группировки на 56,8 %, мазута топочного на 3,1 %, топлива дизельного на 8,7 %, снизилось производство топлива судового на 52,0 %, бензина автомобильного на 34,4 %.

Кроме этого, увеличено производство **лекарств** на 31,8 %. Рост производства в **химическом комплексе** составил 149,6 %.

Отрицательная динамика среди отраслей обрабатывающей промышленности сложилась в следующих отраслях:

- **металлургическое производство** (90,4 %): произведено 269,0 тыс. тонн проката (61,7 % к январю – июню 2019 г.), руководством предприятия проводятся мероприятия по стабилизации финансово-экономического состояния ООО ТРЭКС-ХАБАРОВСК*, предотвращению введения процедуры банкротства. При содействии Правительства края предприятие включено в перечень системообразующих предприятий Российской Федерации (протокол заседания Правительственной комиссии по повышению устойчивости развития российской экономики от 19.06.2020 № 13кв).

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 428 "О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении отдельных должников" введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении системообразующих организаций;

- **обработка древесины** (97,5 %, в предыдущем отчетном периоде – рост на 0,2 %): уменьшено производство пиломатериалов (на 9,1%) и шпона (на 8,1 %) в связи со снижением спроса на внешних рынках, недостатком сырья по причине сезонного ограничения движения большегрузных автомашин; за счет увеличения загрузки производственных мощностей ООО "Нью Форест Про" возросло производство топливных гранул в 2,8 раза;
- **производство напитков** (96,0%): снижено производство пива на 1,2 %, водки и ликероводочных изделий – на 32,0 %;
- **производство строительных материалов** (84,7 %): снижение производства отдельных видов строительных материалов обусловлено остановками производственных линий во избежание накопления товарных остатков на складах в связи со снижением спроса за период проведения карантинных мероприятий.



Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf



Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf



Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf



Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf

Усиление политики по опережающему развитию Дальнего Востока

Указ Президента России от 26.06.2020 № 427
«О мерах по социально-экономическому развитию Дальнего Востока»

до 2024 года

Превышение среднероссийских темпов роста показателей:

- > качества жизни населения
 - ✓ повышение продолжительности жизни не менее чем на 5 лет
 - ✓ снижение смертности населения трудоспособного возраста на 35 %
 - ✓ рост рождаемости
 - ✓ увеличение объема жилищного строительства в 1,6 раза
- > экономического развития
 - ✓ опережающие темпы роста
 - ✓ создание не менее 30 тыс. новых рабочих мест на ТОСЭР и СПВ

до 2035 года

- > прекращение миграционного оттока населения
- > превышение среднероссийских показателей
 - ✓ качества жизни населения
 - ✓ экономического развития

Национальная программа по развитию ДВ

УСКОРЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА

РАЗВИТИЕ ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО КАПИТАЛА И КАДРОВОГО ПОТЕНЦИАЛА

ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ДЛЯ ЖИЗНИ

ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ



Утвердить Национальную программу социально-экономического развития ДВ (3 месяца)

Предложения по включению в нацпроекты мероприятий по развитию ДВ (3 месяца)



Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf

Потенциал экономического роста края

(июль 2020 г.)

Объем ВРП края, млрд. руб.

↑

960,6 - 2023 г.

844,8 - 2021 г.

779,7 - 2020 г.

752,1 - 2019 г.

Рост ВРП, %



Источники роста*, %

транспорт	26,6
промышленность	19,9
торговля	14,4
строительство	11,9
«цифровая экономика»	3,7
сельское хоз-во	3,0

6,5 - добыча угля
3,1 - нефтепереработка
1,7 - добыча металлических руд
1,7 - металлургия
1,6 - обработка древесины
1,3 - ремонт и монтаж машин и оборуд-я
1,1 - пр-во пищевых продуктов
2,2 - прочие (строи-в материалы, лекарства, химия, производство напитков и др.)

* доля от общего прироста ВРП за период 2021 – 2023 гг. (в ценах 2020 года)

Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf

Приоритетные отрасли для размещения инвестиций до 2030 года

Вид деятельности	Заявленный объем инвестиций, млрд. рублей	Заявленные рабочие места, чел.	Кол-во проектов
Обработывающие производства	1 187,1	7 520	11
Транспорт, логистическая обработка грузов	1 047,2	9 601	11
Добыча полезных ископаемых	236,3	7 640	14
Сельское хозяйство	23,6	1 898	10
Прочие	81,2	2 643	6
Всего	2 575,4	29 302	52

Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf

Базовые центры экономического роста края

Основные экономические показатели края (млрд. рублей)

ВРП в 2025 г.	1 185
Принимаемые инвестиционные проекты (52 проекта):	2 575
- с высоким коэффициентом успешности (38 проектов)	2 037
- со средним коэффициентом успешности (14 проектов)	538
ВДС в 2025 г. по проектам	391,3



Агломерация «Комсомольск-на-Амуре – Амурск – Солнечный»

Кол-во проектов	Инвестиции (млрд. руб.)	Рабочие места	ВДС в 2025 г. (млрд. руб.)
22	1 106,9	11 979	197,7

Ванино-Советско-Гаванский транспортно-промышленный узел

Кол-во проектов	Инвестиции (млрд. руб.)	Рабочие места	ВДС в 2025 г. (млрд. руб.)
12	1 092,6	10 131	141,1

Хабаровская агломерация

Кол-во проектов	Инвестиции (млрд. руб.)	Рабочие места	ВДС в 2025 г. (млрд. руб.)
19	375,9	7 192	52,5

Источник: file:///C:/Users/1/Downloads/SER_HK_2019.pdf

Согласно Рейтингу инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 г., проведенного Национальным Рейтинговым Агентством, рейтинг Хабаровского края IC3 (высокая инвестиционная привлекательность – третий уровень).

Приложение 1. Итоги рейтинга инвестиционной привлекательности регионов 2019

Регион	Рейтинг 2019	Действие 2019
Москва	IC1	Подтвержден
Санкт-Петербург	IC2	Понижен
Ямало-Ненецкий АО	IC2	Подтвержден
Республика Татарстан	IC2	Подтвержден
Московская область	IC2	Подтвержден
Тюменская область	IC2	Подтвержден
Ленинградская область	IC2	Подтвержден
Сахалинская область	IC2	Подтвержден
Белгородская область	IC2	Подтвержден
Калининградская область	IC2	Повышен
Ханты-Мансийский АО	IC3	Подтвержден
Калужская область	IC3	Подтвержден
Магаданская область	IC3	Подтвержден
Тульская область	IC3	Подтвержден
Свердловская область	IC3	Подтвержден
Воронежская область	IC3	Подтвержден
Нижегородская область	IC3	Подтвержден
Самарская область	IC3	Подтвержден
Ненецкий АО	IC3	Подтвержден
Республика Башкортостан	IC3	Подтвержден
Краснодарский край	IC3	Подтвержден
Липецкая область	IC3	Подтвержден
Пермский край	IC3	Повышен
Хабаровский край	IC3	Подтвержден
Новосибирская область	IC4	Повышен

Источник: http://www.ra-national.ru/sites/default/files/Obzor_Rating_Investment_Regions_VII_2020.pdf

Рейтинговая оценка инвестиционной привлекательности региона присваивается по специальной шкале, разделенной на три большие категории, внутри каждой из которых выделяются три уровня.

Категория «регионы с высоким уровнем инвестиционной привлекательности»	
Группа IC1	высокая инвестиционная привлекательность – первый уровень
Группа IC2	высокая инвестиционная привлекательность – второй уровень
Группа IC3	высокая инвестиционная привлекательность – третий уровень
Категория «регионы со средним уровнем инвестиционной привлекательности»	
Группа IC4	средняя инвестиционная привлекательность – первый уровень
Группа IC5	средняя инвестиционная привлекательность – второй уровень
Группа IC6	средняя инвестиционная привлекательность – третий уровень
Категория «регионы с умеренным уровнем инвестиционной привлекательности»	
Группа IC7	умеренная инвестиционная привлекательность – первый уровень
Группа IC8	умеренная инвестиционная привлекательность – второй уровень
Группа IC9	умеренная инвестиционная привлекательность – третий уровень

Источник: http://www.ra-national.ru/sites/default/files/Obzor_Rating_Investment_Regions_VII_2020.pdf

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект недвижимости, входящий в Объект оценки (ФСО №7 п.11б)

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит здание, входящее в Объект оценки, Исполнитель (Оценщик) опирался на ниже размещенные источники:

СЕКМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в *пристройках к жилым домам*;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *торговых* помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- производственно-складские базы.

Источник: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/07/Свободный-обзор-КН-МР_3кв2019_ГФК.pdf

2.3. Рынок отдельно стоящих зданий:

2.3.1. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров:

- 2.3.1.1. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «А».
- 2.3.1.2. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «В».
- 2.3.1.3. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «В±».

2.3.2. Рынок административных особняков.

2.3.3. Рынок зданий административного назначения (в данную категорию также входят бизнес центры класса «С» и ниже);

2.3.4. Рынок отдельно стоящих зданий торгового назначения:

- 2.3.4.1. Рынок отдельно стоящих зданий торговых центров.
- 2.3.4.2. Рынок отдельно стоящих зданий магазинов.
- 2.3.4.3. Рынок отдельно стоящих зданий автосалонов.
- 2.3.4.4. Рынок отдельно стоящих торговых павильонов.
- 2.3.4.5. Рынок отдельно стоящих зданий общепита.

2.3.5. Рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения:

- 2.3.5.1. Рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения.
- 2.3.5.2. Рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.
- 2.3.5.3. Рынок отдельно стоящих зданий автопаркингов.

2.3.6. Рынок отдельно стоящих зданий гостиниц.

2.3.7. Рынок частей зданий и пристроек к жилым и нежилым зданиям.

2.4. Рынок помещений нежилого назначения:

2.4.1. Рынок помещений офисного назначения:

- 2.4.1.1. Рынок помещений офисного назначения класса «А».
- 2.4.1.2. Рынок помещений офисного назначения класса «В».
- 2.4.1.3. Рынок помещений офисного назначения класса «В±».
- 2.4.1.4. Рынок помещений офисного назначения класса «С» и ниже.

2.4.2. Рынок помещений торгового назначения:

- 2.4.2.1. Рынок помещений торгового назначения в торговом центре.
- 2.4.2.2. Рынок помещений торгового назначения в торговых павильонах.
- 2.4.2.3. Рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях.
- 2.4.2.4. Рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.

2.4.3. Рынок помещений свободного назначения:

- 2.4.3.1. Рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- 2.4.3.2. Рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.

Источник: <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bajko/klass-07-2015.pdf>

Вывод.

На основе анализа Исполнитель (Оценщик) определил следующий сегмент рынка, к которому относится Объект оценки: **специализированное производственное здание административного назначения.**

4.3. Анализ тенденций, наметившихся на рынке недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости Хабаровском края с указанием интервала значений цен (ФСО №7 п.11а, в)

4.3.1. Анализ рынка недвижимости региона расположения Объекта оценки на предмет уровня активности рынка (IFRS 13)

Указанный анализ Исполнитель (Оценщик) уточняет ряд методологических положений, относящихся к указанному анализу.

В соответствии IFRS 13 (Приложение А. Определения терминов.) активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

В соответствии IFRS 13 (п. 72) для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, настоящий стандарт устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котироваемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

В соответствии IFRS 13 (п. 76, 77) исходные данные 1 Уровня – это котироваемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна, за исключением случаев, предусмотренных в п. 79.

В соответствии IFRS 13 (п. 79) предприятие должно корректировать исходные данные 1 Уровня только в следующих случаях:

а) когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов...;

б) когда котироваемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки;

В соответствии IFRS 13 (п. 81) исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котироваемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

В соответствии IFRS 13 (п. 86) исходные данные 3 Уровня – это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Определенная методика определения уровня активности рынка недвижимости представлена в "Справочнике оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов"¹⁹⁰.

¹⁹⁰ Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов¹⁹⁰. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 46-52.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 46. Аналогичное описание: Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. стр. 46-52.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 46,47. Аналогичное описание: Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. стр. 46-52.

количество сделок больше, чем на неликвидном. Наиболее важным индикатором ликвидности, а значит, и активности рынка является соотношение спроса и предложения. Когда спрос велик по отношению к предложению, это означает, что на рынке много покупателей, заинтересованных в покупке объектов данного типа, и это ведет к росту торговой активности. При этом обычно можно ожидать, что цены будут возрастать, что, в свою очередь, будет привлекать большее число продавцов к выходу на рынок и, следовательно, также стимулировать торговую активность. Когда спрос низкий, а цены падают, будет наблюдаться обратная ситуация. Низкий спрос является свидетельством низкой активности рынка.

Для измерения спроса, характерного для заданного сегмента рынка, предлагается использовать следующие индикаторы.

- *Отношение количества заявок на покупку объектов данной группы в рассматриваемом сегменте к количеству предложений на продажу таких же объектов в этом же сегменте.*
- *Отношение количества заявок на аренду объектов данной группы в рассматриваемом сегменте к количеству объявлений о сдаче в аренду таких же объектов в этом же сегменте.*

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

Средние значения индикаторов в различных сегментах недвижимости для 114 городов и небольших населенных пунктов приведены в таблицах и отражены на графиках, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» [15].

Сопоставляя результаты расчета этих индикаторов для сегмента рынка, которому принадлежит объект оценки, можно формировать суждение об уровне активности рынка и в соответствии с этим принимать решение относительно того, каким образом идентифицировать рынок: активный/неактивный.

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 50. Аналогичное описание: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. стр. 48-52.

Ниже Исполнитель (Оценщик) представляет данные вышеуказанного справочника.

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

Таблица 6

№	Город	Численность населения	Количество объявлений, шт.				Отношения	
			Продам	Сдам	Куплю	Сниму	Куплю/Продам	Сниму/Сдам
1	Москва	12 197 596	155	1 281	14	84	0,09	0,07
2	Санкт-Петербург	5 191 690	95	733	7	64	0,07	0,09
3	Новосибирск	1 567 087	49	180	2	13	0,04	0,07
4	Екатеринбург	1 428 042	31	145	6	21	0,19	0,14
5	Нижний Новгород	1 267 760	65	186	10	15	0,15	0,08
6	Казань	1 205 651	84	219	6	14	0,10	0,08
7	Челябинск	1 183 367	35	90	3	23	0,09	0,26
8	Омск	1 173 854	45	88	3	16	0,07	0,18
9	Самара	1 171 820	49	109	3	29	0,06	0,27
10	Ростов-на-Дону	1 114 806	136	398	8	10	0,06	0,03
11	Уфа	1 105 667	86	144	7	16	0,08	0,11
12	Красноярск	1 052 218	66	117		10	0,00	0,09
13	Пермь	1 036 469	74	158	2	13	0,03	0,08
14	Воронеж	1 023 570	40	134	5	13	0,13	0,10
15	Волгоград	1 017 451	49	74	2	7	0,04	0,09
16	Саратов	842 097	75	101	3	3	0,04	0,03
17	Краснодар	829 677	122	320	8	15	0,07	0,05
18	Тольятти	719 646	26	36	1	4	0,04	0,11
19	Тюмень	697 037	65	106	1	9	0,02	0,08
20	Ижевск	642 024	62	114	6	15	0,10	0,13
21	Барнаул	635 530	53	84	4	9	0,08	0,11
22	Иркутск	620 090	53	99		9	0,00	0,08
23	Ульяновск	619 492	46	102	2	6	0,04	0,06
24	Хабаровск	607 216	48	90	3	0	0,06	0,00
25	Владивосток	604 602	2	2		1	0,00	0,59
66	Комсомольск-на-Амуре	253 030	13	15	1	2	0,08	0,13

Источник: Электронная версия "Справочник оценщика недвижимости 2017. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 60,61.

Вывод.

1. По количеству предложений к продаже и сдаче в аренду объектов производственно-складского назначения основные города региона расположения Объекта оценки - г. Хабаровск и г. Комсомольск-на-Амуре - существенно отличаются от столичных городов - г. Москвы и г. Санкт-Петербурга.
2. Коэффициенты "Куплю/продам" и "Сниму/сдам" городов г. Хабаровск и г. Москвы и г. Санкт-Петербурга в принципе одинаковы при несопоставимых количественных значениях.
3. Предложения "Куплю/продам" и "Сниму/сдам" г. Комсомольск-на-Амуре в 4-5 раз меньше предложения "Куплю/продам" г. Хабаровск и почти в 2 раза меньше коэффициента "Сниму/сдам" г. Хабаровск.
4. Можно сделать вывод, что рынок недвижимости объектов производственно-складского назначения региона расположения Объекта оценки относится к категории "неактивный".

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

ДОПУЩЕНИЕ.

Поведенный Исполнителем (Оценщиком) анализ открытых источников, в том числе материалов авторитетных в области подготовки аналитических материалов по коммерческой недвижимости, показал, что информация о тенденциях, наметившихся на рынке коммерческой недвижимости Хабаровского края в период, предшествующий дате оценки, крайне скудна, в отличие от аналитики по г. Москва, г. Санкт-Петербург и ряда других, особенно на дату, максимально близкую к дате оценки.

Исполнитель (Оценщик) принял решение: с целью уяснения динамики и тенденций на рынке коммерческой и, в частности, нежилой недвижимости Хабаровского края, использовать материалы разных лет, предшествующих дате оценки.

Ценовые показатели коммерческой (производственно-складской) недвижимости за период 1 кв. 2014 г. - 1 кв. 2018 г., по данным источника¹⁵¹ <http://www.dpocenka.ru>, г. Хабаровска представлены ниже.

Производственно-складские				
2				
Компания «ДальПрофОценка»				
Показатель / Округ	Железнодорожный	Северный	Центральный	Южный
1 квартал 2014 г.	16 394	14 607	28 610	12 655
2 квартал 2014 г.	19 195	15 828	32 165	11 494
3 квартал 2014 г.	16 243	14 914	36 976	12 573
4 квартал 2014 г.	16 898	17 244	32 792	12 349
1 квартал 2015 г.	17 388	17 744	33 743	12 707
2 квартал 2015 г.	17 197	23 531	33 372	12 567
3 квартал 2015 г.	16 482	27 906	32 335	13 212
4 квартал 2015 г.	15 131	26 546	31 686	12 125
1 квартал 2016 г.	16 974	27 302	32 518	11 943
2 квартал 2016 г.	14 638	28 094	29 834	11 652
3 квартал 2016г.	13 052	27 868	27 710	11 242
4 квартал 2016г.	12 873	26 964	27 178	10 739
1 квартал 2017г.	13 635	27 396	27 917	11 579
2 квартал 2017г.	14 078	28 256	28 792	12 382
3 квартал 2017г.	15 231	27 546	31 686	12 125
4 квартал 2017г.	15 200	27 540	31 680	12 130
1 квартал 2018г.	15 350	28 021	32 067	12 657
Диапазон	10 000 - 18 000	15 000 - 35 000	16 000 - 36 000	9 000 - 23 000

Источник:

<http://www.dpocenka.ru/file/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B9%20%D0%BC%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B3%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA,%202016%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf>

¹⁵¹ Источник:

<http://www.dpocenka.ru/file/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B9%20%D0%BC%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B3%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA,%202016%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf>

Анализ цен предложений за вышеуказанный период показывает, что максимальные цены на коммерческую недвижимость наблюдаются в Центральном округе.

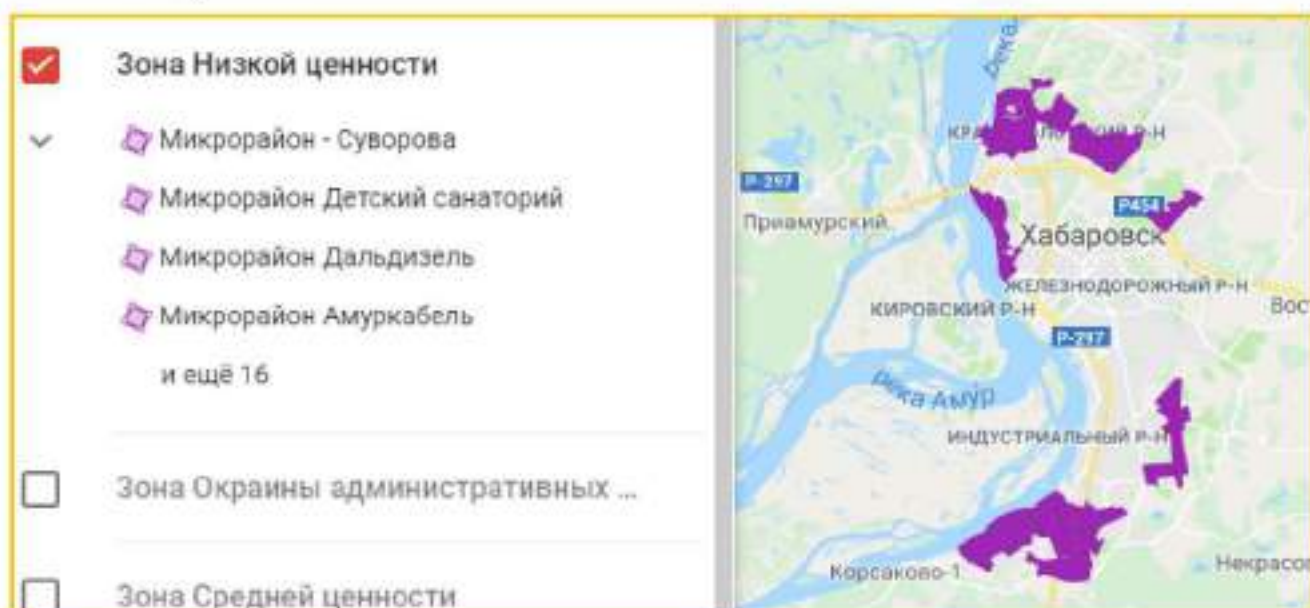
Цены предложения также зависят от площади.

Стоимость 1 кв.м. уменьшается с увеличением площади по всем сегментам недвижимости.

Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости – 6 месяцев.

По данным Краевого государственного бюджетного учреждения "Хабаровский краевой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости" КГБУ "Хабкрайкадастр"¹⁵², на начало 2019 г. коммерческая недвижимость г. Хабаровска дифференцируется по 5 ценовым зонам.

Зона низкой ценности.



Источник: <https://www.google.com/maps/@48.454652949156355%2C135.49859014331628&z=10>

Ниже на примере зоны низкой ценности Исполнитель (Оценщик) представляет ценовые показатели, по остальным зонам представляются выводы из анализа вышеуказанного ресурса.

В зону входят 20 микрорайонов, ниже представлены ценовые показатели по микрорайонам:

- Микрорайон Суворова, среднее значение 43 350 руб./кв. м., минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв.м.
- Микрорайон Детский санаторий, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Дальдизель, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв.м.
- Микрорайон Амуркабель, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Красная речка, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Спиртзавод, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв.м.

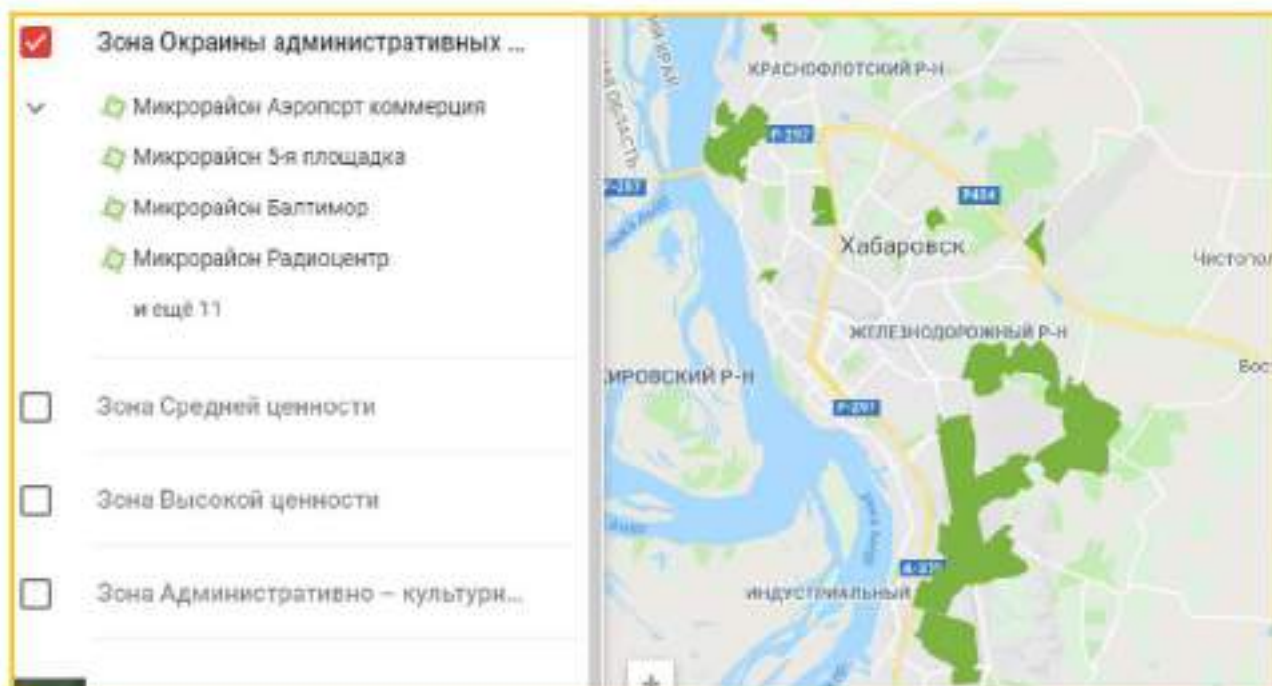
¹⁵² Источник: <http://www.khvbl.ru/boenochnoe-zonirovanie>

- Микрорайон Матвеевское, среднее значение 43 350 руб./кв.м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв.м.
- Микрорайон 38-я школа, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Стройка, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв.м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Химфармзавод, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв.м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Индустриальный поселок, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон 39-й магазин, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон База КАФ, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Полярная, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Березовка, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Целинная, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Победа, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Аэропорт, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон Поворот на Красную речку, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.
- Микрорайон 13-й километр, среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.

Вывод.

В зоне **низкой ценности города** Хабаровска ценовые показатели коммерческой недвижимости следующие: **среднее значение 43 350 руб./кв. м, минимальное значение 25 000 руб./кв. м, максимальное значение 54 000 руб./кв. м.**

Зона окраины административных центров города.



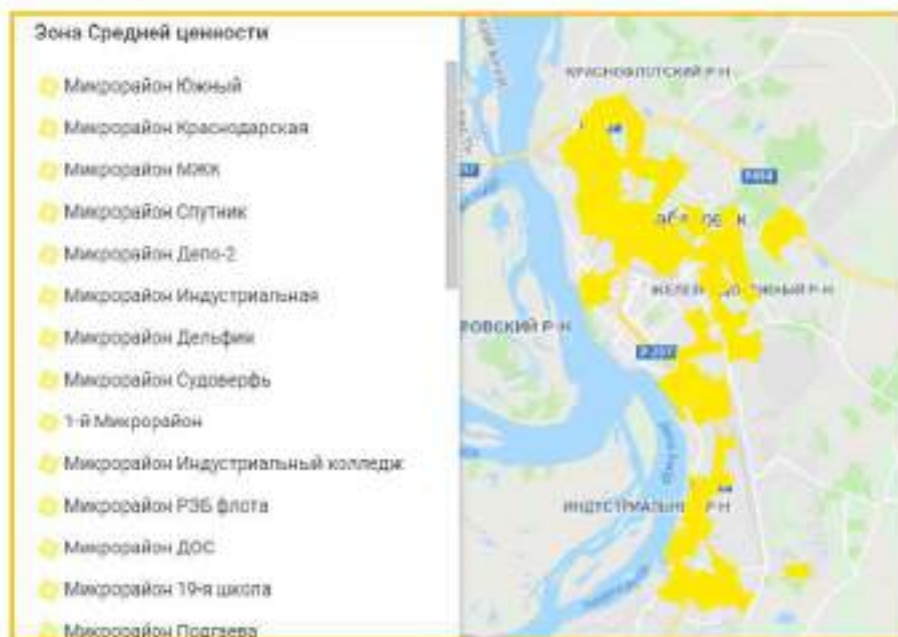
Источник: <https://www.google.com/maps/@viewer?mid=1kHIZLzE-21xW2QY4h2UBVMRujWtCfExi&it=48.544916413335045%2C135.43719987142936&z=10>

В зону входят 15 микрорайонов.

ВЫВОД.

В зоне **окраины административных центров города** Хабаровска ценовые показатели коммерческой недвижимости следующие: **среднее значение 53 800 руб./кв. м**, минимальное значение 48 000 руб./кв. м, максимальное значение 57 000 руб./кв. м.

Зона средней ценности.



Источник: <https://www.google.com/maps/@viewer?mid=1kHIZLzE-21xW2QY4h2UBVMRujWtCfExi&it=48.47560346838851%2C135.3049489639044&z=11>

В зону входят 47 микрорайонов.

ВЫВОД.

В зоне **средней ценности города** Хабаровска ценовые показатели коммерческой недвижимости следующие: **среднее значение 62 000 руб./кв. м**, минимальное значение 54 000 руб./кв. м, максимальное значение 73 000 руб./кв. м.

Зона высокой ценности.

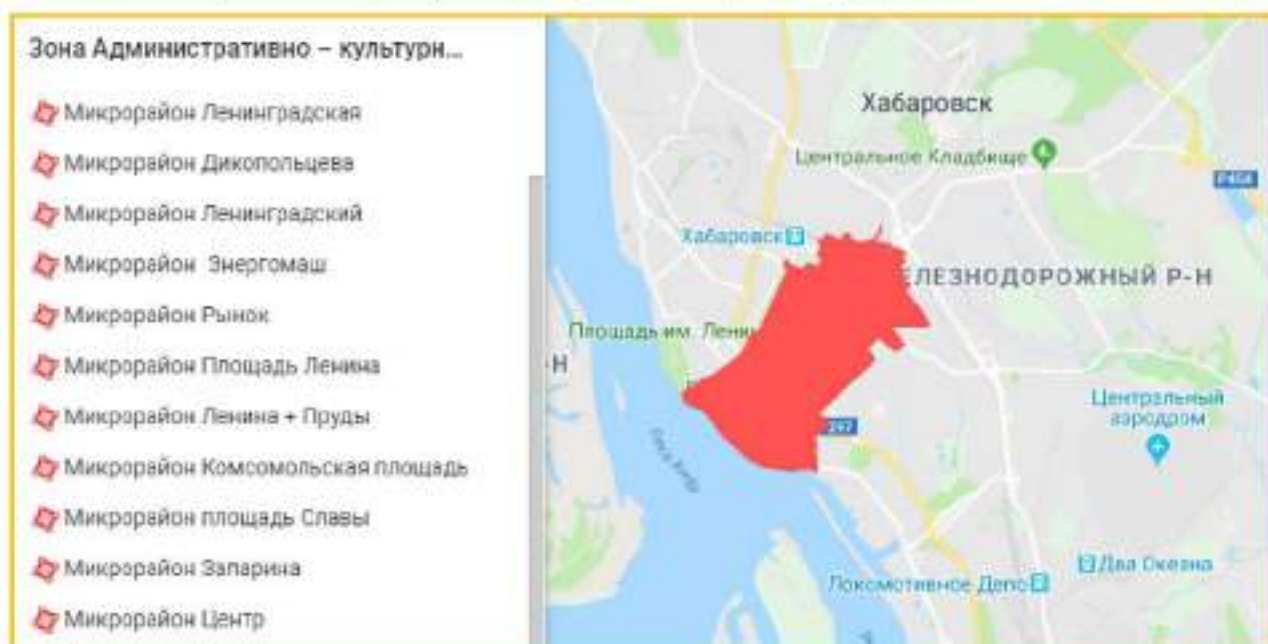


Источник: <https://www.google.com/maps/@viewer?mid=1kHIZLzE-21xW2QY4h2UBVMRujWwCjExi&ll=48.493283851421985%2C135.30977615756024&z=11>

В зону входят 20 микрорайонов.

ВЫВОД.

В зоне **высокой ценности города** Хабаровска ценовые показатели коммерческой недвижимости следующие: **среднее значение 73 300 руб./кв. м**, минимальное значение 67 000 руб./кв. м, максимальное значение 81 000 руб./кв. м.

Зона административно – культурный, исторический центр города.

Источник: <https://www.google.com/maps/@viewer?mid=1kHIZLzE-21xW2QY4h2UBVMRuiVrCfExi&ll=48.48498888827685%2C135.1827892825711&z=12>

В зону входят 11 микрорайонов.

ВЫВОД.

В зоне административно – культурной, историческом центре города Хабаровска ценовые показатели коммерческой недвижимости следующие: среднее значение 80 150 руб./кв. м, минимальное значение 73 000 руб./кв. м, максимальное значение 91 000 руб./кв. м.

Краевое государственное бюджетное учреждение "Хабаровский краевой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости" КГБУ "Хабкрайкадастр"¹⁵³ на сайте организации представляет анализ рынка, в том числе, коммерческой недвижимости г. Хабаровска за 2 кв. 2019 г.

Всего за 2 кв. 2019 г. было собрано и проанализировано 1 187 предложений о продаже объектов капитального строительства г. Хабаровска.

Из них 901 предложение жилых помещений в МКД (квартиры) и 286 предложений нежилого (коммерческого и промышленного) назначения по продажам с различных интернет сайтов:

- www.avito.ru,
- www.farpost.ru,
- www.domofond.ru.

¹⁵³ Источник: <http://www.khvbi.ru/analitika-po-sostoyaniyu-ne-li-kvartal-2019-goda>



Источник: <http://khtvbt.ru/obzor-rynka-nedvizhimosti-po-g-habarovsku-po-sostoyaniyu-na-iii-kvartal-2019-g>

В сегменте нежилой (коммерческой) недвижимости средние значения учитывают скидку на торговывание и содержат долю земельного участка.

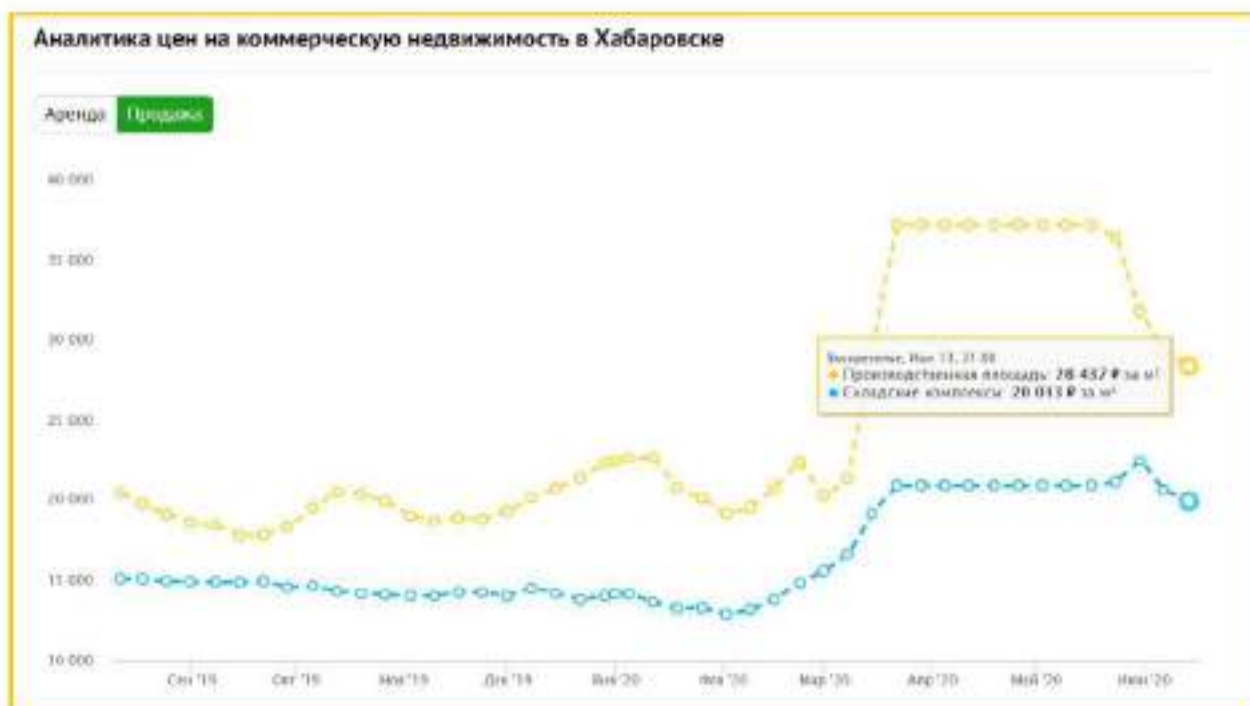
Ниже в таблице представлены средние значения цен коммерческой недвижимости.

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Среднее значение, руб.
1	Административно – культурный, исторический центр города.	83 500
2	Зона высокой ценности.	73 350
3	Зона средней ценности.	42 345
4	Окраины административных центров города.	39 263
5	Зона низкой ценности.	20 875

Источник: <http://khtvbt.ru/obzor-rynka-nedvizhimosti-po-g-habarovsku-po-sostoyaniyu-na-iii-kvartal-2019-g>

По данным интернет-портала БИБОСС, навигатор по бизнес - возможностям России и СНГ, (ООО "БИБОСС", ОГРН: 1191690039045 ИНН: 1655417647)¹⁵⁴, аналитика цен продаж на производственные и складские центры в г. Хабаровске имеет следующий вид:

¹⁵⁴ Источник: <https://www.beboss.ru/ru/khb>



Источник: <https://www.kommercheskaya.ru/khb/>

Согласно графику, с марта 2020 г. наблюдается резкий скачок цены за 1 кв. м производственно-складских объектов, до 37 500 руб./кв.м. Природа такого скачка имеет логическое объяснение, по мнению Исполнителя (Оценщика) в этот период было объявлено о пандемии и периоде самоизоляции.

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

Исполнитель (Оценщик) провел анализ данных о ценах предложений по объектам недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект. Результаты представлены в таблице ниже.

Таблица №4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с отдельно стоящими зданиями многофункционального назначения и помещениями свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре (в ближайшем городе от Объекта оценки)

№ п/п	Характеристики	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10
1	Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
2	Назначение объекта	офисного назначения	офисного назначения	многофункционального назначения	многофункционального назначения	офисного назначения	многофункционального назначения	офисного назначения	многофункционального назначения	офисного назначения	многофункционального назначения
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Краткое описание объекта недвижимости	Продам двухэтажное административное современное здание в центре города по адресу: улица Парижской Коммуны, 36/2. Здания находятся в пешей доступности от проспекта Ленина и улицы Вокзальной. Общая площадь здания 748,5 кв.м. с земельным участком 3131 кв.м. В здании имеются все коммуникации, как для Вашей комфортной работы, так и для	Продается здание по ул. Пермской 2, здание состоит из трёх этажей, в настоящее время работает гостиница, первый этаж полностью сдан и приносит стабильный доход. Площадь 1700 кв.м. и земли 1035 кв.м. в собственности. Второй и третий этаж гостиница с действующими долгосрочными контрактами с ведущими предприятиями и города. Здание продается как готовый бизнес или под любой	Продам нежилое отдельно стоящее 2х-этажное здание, расположено в г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д. 48 (центр города). Отдельный вход с улицы Кирова. Развитая инфраструктура, активный пешеходный и автомобильный трафик. Данное помещение подойдёт абсолютно под любой вид деятельности, кафе, столовую, закусочную, магазин, офис, салон красоты, спорт зал.	в продажу отдельно стоящее многофункционального назначения площадью 1633,3 кв.м. Кадастровый номер 27:22:0031501:187. Этажность: 3-этажное (подземных этажей-1). Назначение: торгово-офисное; Состояние: хорошее; Коммуникации: обеспечен электроэнергией, центральным отоплением, снабжением горячей и холодной водой, системой	Продается 2-этажное административное здание в хорошем состоянии. Заполнено стабильными арендаторами. Высокая доходность. Коммуникации центральные. Земельный участок 3 000 кв.м в собственности. территория огорожена. Чистая продажа от юр. лица с НДС. [#1138136#]	Продается помещение свободного назначения, расположено в на 2, 3, 4 и 5-м этажах пятиэтажного отдельного здания по адресу ул. Васянина 10. Общая площадь 3037 кв.м. Имеется 3 входные группы. Все коммуникации централизованные. Внутри во всем здании установлены пластиковые окна. Полностью заменена на новую система отопления, вся электропроводка и другие коммуникации. Свой отдельный	Предлагаем рассмотреть приобретение отдельного этого двухэтажного здания в г. Комсомольск-на-Амуре, расположено по ул. Кирова, 54/4, общей площадью 3272 кв.м, на земельном участке площадью 8433 кв. м. Состояние после капитального ремонта, новые лифты. Коммуникации: электрототлы, собственная скважина. Земельный участок в собственности. Здание сдано в аренду на	Выставлен на продажу, производственный цех с примыкающим к нему двухэтажным зданием А.Б.К. (Административное здание - 330,8 кв.м, с офисной мебелью. На земельном участке - 929 кв.м. 2. Бокс-стоянка - 364 кв.м, с пандусом - 3 м с наружной стороны и с электотельфером внутри. На земельном участке - 1290 кв.м. Оформлено раздельно на физ. лиц. Электроснабжение - 390 В., водоснабжение - скважина, отопление -	Продана база по адресу: Северное шоссе 42/3. На территории находятся: 1. Административное здание - 330,8 кв.м, с офисной мебелью. На земельном участке - 929 кв.м. 2. Бокс-стоянка - 364 кв.м, с пандусом - 3 м с наружной стороны и с электотельфером внутри. На земельном участке - 1290 кв.м. Оформлено раздельно на физ. лиц. Электроснабжение - 390 В., водоснабжение - скважина, отопление -	Продается база расположена по адресу: улица Вагонная д. 5. Представляет собой 2-х этажное помещение с подвалом (собственностью), находящееся на территории в 2000 кв. м. земли и огражденная надежным, металлическим забором.

№ п/п	Характеристики	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10
		<p>посещения Ваших клиентов. Все помещения находятся под круглосуточной охраной. Во всех помещениях здания установлена система охранно-пожарной сигнализации. В коридорах здания установлена система круглосуточного видеонаблюдения. На входе в здание пост охраны. Территория здания ограждена. На огражденной территории здания имеется своя автомобильная парковка. Идеально подходит под современный медицинский центр.</p>	<p>вид деятельности. В здании сделан ремонт, отопление, канализация, вода все центрально.</p>	<p>медицинский центр. Здание продается вместе с землей и ангаром. 1й этаж - общая площадь 533,8 кв.м 2й этаж - общая площадь 540,5 кв.м подвал - общая площадь 342,2 кв.м Между 1м и 2м этажом функционирует лифтовая шахта(грузовой лифт) ИТОГО по зданию общая площадь 1416,5 кв.м земельный участок 2 214 кв.м. ангар 300м2. Все оформлено в собственность.</p>	<p>водоотведение; Земельный участок под зданием 1 500 кв.м. в собственности. Кадастровый номер: 27:22:0031501:19; Категория:Земли поселений (земли населенных пунктов). Разрешенное использование : занимаемый зданием. Продажа от собственника юр. лица с НДС</p>		<p>элеваторный узел с электронными приборами учета тепла и воды. Частично проведен качественный ремонт и работы продолжаются до полного завершения. В настоящее время используется как арендный бизнес с якорными арендаторами. Заполняемость - 30% и постоянно растет ввиду высокой востребованности. Земельный участок 4019 кв.м. в собственности, на котором дополнительно организована платная стоянка.</p>	<p>длительный срок.</p>	<p>П.Т.О.на участке 29,6 соток.В цех отдельные ворота ,внутри бонусом остается кран балка.Подведено центральное отопление ,удобный подъезд для большегрузных автомобилей и удобная парковка для легкового транспорта</p>	<p>центральное, канализация. Эстакада для грузовых автомобилей. Бокс-стоянку возможно использование под склады, стоянку, производство, автосервис и т.д. Административное здание можно использовать под Половина здания - размещения сауны, столовой, магазина, автосервиса, мастерских, гаражей для легковых авто (с отдельным входом и санузлом); Вторая половина - офисные помещения (с отдельным входом, санузлом).</p>	
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020	Июль 2020

№ п/п	Характеристики	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7	Предложение 8	Предложение 9	Предложение 10
6	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Парижской Коммуны, 36/2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская, д.2	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Кирова, д. 48	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Севастопольская, д. 4	Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, улица Кирова, 45	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Васяткина, д.10	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, р-н Центральный, ул. Кирова, 54/4	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Северное шоссе	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Северное ш., 42х3	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Вагонная улица, 5
7	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	749,0	1 700,0	1 416,5	1 633,3	1 205,7	3 200,0	3 272	787,4	2 219	468
8	Класс	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
9	Цена предложения Объекта (с учетом НДС), руб.	30 000 000	35 000 000	29 000 000	14 750 000,00	12 900 000	29 000 000	57 000 000	9 000 000	14 000 000	9 900 000
10	Цена предложения за 1 кв. м (с учетом НДС), руб./кв. м	40 053	20 586	20 473	9 031	10 699	9 063	17 421	11 430	6 309	21 154
11	Цена предложения за 1 кв. м (без учета НДС), руб./кв. м	33 944	17 448	17 350	7 526	8 916	7 553	14 518	11 301	5 258	17 628
12	Источник информации	https://habarovsk.move.ru/object/habarovskiy_kray_gorod_komsomolsk-na-amure_ul_parijskoy_kommuny_d_362_2253975389/	https://habarovsk-region.afy.ru/komsomolsk-na-amure/kupit-pen/900744505	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/216719841/	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/227326114/	https://reality.jca.ru/555de9e7	https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na-amure-1191232408	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/224131990/	https://habarovsk-region.afy.ru/komsomolsk-na-amure/kupit-prom-pomeschenie/90001101164	https://www.avito.ru/komsomolsk-na-amure/kommercheskayanedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznachen_1328867454	https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk_na-amure-2436716819

Источник: анализ Оценщика (Исполнителя)

Вывод.

- Интервалы значений цен предложений к продаже отдельно стоящих зданий многофункционального назначения и помещений свободного назначения в г. Комсомольск-на-Амуре (в ближайшем городе от Объекта оценки) (с учетом НДС):
 - минимальное – **5 258** руб./кв. м,
 - максимальное – **33 944** руб./ кв. м,
 - среднее – 10 585 руб./кв. м.
- По данным КГБУ "Хабкрайкадастр" в г. Хабаровске диапазон цен предложений объектов нежилого (коммерческого и промышленного) назначения от 42 638 до 81 097 руб./кв. м.

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки, с приведением интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г, ФСО №3 8з)

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

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

"Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".
- ФСО №7 п. 22б - представлено более четкое определение понятия "объект - аналог":

"В качестве **объектов-аналогов** используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по **ценообразующим факторам**".
- Т.о. "объект-аналог" при оценке недвижимости определяется как минимум 2 (Двумя) параметрами:
 - Отнесение к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка.
 - **Сопоставимость с ним по ценообразующим факторам.**
- ФСО №3 п. 8з:

"В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: **анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.**"
- ФСО №7 п.11г:

"Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:
г) **анализ основных факторов**, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости..... с приведением интервалов значений этих факторов."
- **Определение понятия "ценообразующие факторы"** в нормативных документах в области оценочной деятельности **отсутствует.**
- ФСО №3 п. 4:

"Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и **содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика** относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений".
- В ФСО №7 п. 22д понятие "**ценообразующие факторы**" по смыслу текста является **идентичным** понятию "**элементы сравнения**".

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

- **Определение понятия "элемент сравнения"** в нормативных документах в области оценочной деятельности **отсутствует**.
- ФСО №7 п. 22е:

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость".
- В вышеуказанном п. 22е ФСО №7 **отсутствует указание на обязательность использовать вышеуказанные "элементы сравнения", соответственно, в связи с идентичностью понятий, и "ценообразующие факторы"**.
 - ФСО №7 п. 22д:

"При применении метода корректировок каждый объект-аналог:

- **сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения)**,
- выявляются различия объектов по этим факторам,
- цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта".

Вывод

- Отчет об оценке - обоснованное профессиональное суждение оценщика.
- В отчете об оценке должен содержаться анализ ценообразующих факторов, т.е. элементов сравнения в связи с идентичностью понятий "ценообразующие факторы" - "элементы сравнения".

- Как следует из вышеуказанного, анализ, выявление и дальнейшее использование в отчете "ценообразующих факторов" - "элементов сравнения" по действующему законодательству в сфере оценочной деятельности - прерогатива¹⁵⁵ исключительно Оценщика.
- Как следует из вышеуказанного, Оценщик по "ценообразующим факторам" - "элементам сравнения" сравнивает объект оценки с "объектами-аналогами".
- Как следует из вышеуказанного, "различия объектов по этим факторам" могут быть "выявлены", а могут быть и "не выявлены".
- "Выявление" или "не выявление" "различий объектов по этим факторам" есть "профессиональное суждение оценщика".
- Как следует из вышеуказанного, "для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости" (ВАЖНО! В указанном пункте ФСО №7 нет указания "для сравнения объекта оценки с объектами-аналогами") "обычно" используются следующие элементы сравнения..."
- Использовано понятие "обычно" семантически не является указанием на обязательность использования, и опять же: "отчет об оценке - обоснованное профессиональное суждение оценщика".

4.4.2. Анализ рыночных данных на предмет определения ценообразующих факторов (ЦОФ) для коммерческой недвижимости (ФСО №3 8з, ФСО №7 п.11г)

ДОПУЩЕНИЕ.

В связи с отсутствием в нормативных документах по оценочной деятельности определений понятий "ценообразующие факторы" - "элементы сравнения", Исполнитель (Оценщик) представляет указанные определения, полученные на основе анализа открытых источников:

- Ценообразующие факторы - такие обстоятельства или условия, которые являются непосредственной причиной изменения уровня и структуры цен.
- Ценообразующие факторы - многообразие условий, в которых формируются структура и уровень цены.

Для выявления факторов (характеристик), которые могут влиять на цену предложений к продаже и на уровень арендной ставки сдаваемых в аренду объектов коммерческой недвижимости, были проанализированы открытые источники информации (маркетинговые обзоры, аналитические статьи, опубликованные мнения и интервью представителей риэлтерского рынка).

¹⁵⁵ Прерогатива - исключительное право, принадлежащее какому-либо государственному органу или должностному лицу. Большой юридический словарь. - М.: Инфра-М. А. Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 2003.

Таблица №4.4. Анализ основных факторов (ценообразующих факторов (ЦОФ)), влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (здания, помещения коммерческого и производственно-складского назначения) (ФСО №7 п.11г)

Ценообразующие факторы (ЦОФ), влияющие на цену предложений к продаже и на уровень арендной ставки сдаваемых в аренду объектов коммерческой недвижимости	Источники (линки)	Выдержки из указанных источников (линков), обосновывающие выделенные ЦОФ
<ul style="list-style-type: none"> • Линия домов, на которой находится здание (помещение). • Удаленность пешеходных потоков от продаваемого или сдаваемого в аренду здания (помещения), в том числе близость к крупным автомобильным магистралям, остановкам маршруток, автобусов, метро. • Окружение, в частности, расположение продаваемого или сдаваемого объекта вблизи торгового центра, супермаркета и других объектов, увеличивающих поток потенциальных посетителей. • Этаж расположения, продаваемого или сдаваемого в аренду помещения. • Возможность размещения качественной информативной вывески на фасаде здания, где арендуются помещение. • Удобство подхода и подъезда, т.е. входная группа должна быть видимой с расстояния. • Наличие и состояние парковки. • Наличие отдельного входа в здание (помещение). • Наличие витринных окон. 	<ul style="list-style-type: none"> • http://www.to-ural.ru/открываем-магазин/3260 • http://www.april-realty.ru/article.php?id_catalog=25&id_position=183 • http://offshore4you.info/что-влияет-на-стоимость-аренды-практические-советы/ • http://realdealer.ru/zametki-rieltora/factoryi-vliyayushhie-na-stoimost-kommercheskoy-ndvizhimosti.html • http://www.rusteaco.ru/business/partnership/rent/#ads • http://forum.triz-ni.ru/forum/mess.asp?thr=24478 • http://around-the-shops.ru/arenda-pomewenij-pod-magazin • http://bishelp.ru/business/pomeshhenie/sovety-po-podboru-pomeshcheniy-dlya-nebolshih-magazinov-strit-riteyl-peterburga • http://www.zemvopros.ru/faktori-vliyayushhie-na-stoimost-arendi-kommercheskoy-ndvizhimosti.htm • http://www.felton.ru/articles/18610/ • http://www.dni.ru/realty/2014/7/2/274190.html 	<ul style="list-style-type: none"> • "Немаловажно и расположение требуемой площади в первой линии домов. Если помещение будет находиться во дворе, возникнет проблема оповещения окружающих об открытии офиса компании, магазина, салона красоты и т. п. Даже если вы способны предложить уникальные товары или услуги, вам не удастся избежать больших расходов на рекламу и "раскрутку". Гораздо удобней, если искомое помещение будет находиться в первой линии домов. В этом случае вывеска заведения сыграет роль серьезной рекламы. Вариант, когда вход виден с проезжей части, то лучшего и не стоит желать". • "Этажность. Никто не поспорит, что первый этаж лучше всего. Хотя для размещения магазина вполне может подойти цокольный этаж. Цена такого помещения буде слегка ниже, чем цена полноценного первого этажа". • "На фоне оценки физических характеристик помещений нужно уделить внимание ограничениям, связанным с документами, конфликты с жильцами дома в котором находится арендуемое помещение, наличие возможности и приспособления для размещения на фасаде здания рекламной или информационной вывески и многое другое". • "Вполне очевидно, что месторасположение недвижимости играет главную роль: центр города, основные магистрали, близость к метро, первая линия домов - все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки. Каким бы визуально-привлекательным не был объект, вдали от основных пешеходных и транспортных потоков, он теряет большую часть стоимости". • "Не только торговые помещения, но и офисные получают прибавку в стоимости, если располагаются на первых этажах. Их стоимость резко уменьшается, если помещение подвальное, например". • "Стоимость объекта с отдельным входом всегда будет выше, чем у аналогичного, без отдельного входа. Особенно сильно это отражается на магазинах, ПСН, банковских помещениях". • "Окружение может быть важным фактором, особенно для аренды. Речь идет не о "солидности" находящихся рядом организаций, иногда важно логически мыслить. Например, если рядом супермаркет, то поток народа явно больше".

- Местоположение.
 - Общая площадь.
 - Физическое состояние здания.
 - Наличие отопления.
 - Материал стен.
 - Площадь земельного участка, относящегося к объекту
 - Наличие грузоподъемных механизмов.
 - Наличие железнодорожной ветки.
 - Тип объекта
 - ограниченность доступа.
- Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018." Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 75.
- Назначение здания.

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
 Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

-
- Встроенное, пристроенное помещение/отдельно стоящее здание.
 - Местоположение.
 - Общая площадь.
 - Физическое состояние здания.
 - Наличие отдельного входа.
 - Состояние отделки.
 - Инженерные коммуникации.
 - Материалы сайта "StatRielt" (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti>)

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ОИ-126_3/170718 ОТ 19.08.2020 г.
ООО "ЮНИКОЛ", 2020

Сделки на торг, уговораме при продави и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года
на Длительность собственности объекта коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2020 года
на Назначение (использование) зданий помещений на 01.07.2020 года
на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2020 года
Встроенное, пристроенное помещения / отдельно стоящее здание - поправки - корректировки на 01.07.2020 года
на Класс. Категория внутренней и наружной отделки обремененных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2020 года
на Класс. Качество складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.07.2020 года
на Класс. конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.07.2020 года
на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.07.2020 года
на Этаж, расположение помещения - поправки - корректировки на 01.07.2020 года
на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года
на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2020 года
на Индекс коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2020 года
на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2020 года
Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.07.2020 года
Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2020 года
Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2020 года
Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.07.2020 года
Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года
Срок реализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

ДОПУЩЕНИЕ.

В соответствии с п.8 ФСО №7, "объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности", указанное положение относится к анализу рынка в целом и к анализу основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости в частности.

Исполнитель (Оценщик) считает, что вышеуказанный объем анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены недвижимости, является достаточным.

Исполнитель (Оценщик) исходит из того, что не все из вышеуказанных факторов могут быть отнесены к оцениваемой недвижимости в рамках данного Отчета.

В соответствии с действующими нормативными документами, Исполнитель (Оценщик) оставляет за собой право самостоятельно определять ценообразующие факторы (элементы сравнения) в рамках данного Отчета.

4.4.3. Анализ открытой информации на предмет определения интервалов значений ценообразующих факторов (ЦОФ) (ФСО №7 п.11г)

Для определения интервалов значений ценообразующих факторов (ЦОФ) были проанализированы:

- материалы сайта "Statirelt" (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", <https://statirelt.ru/statistika-rynka>)
- Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов".

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

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

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 163			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 271.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов⁴²

Таблица 165

Скидки на цены предложений на активном рынке.			
1. Универсальные производственно-складские объекты			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Новосибирск	12%	8% 15%
2	Пермь	12%	10% 15%
3	Ижевск	12%	9% 16%
4	Волгоград	-	- -
5	Владимир	12%	8% 15%
6	Тула	13%	9% 16%
7	Хабаровск	12%	8% 15%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 279.

8.2.2. Коллективное мнение экспертов-сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 175

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	10,4%	11,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,7%	9,1%	10,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,3%	10,4%	12,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,4%	12,3%	14,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,7%	9,9%	11,4%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 284.

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 301.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов⁴⁹

Таблица 189

Скидки на цены предложений на неактивном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	17%	12%	21%
2	Пермь	18%	14%	23%
3	Ижевск	18%	13%	24%
4	Волгоград	19%	13%	25%
5	Владимир	17%	13%	21%
6	Тула	17%	13%	21%
7	Хабаровск	18%	13%	23%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 309.

8.3.2. Коллективное мнение экспертов-сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 199

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,1%	15,3% - 17,0%
2. Специализированные высокклассные складские объекты	15,3%	13,6% - 17,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,3%	15,1% - 17,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,0%	17,7% - 20,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,3%	14,4% - 16,3%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 314.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Источник: Бюро статистической стоимости коммерческих зданий и сооружений (обновлено 13.07.2020 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде – отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе данных о сделках (срок заключения, количество лет на господствующей, рыночной цене объекта) усредненно по основным рынкам

№	Объекты	Наимен. торговля	Среднее торговля	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Промышл. помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,90	0,84	0,88	0,83	0,80
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе многоэтажных (МНО), с земельным участком	0,88	0,97	0,83	0,84	0,80	0,81
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,88	0,97	0,83	0,84	0,80	0,81
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,88	0,90	0,87	0,89	0,88	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и сооружений на земельном участке сельскохозяйственного назначения – в зависимости от специализации в крупном центре сбыта для продукции, транспортной и коммунальной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,85	0,81	0,79
6	Сорудения с земельным участком – в зависимости от назначения, эксплуатации и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,85	0,81	0,79
7	Комплексы (складских, производственных) зданий, сооружений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,88	0,88
Б. При аренде объектов							
8	Промышл. помещения и зданий с земельным участком	0,81	0,88	0,86	0,88	0,84	0,84
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,88	0,95	0,84	0,85	0,80	0,80
10	Складские помещения и здания с земельным участком	0,81	0,90	0,86	0,84	0,84	0,84
11	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,80	0,95	0,86	0,91	0,89	0,87

Примечание:

Источник: <https://statistell.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nehvizhimosi/2224-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nehvizhimosi-na-01-07-2020-goda>

4.4.3.2. Расположение относительно крупных автомагистралей для земельных участков промышленного назначения

Ключевым ценообразующим фактором является местоположение объекта недвижимости. Фактор местоположения определяется совокупностью параметров:

- расположение относительно крупных автомагистралей.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки" под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.¹⁵⁶ значимым параметром с точки зрения ценообразования земельных участков коммерческого назначения является расположение относительно крупных автодорог. Как правило, коммерческая недвижимость, располагающаяся на первой линии застройки, в непосредственной близости от крупных транспортных узлов стоит дороже недвижимости, расположенной на удалении от таких объектов. Для земельных участков под производственные цели одним из главных ценообразующих факторов является выход на крупную автомагистраль.

В качестве источника информации о величине корректировки можно ориентироваться на данные в "Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть I" под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.¹⁵⁷,

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,13	1,36

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть I, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 220.

4.4.3.3. Фактор масштаба для земельных участков

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость удельной цены от общей площади: чем больше площадь земельного участка или объекта капитального строительства, тем ниже цена за единицу. При приобретении объекта большой площади покупатель рассчитывает на значительные скидки.

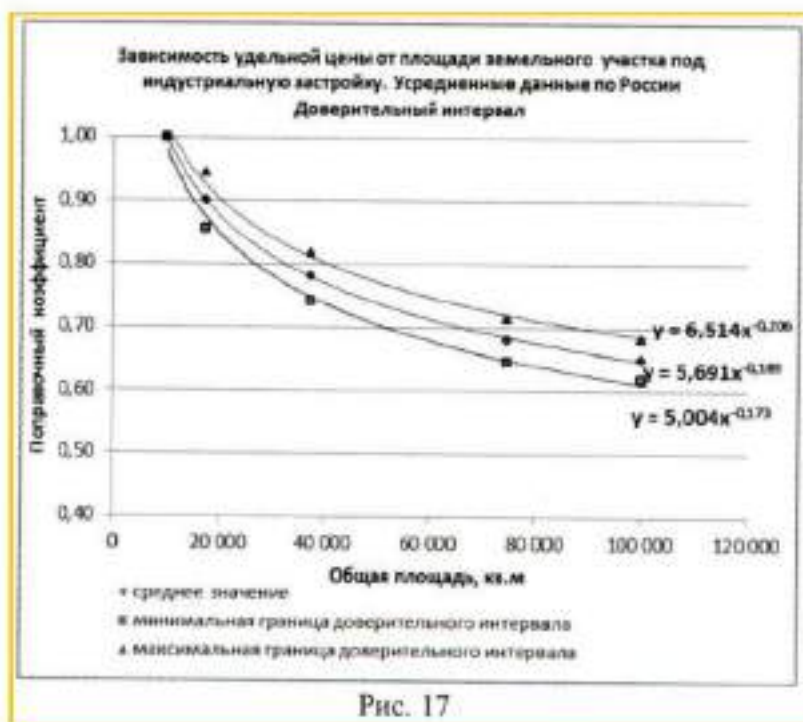
Корректировку на площадь можно определить на основании информации, опубликованной в "Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть II" под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.¹⁵⁸

На рисунке представлен график зависимости на фактор масштаба для земельных участков рассматриваемого назначения.

¹⁵⁶ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть I, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 81.

¹⁵⁷ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть I, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 220.

¹⁵⁸ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть II, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 118



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть II, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 118

4.4.3.4. Имущественные права для земельных участков

В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка. Корректировку на имущественные права можно определить на основании "Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки" под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.¹⁵⁹ Диапазоны возможных корректирующих коэффициентов по данному параметру представлены на рисунке ниже.

Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть II, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 72

4.4.3.5. Обеспеченность инженерными коммуникациями земельного участка

Корректировку на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций можно определить на основании статистических исследований компании СтатРиелт¹⁶⁰. Диапазоны возможных корректирующих коэффициентов по данному параметру представлены на рисунке ниже.

¹⁵⁹ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть II, под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 72.

¹⁶⁰ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-07-2020-goda>

статистика-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korektirovki-na-01-07-2020-goda

Статистика

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (поправками) 01.07.2020 г.

Исследование рынка земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в обратной количественной зависимости. Вероятно, это объясняется логичностью зависимости стоимости коммуникаций, связанно с увеличением площади земельных территорий.

Источником StatPlanet на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок населенного пункта, принадлежность или категория земель, вид и вид разрешенного использования земельного участка (назначение, вид разрешенного использования) (инфраструктура, объекты недвижимости, объекты недвижимости)	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
1	по обеспечению инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспечение центральной электропроводкой 300 - 400 В (промышленное напряжение)	1,27	1,10	1,10
3	Обеспечение центральной электропроводкой 220 - 240 В (домашнее напряжение)	1,25	1,00	1,07
4	Обеспечение водопроводом (централизованным или автономным в автономном (рабочем) состоянии)	1,14	1,14	1,06
5	Обеспечение канализацией (централизованный или локальный в автономном (рабочем) состоянии)	1,22	1,14	1,07
6	Обеспечение центральной газоснабжением природным газом	1,28	1,07	1,14
7	Обеспечение центральным теплоснабжением	1,00	1,10	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует таблице для данной зоны (территории). Если мощность не указана для данной зоны, требуется не करना с учетом фактического расстояния к мощности.
2. Обеспеченность участка определенными видами коммуникаций означает, что для коммуникации подведены с границ участка, газоснабжение в автономном состоянии не требует от собственника участка дополнительных затрат или для коммуникаций являются собственником.

Источник: <https://statplanet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korektirovki-na-01-07-2020-goda>

Для земельных участков производственно-складского назначения существенным фактором является наличие или отсутствие на участке благоустройств. Корректировки на наличие/отсутствие различных благоустройств можно определить на основании данных статистических исследований компании СтатРиелт.¹⁶¹

¹⁶¹ Источник информации: <https://statplanet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korektirovki-stoimosti-zemli/2232-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korektirovki-na-01-07-2020-goda>

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2020 года

Источник: Формирование рыночной стоимости земельных участков (глубинково 13.07.2020 г.)

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

Корректировка определяется соотношениями представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета **Ступенчатая** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с/х типа (кварталовые, без учета коммунальные)	1 балл (гривна)*	0 баллов (гривна)*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, но оцепленные, при наличии только одного из видов благоустройства			1,00
2	Обеспеченные подушкой автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества, непосредственно в непосредственной близости от участка)	1,00	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутриквартальными автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,04	1,21	1,12
4	Обеспеченные подушкой железнодорожной ветки, связанной с участком, либо собственной внутриквартальной жукортой (в зависимости от качества), соединенной с железнодорожной магистралью - Для участков производственного и складского назначения	1,04	1,21	1,12
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: Бутовый, Бетонный или кирпичный)	1,10	1,28	1,19
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатый, двойной или тройной)	1,02	1,09	1,05
7	Обеспеченные ограждением деревянным (забор, забор, забор) - в зависимости от качества	1,01	1,07	1,04

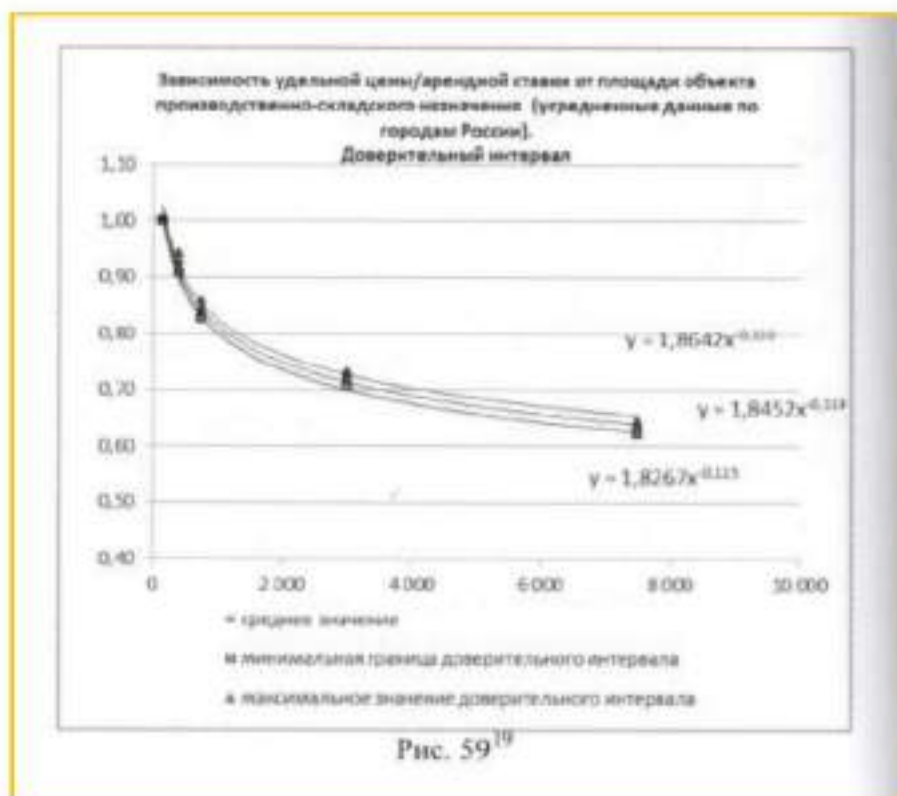
Источник: <https://statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020a/korrektyrovki-stoimosti-zemli/2232-na-blagoustroystvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnikh-uchastkov-korrektyrovki-na-01-07-2020-goda>

4.4.3.6. Общая площадь здания

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 176.



Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 184.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2020 года

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

К расчету приняты удельные рыночные цены предлагаемой пар объектов, аналогичные по параметрам (геологическими, каменным, этаж, лифтов, техническое состояние), спецификацией общей площади объекта.

Исследования рынка коммерческой недвижимости показали, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{-n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, руб./кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
n – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

В результате эффект «справедливости» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналога у лица «аналоговость» оцениваемых объектов.

Построены линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявлено коэффициенты торможения:

назначение	К торма (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,669
Промышленные и складские здания и помещения	-0,22	0,737

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

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

S₀ – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,
S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,
n – коэффициент торможения.

Источник: <https://statirell.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhnosti/2226-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

4.4.3.7. Функциональное назначение объекта.

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты по данным "Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.¹⁶²

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,68	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,30

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 244.

¹⁶² Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 244.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", стр. 206.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 106

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,90	0,86	0,94
2	Тамбов	0,88	0,84	0,91
3	Москва	0,88	0,84	0,92
4	Нижний Новгород	0,89	0,85	0,93
5	Хабаровск	0,89	0,85	0,94
6	Нальчик	0,89	0,87	0,91
7	Ижевск	0,91	0,87	0,95
8	Воронеж	0,89	0,85	0,93
9	Краснодар	0,89	0,83	0,94

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", стр. 206.

Статистика Риелт
 федеральная организация

Поправки к оценке / Оценка недвижимости / Статистика рынка / Для здания / Общественные здания / Заводы/склады и объекты / Анализ рынка / Кв

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.07.2020 года

Категория: **Характеристики рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 13.07.2020 г.)**

- Корректировка на Обособленность, объемов коммерческой недвижимости на общей стене - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеет стену (с/о, общед/не) с другим зданием или помещением, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях эксплуатации здания, назначении, конструктив, этажность, этаж, качество, техническое состояние, общая площадь.

Источники данных: Статистика на основе рыночной информации на основании рыночных данных за последний квартал.

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, сервисные и другие общепромышленные здания и сооружения	1,00	0,90	1,04	0,97	0,86	1,02	0,96
Складские и производственные здания и сооружения	1,00	0,93	1,07	0,96	0,77	1,06	0,88

← Назад

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2221-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektyrovki-na-01-07-2020-goda>

4.4.3.9. Материал стен

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. Корректировка на материал стен принята на основании данных "Справочника оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.¹⁶³

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 203.

¹⁶³ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 203

4.4.3.10. Наличие инженерных коммуникаций в здании

Ценность объекта производственно-складского назначения повышает наличие различных коммуникаций, таких как отопление, водоснабжение, электроснабжение. Корректировка определяется по данным информационного портала Statriell¹⁶⁴.

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Источник: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публикация 13.07.2020 г.)

Корректировка рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - это величина удельной рыночной цен производимых объектов без коммуникаций в отношении рыночной цены аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету цены объекта при прибавлении соответствующих характеристик: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итого расчетов Статриелл на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Настенные системы / отопление зданий и помещений	0,59	0,61	0,60
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,55	0,61	0,58
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,59	0,65	0,62
4	Системы автоматической пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,97	0,95
5	Системы комплексной гидрозащиты и дренажа зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

Настенные системы - капитальные здания и помещения, оборудованные без отопления (наружные стены и перекрытия, не обеспечивающие нормативное сохранение тепла, утепление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) сдвигаются извне закрываемые стены и перекрытия

Источник: <https://statriell.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2227-na-inzhenernyye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

4.4.3.11. Состав площадей

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные помещения или здания, открытые площадки. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, служат для того, чтобы перейти от цены производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с другим функциональным назначением¹⁶⁵.

¹⁶⁴ Источник информации: <https://statriell.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2227-na-inzhenernyye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

¹⁶⁵ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 196, 258.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Источник: *Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 259.*

Величина корректировки на функциональное назначение для вспомогательных зданий была определена на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2014".¹⁶⁶

Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

Источник: *Справочник оценщика недвижимости – 2014, том I под ред. Лейфера Л.А.*

Есть новое издание справочника, наиболее приближенное к дате оценки - "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А., Н Новгород 2018 г. Но поскольку в данном источнике информации отсутствует корректировка на функциональное назначение для вспомогательных зданий, в связи с этим, Оценщик использовал ближайший к дате оценки Сборник с данной корректировкой.

4.4.3.12. Наличие грузоподъемных механизмов

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов принята на основании данных "Справочника оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.¹⁶⁷

¹⁶⁶ Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости – 2014, том I под ред. Лейфера Л.А.*

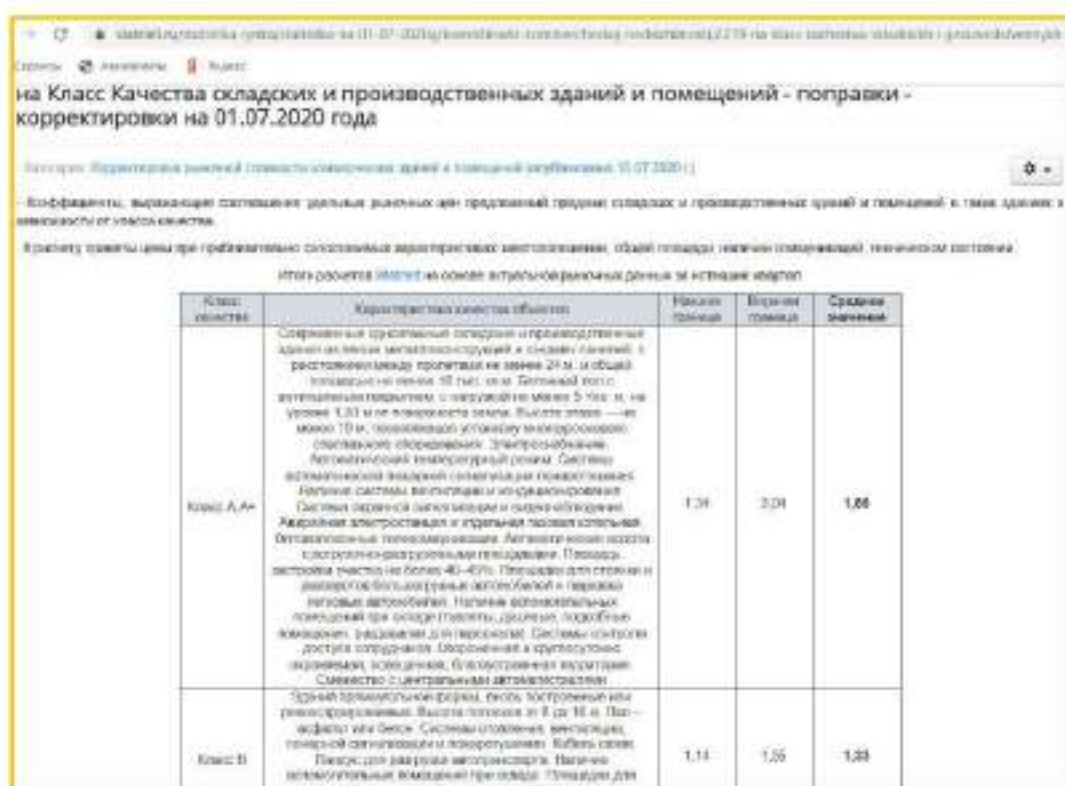
¹⁶⁷ Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 215.*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.89	0.88	0.90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.88	0.87	0.89

Источник: *Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2018, стр. 215.*

4.4.3.13. Класс Качества складских и производственных зданий и помещений

Введение корректировки по данному фактору обусловлено отличием периодов возведения зданий (постройки, а, следовательно, и периода эксплуатации), проведения работ по продлению безопасного ресурса эксплуатации зданий (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на сравниваемых объектах, что отражается на уровне технического состояния основных конструктивных элементов сравниваемых объектов. Корректировка на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений определяется по данным информационного портала Statriell¹⁶⁸.



на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.07.2020 года

Источники: *Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений опубликована 01.07.2020 г.*

Коэффициенты, выражающие отношение рыночной стоимости при прогнозируемой продолжительности эксплуатации складских и производственных зданий и помещений к тем же данным в отношении их качества.

Корректировка рыночной стоимости складских и производственных зданий и помещений учитывает изменение технического состояния.

Итого расчеты *Statriell* на основе авторской методики расчета за последние кварталы

Класс качества	Характеристики качества объектов	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Класс А, А+	Содержание современных систем и производственных зданий и помещений металлоконструкций и стальной панелей в расстоянии между пролетами не менее 24 м, и общей площадью не менее 10 тыс. кв. м. Высота потолка, высота помещений с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, не менее 1,83 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку микродорожки, спускочной системы. Электронное, автоматическое управление режимом. Система автоматической пожарной сигнализации. Пожарная сигнализация и оповещение. Система охраны с видеонаблюдением и видеонаблюдением. Автоматическое управление системой. Автоматическая телефонная связь. Автоматическая система контроля доступа. Площадь не менее 40-45%. Площадь для стоянки автомобилей. Наличие автоматических пандусов при входе (пандусы, двери), пандусы, лифты, эскапаторы, лифты для инвалидов. Система контроля доступа. Оборудование и оборудование. Система с центральным автоматическим управлением.	1,28	2,04	1,66
Класс В	Здание промышленного назначения, либо производственное или складское. Высота потолка не менее 10 м. Площадь пола не менее 10 тыс. кв. м. Система отопления, вентиляция, пожарная сигнализация и оповещение. Кабель связи. Площадь для стоянки автомобилей. Наличие автоматических пандусов при входе. Пандусы для инвалидов.	1,14	1,55	1,38

Источник: <https://statriell.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2219-na-klass-kachestva-skladskih-i-proizvodstvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

¹⁶⁸ Источник информации: <https://statriell.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2219-na-klass-kachestva-skladskih-i-proizvodstvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

4.4.3.14. Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческой недвижимости (обновлено: 13.07.2020 г.)

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложения продавцов коммерческих зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложения при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хороших и новых технических состояниях, местоположении, назначении, общей площади, конструкции и класса качества отделки, при наличии всех нужных и ограждающих конструкций и элементов здания, включая застроенные балконы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (лифты, ступени).

Исторические данные на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Класс объектов	Класс отделки	Характеристика качества отделки помещений и здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях Офисные и другие административные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Очень высокое качество: отделочный материал, декоративный фасад, или стены облицованы декоративным материалом или керамогранитом, или мраморно-каменным гранитом, полами: внутренняя отделка – ПВХ, ГВЛ, каучу, материалы: винил, текстиль, камень, керамическая плитка, экологичные системы вод. и канализационных, электрики, газовые котлы, трубопроводы, вентиляторы, лифты, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,20	1,85	1,50
			1,25	2,30	1,80
Торговые здания и помещения в таких зданиях Офисные и другие административные здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: на все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (модуль Стандарт и Люкс)	1,10	1,31	1,20
			1,17	1,50	1,30
Торговые здания и помещения в таких зданиях Офисные и другие административные здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Качественное здание, среднее качество отделки и оборудования, чистый фасад, отделочный материал, внутренняя отделка - дощаточная и пробковая			1,00

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2222-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeschenij-korrekcirovki-na-01-07-2020-goda>

4.4.3.15. Техническое состояние (износ) здания

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческой недвижимости (обновлено: 13.07.2020 г.)

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложения продавцов и покупателей зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояний, типовых нужных и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки и других новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих равных условиях близкого, местоположения, конструктивных систем и коммуникаций, общей площади. Оценка состояния - только продавцы (или покупатели) отдельно предложено.

Исторические данные на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Образ рынка (категория)	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличный современный застройщиком рынок	Новое или почти новое функционально современное здание (главное), без каких-либо признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное застройщиком рынок	Функционально современное здание (главное) в хороших технических состояниях, без признаков износа несущих и ограждающих конструкций с инженерными системами инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
3	Удовлетворительное застройщиком рынок	Эксплуатируемое здание (главное) в удовлетворительном техническом состоянии, без признаков износа несущих конструкций с инженерными системами инженерных систем инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, с установленными инженерными системами и оборудованием	0,57	0,84	0,69
4	Условно-удовлетворительное	Малоиспользуемое или эксплуатационное здание (главное) с признаками износа несущих конструкций, отсутствием инженерных систем инженерных систем инженерных систем инженерных систем инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Наблюдается реконструкция всего здания	0,30	0,50	0,30

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2217-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhivosti-korrekcirovki-na-01-07-2020-goda>

4.4.3.16. Наличие (отсутствие) коммуникаций

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено 13.07.2020 г.)

Корректировки рыночной стоимости объектов и производственно-складских зданий и помещений на отсутствующие инженерные коммуникации и оборудование - основаны на данных рыночных цен продаваемых объектов без коммуникаций с учетом рыночных цен аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно одинаковых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общие этажи, наличие коммуникаций.

Итого расчетов: Статистик на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Настенные/встроенные / отопительные здания и помещения	0,99	0,91	0,95
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,91	0,93
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,99	0,95	0,97
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,97	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	0,95	0,97

Настенные* - капитальные здания и помещения, оборудованные без отделки (внутренняя стена и перегородки, но обеспечена нормативная сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при выполнении материалов стен и перегородки.

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrekcirovki-kommercheskoj-neyzhimosti/2227-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-neyzhimosti-na-01-07-2020-goda>

4.4.4. Вывод из анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов) объектов недвижимости, входящих в Объект оценки (ФСО №3 8з, ФСО №7 п.11г). Приведение интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г)

Результаты вышеуказанного анализа представлены ниже в таблице.

Таблица №4.5. Результаты анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов (ЦОФ)) земельных участков производственного назначения с приведением интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г)

№ п/п	Ценообразующие факторы	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	ФСО №7 п.22е, анализ рынка "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть II" под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.	Коэффициент 0,73-0,85
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
4	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
5	Период (дата) предложения	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
6	Местоположение, в том числе:		
	Расположение относительно крупных автодорог	"Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть I" под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.	Коэффициент 1,13-1,36
7	Категория земель	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
8	Вид разрешенного использования	ФСО №7 п.22е, анализ рынка "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть II" под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.	Коэффициент 0,51-1,12
9	Общая площадь земельного участка	"Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, Часть II" под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г.	Коэффициент 0,65-1,55
10	Наличие (отсутствия) электроэнергии	https://statnelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda	Коэффициент 1,03-1,17
11	Наличие (отсутствие) газоснабжения	https://statnelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda	Коэффициент 1,08-1,27
12	Наличие (отсутствие) водоснабжения	https://statnelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov	Коэффициент 1,03-1,10

№ п/п	Ценообразующие факторы	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
13	Наличие (отсутствие) канализации	popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda https://statnelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda	Коэффициент 1,04-1,11
14	Наличие (отсутствие) теплоснабжения	https://statnelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda	Коэффициент 1,08-1,18
15	Наличие (отсутствие) ж/д ветки	https://statnelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda	Коэффициент 1,05-1,20
16	Наличие (отсутствие) ограждения	https://statnelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2232-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2020-goda	Коэффициент 1,11-1,29
17	Наличие (отсутствие) подъездной автодороги с твердым покрытием	https://statnelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2232-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2020-goda	Коэффициент 1,08-1,21

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

Таблица №4.6. Результаты анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов (ЦОФ)) производственно-складской недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов (ФСО №7 п.11г)

№ п/п	Ценообразующие факторы (ЦОФ)	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	ФСО №7 п.22е, анализ рынка	
4	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	ФСО №7 п.22е	10,8% - 12,2%

№ п/п	Ценообразующие факторы (ЦОФ)	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
5	Период (дата) предложения	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г. https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2224-skidki-na-torg-uforgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-07-2020-goda Анализ рынка	ФСО №7 п.22е, анализ рынка
6	Общая площадь здания	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г. https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2226-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2020-goda Анализ рынка	Коэффициент 0,59-1,7
7	Функциональное назначение объекта	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г. https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2228-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-07-2020-goda Анализ рынка	Коэффициент 0,68-1,30
8	Материал стен	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г. https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2219-na-klass-kachestva-	Коэффициент 0,53-0,79

№ п/п	Ценообразующие факторы (ЦОФ)	Источник ЦОФ	Интервалы значений ЦОФ (ФСО №7 п.11г)
		skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda Анализ рынка	
9	Инженерно-техническое состояние	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2219-na-klasse-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda Анализ рынка	Коэффициент 0,29-0,96
10	Наличие грузоподъемных механизмов	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г.	Коэффициент 0,87-0,90
11	Наличие (отсутствие) электроэнергии	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2227-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2020-goda	Коэффициент 0,90-0,96
12	Наличие (отсутствие) водоснабжения и канализации	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2227-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2020-goda	Коэффициент 0,87-0,93
13	Наличие (отсутствие) теплоснабжения	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2227-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2020-goda	Коэффициент 0,61-0,81
14	Состав площадей	Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г.	Коэффициент 1,20-1,57

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

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

- Ситуация в экономике РФ на дату оценки остается негативно-сложной.
- Тенденции в целом носят пессимистический характер.
- На современном этапе развития рынка недвижимости и экономики России очень многое зависит от психологии всех участников ценообразования, особенно государства. Основная задача государства не допустить возникновения панических настроений, которые могут существенно подорвать механизмы рыночных отношений.
- Учитывая национальные особенности, основной вектор развития ситуации в стране, в том числе на рынке недвижимости, будет задавать государство.
- В целом говорить о стабилизации рынка коммерческой недвижимости можно только после начала роста экономики РФ и роста реальных доходов населения.
- Указанная ситуация может негативно сказываться на стоимости и цене Объекта оценки, доходности, спросе, ликвидности, сроке экспозиции Объекта оценки.
- В условиях нестабильности экономики, недвижимость, как и прежде, сохраняет важную функцию сбережения и накопления капитала.
- Внутризкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России нет.
- В целом анализ влияния на рынок недвижимости можно обобщить следующими положениями:
 - Замедление экономической динамики РФ – снижение спроса на недвижимость во всех сегментах.
 - Замедление инвестиций в основной капитал – снижение спроса на недвижимость во всех сегментах.
 - Политика государства на импортозамещение - рост спроса на недвижимость под строительство производственных объектов.
 - Увеличение показателя инфляции - рост стоимости недвижимости.
 - Снижение объема кредитования и рост процентных ставок - замедление объема рынка недвижимости, в фазе кредитного бума – рост стоимости недвижимости, в фазе кредитного сжатия – снижение стоимости недвижимости.
 - Повышение налоговой нагрузки вследствие результатов кадастровой оценки - снижение активности рынка коммерческой недвижимости.
- В течение последних 3 лет наблюдался умеренный спрос и активность на рынках недвижимости (от меньшей активности – к большей):
 - земельных участков сельскохозяйственного назначения,
 - земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
 - объектов производственной недвижимости,
 - объектов складской недвижимости,
 - земельных массивов земель населенных пунктов,
 - индивидуальных жилых домов,
 - объектов административной (офисной) недвижимости,
 - объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания,

- квартир.
- По количеству предложений к продаже и сдаче в аренду объектов офисно-торгового назначения основные города региона расположения Объекта оценки - г. Хабаровск и г. Комсомольск-на-Амуре - существенно отличаются от столичных городов - г. Москвы и г. Санкт-Петербурга.
 - Коэффициенты "Куплю/продам" и "Сниму/сдам" городов г. Хабаровск и г. Москвы (г. Санкт-Петербурга) в принципе одинаковы при несопоставимых количественных значениях.
 - Коэффициенты "Куплю/продам" и "Сниму/сдам" г. Комсомольск-на-Амуре в 4 раза меньше коэффициента "Куплю/продам" г. Хабаровск и почти в 2 раза меньше коэффициента "Сниму/сдам" г. Хабаровск.
 - Можно сделать вывод, что рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки "неактивный".

В результате анализа рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, Оценщиком (Исполнителем) были сделаны следующие выводы.

- Рынок продажи отдельно стоящих зданий в г. Хабаровске является достаточно развитым.
- Удельная стоимость цен предложений по продаже отдельно стоящих зданий административного назначения в г. Хабаровске находится в диапазоне от 39 674 до 115 237 руб./кв. м, среднее значение – 69 034 руб./кв. м.
- ликвидность административных зданий составляет от 7 месяцев до 21 месяца¹⁶⁹. Среднее значение 13 месяцев.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Источник: «Временные сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений» (сентябрь 2019 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам экспозиции объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объекта в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).
- Низкие границы выбора - объекты большой площади и цены предложения, низкого качества.
- Верхние границы выбора - объекты большой площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выбора - средней величины типичный срок продажи объектов.

расчет сделан на основе актуальных рыночных данных истинной стоимости

№	Объекты нежилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По региону*		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты административного назначения							
1	Производственные здания и помещения	7	21	13	11	15	16
2	Складские здания и помещения оптовыми	4	11	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения розничными	5	14	9	8	10	11
4	Гаражи и гаражные комплексы (не включая грузовые и/или легковые автомобили)	6	14	9	8	10	11
5	Быстровозводимые здания и помещения индустриального назначения	4	12	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с технологической и с хозяйственной оборудованием	5	11	7	6	8	9
7	Административные здания и помещения (АС)	9	18	13	11	14	16
8	Недвижимы	14	36	24	21	27	30
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания скота, птицы, овец, свиней, фруктов и зернокармликов, теплицы, оранжереи и др. объекты, расположенные на земельных участках	7	25	12	10	14	15

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020a/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2229-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-07-2020-goda>

Основными ценообразующими факторами в рассматриваемом сегменте рынке являются:

- Передаваемые имущественные права.

¹⁶⁹ Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020a/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2229-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-07-2020-goda>

- Период (дата) предложения.
- Статус населенного пункта.
- Местоположение (адрес) объекта.
- Расположение относительно остановок общественного транспорта.
- Площадь здания.
- Класс объекта согласно национальной системе классификации.
- Этажность здания.
- Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены (отдельно стоящее здание, пристроенное помещение, встроенное помещения).
- Класс качества внутренней и наружной отделки зданий и помещений.
- Наличие (отсутствие) коммуникаций.
- Техническое состояние (износ) здания.
- Доступ к объекту (расположение объекта на закрытой территории или свободный доступ к объекту).
- Наличие отдельного входа.

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

5.1. Общие положения

Требования к анализу наиболее эффективного использования представлены в разделе VI ФСО №7 "Оценка недвижимости".

Основные положения данного анализа:

1. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое:
 - maximizes ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости),
 - которое физически возможно,
 - юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки),
 - финансово оправдано.
2. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может:
 - соответствовать его фактическому использованию,
 - или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.
3. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.
4. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.
5. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для Объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
6. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.
7. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
8. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
9. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.
10. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Требования к анализу наиболее эффективного использования представлены МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

П. 28: "Для наилучшего и наиболее эффективного использования **нефинансового актива** принимается в расчет такое использование актива, которое является **физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным**, как изложено ниже:

- (а) **Физически выполнимое** использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- (b) **Юридически допустимое** использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- (с) **Финансово оправданное** использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

П.29: "Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием **нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием**, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость".

5.2. Анализ наиболее эффективного использования и вывод из анализа НЭИ

При проведении данного анализа Исполнитель (Оценщик) руководствовался положением, гласящем, что в соответствии с п.16 ФСО №7, анализ выполняется путем проведения **необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.**

Исполнитель (Оценщик) считает необходимым привести суждения, позволяющие сделать вывод о наиболее эффективном использовании Объекта оценки.

- Земельный участок, на котором находится оцениваемое здание, имеет следующие реквизиты¹⁷⁰:
 - Кадастровый №: **27:14:0010807:1168.**
 - Категория земель: **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.**
 - Вид разрешенного использования: **Для размещения административных зданий. По документу: Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией.**

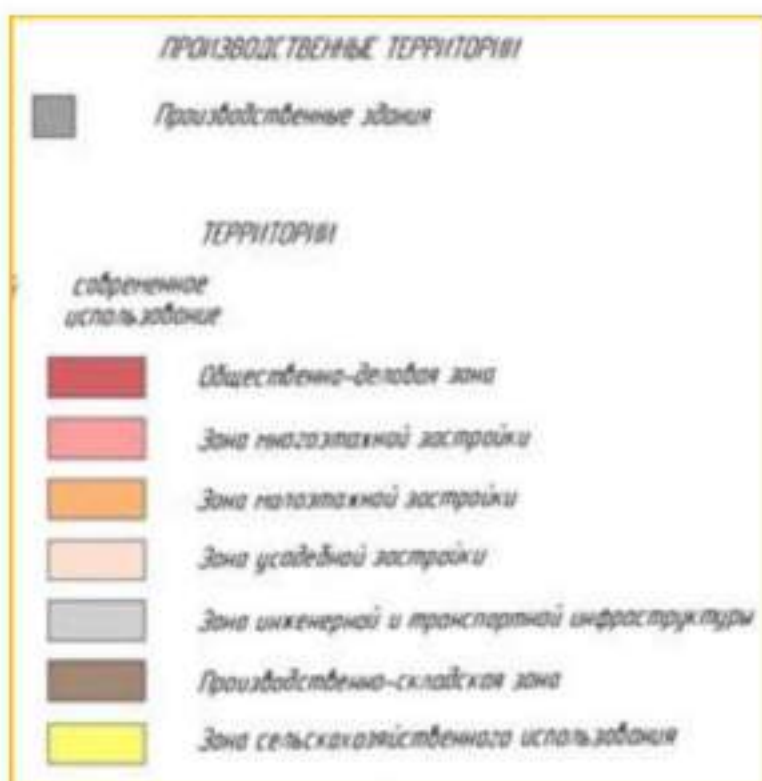
¹⁷⁰ Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#c=15207992.601549517&y=8569766.978139232&z=18&text=50%2C707951%20136%2C616184&type=1&app=search&opened=1>

- 1) схемы территориального планирования муниципальных районов;
 - 2) генеральные планы поселений;
 - 3) генеральные планы городских округов".
- В соответствии с ГрадК РФ (ст. 1 п. 6) "градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований **в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов**".
 - В соответствии с ГрадК РФ (ст. 35 п.1) "в результате градостроительного зонирования могут определяться **жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон**".
 - В соответствии с Генеральным планом Городского поселения "Рабочий поселок Солнечный", участок с кадастровым №:27:14:0010807:1168 относится к **производственной зоне**.



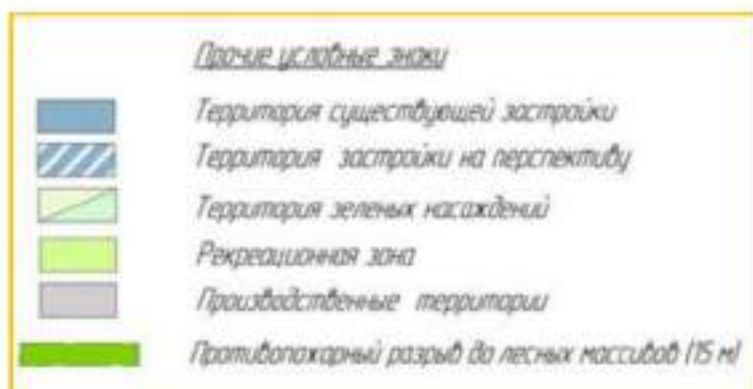
Источник: <https://www.admsoln.ru/files/images/158934117-1286522970.jpg>



Источник: <https://www.edmsoln.ru/files/images/158934117-1266522970.jpg>



Источник: <https://www.edmsoln.ru/files/images/562147528-872095305.jpg>



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

- В соответствии с документом "Пояснительная записка. Корректировка генерального плана городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края. Том 2. "Материалы по обоснованию проекта корректировки генерального плана" г. Хабаровск, 2010 г., стр. 29": "Производственная зона - территория промышленных предприятий в северо-восточной и северной частях р.п. Солнечный сформировалась как единая производственная зона с установленной шириной и конфигурацией санитарно-защитной зоны. На перспективу развития производственной зоны требуются дополнительные территории".
- В соответствии с документом "Пояснительная записка. Корректировка генерального плана городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" Солнечного муниципального района Хабаровского края. Том 1. "Положения о территориальном планировании", г. Хабаровск, 2010 г., стр. 15": "На перспективу р.п. Солнечный может рассматриваться в качестве резервной площадки для размещения промышленных производств 3-5 класса санитарной опасности на территории бывшего Солнечного ГОКа, не используемой в настоящее время".
- В соответствии с документом "Правила землепользования и застройки городского поселения "Рабочий поселок Солнечный" (в редакции решения Совета депутатов от 31.07.2017г. №218), ст. 8¹⁷¹ к основным видам разрешенного использования объектов капитального строительства в производственной зоне относятся и административные здания.

Вывод.

- На дату оценки единственным юридически разрешенным использованием Объекта оценки является использование в качестве производственного административного здания лаборатории, расположенного в производственной зоне на территории производственного предприятия ООО "Солнечный ГОК".
- В IFRS 13 в описании юридических ограничений на использование актива в качестве примера ограничений используются, в частности, правила зонирования, применимые к имуществу.
- Дальнейший анализ и построение умозрительных и гипотетических моделей по критериям максимальной продуктивности, физической возможности и финансовой оправданности Исполнитель (Оценщик) считает не обоснованным, не профессиональным и лишенным здравого смысла, так как фактически наиболее эффективное использование определено и закреплено юридически посредством обозначения данного факта в соответствующих нормативных документах.
- Указанное выше суждение не противоречит ФСО №7 п.14, гласящее, что "наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию".
- Указанные выше суждения и действия по обоснованию позиции Исполнителя (Оценщика) не противоречит ФСО №7 п.16, гласящему, что "анализ выполняется путем проведения

¹⁷¹ Источник: https://www.edmsoln.ru/da_razdel.php?id_blok1_levelbaocst=5&blok=adm&razdel=free

необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов". Обоснования представлены.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого здания с кадастровым №:27:14:0000000:200 является использование в качестве производственного административного здания.

ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБОСНОВАНИЯ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3, П.8И)

6.1. Общие положения

В ходе выбора подходов к оценке и обоснования выбора применяемых методов оценки в рамках выбранных подходов, Исполнитель (Оценщик) руководствовался следующими положениями нормативных документов:

- ФЗ №135-ФЗ, ст. 14.
- "Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со стандартами оценки".
- ФСО №1 п.7.

"Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки** Объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке".

- ФСО №1 п.24.
- ФСО №1 п.11.

"Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

"Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и:

- цели и задачи оценки,
- предполагаемое использование результатов оценки,
- допущения,
- полноту и достоверность исходной информации.

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком".

- ФСО №3 п.8и.
- "В Отчете об оценке ... должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов."**

6.2. Анализ возможности применения затратного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках затратного подхода при определении справедливой стоимости

МСФО (IFRS) 13. Приложение В. Руководство по применению. Методы оценки (пункты 61-66).

Затратный подход.

"В8. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

В9. С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами".

ФСО №1.

"18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей".

ФСО №7.

"в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода,

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

Суждения Исполнителя (Оценщика):

- Объект оценки по результатам выше размещенного в данном Отчете анализа является специализированным недвижимым имуществом.
- В целом рынок коммерческой недвижимости в регионе расположения Объекта оценки неактивный.

- ФСО №7 п. 24 в) гласит: **"затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)".** Т.е. выполняются условия по рекомендации применения затратного подхода (низкая активность рынка, недвижимость специального назначения и использования).
- МСФО (IFRS) 13 в п. 2 допускает, что **"...по другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать"**.
- В МСФО (IFRS) 13 в п. 3 дается разъяснение, что **"...если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных"**.
- При применении затратного подхода к "максимально уместным наблюдаемым исходным данным" можно отнести:
 - данные о затратах на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства, полученные из различных справочников, сведения о стоимости строительства в которых формируются на основе "наблюдаемых рыночных данных";
 - прибыль предпринимателя;
 - визуально идентифицируемое техническое состояние объекта недвижимости.

Соответственно, выполняется требование МСФО (IFRS) 13.

- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 в п. 11 **"... при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива ...таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки.**

Такие характеристики включают, например, следующее:

(а) состояние и местонахождение актива;

б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых".

Соответственно, такие параметры, как "состояние", "местонахождение", "ограничения на продажу или использование актива" проанализированы Исполнителем (Оценщиком) в данном Отчете, ограничения на продажу или использование Объекта оценки выявлены, описаны и обоснованы.

- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 п. 24 **"справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива ... при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки"**.
- Как указано в, гласящем, что **"три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход", затратный подход - один из уместных подходов при оценке справедливой стоимости.**
- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 п. В8 **"при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения)".**
- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 п. В9 **"...метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами...".** Объект оценки, как представлено в анализе, проведенном Исполнителем (Оценщиком) в данном Отчете, **"используется в комбинации с другими активами"**.

ВЫВОД.

Для расчета стоимости Объекта оценки Исполнитель (Оценщик) применяет затратный подход.

В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

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

где:

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

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

ПП - прибыль предпринимателя;

СИ – совокупный износ объекта оценки;

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

В рамках затратного подхода применяется методы:

- Для расчета затрат на замещение (воспроизводство) **ЗЗ (ЗВ)**:¹⁷² метод сравнительной единицы (МСЕ).
- Величина прибыли предпринимателя (ПП) "определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей" (ФСО №7 п.24з).
- Для расчета совокупного износа (СИ): совокупный износ (СИ) определяется по формуле:

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

где:

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

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

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

- Для расчета стоимости права аренды земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию: аннуитетный метод через стоимость выкупа права собственности и срочный/бессрочный аннуитет с элементами доходного подхода.

6.3. Анализ возможности применения рыночного (IFRS 13) подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках рыночного подхода при определении справедливой стоимости

МСФО (IFRS) 13. Приложение В. Руководство по применению. Методы оценки (пункты 61-66).

Рыночный подход.

"B5. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

B6. Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для

¹⁷²Источник описания методов: Оценка недвижимости/Под ред. М.А.Федотовой. –М. Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 208.

выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

В7. Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котировках цен на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котироваемым ценным бумагам, используемым как ориентир”.

ФСО №1.

“12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.”

ФСО №7.

Одним из оснований для возможности применения методов сравнительного подхода является **положение п. 22а) ФСО №7**, гласящее:

“а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, **когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений”.**

Основное условие применения **сравнительного или рыночного (в терминологии IFRS 13) подхода** при оценке недвижимости - наличие активного рынка недвижимости с большим количеством ценовой информации о недавних совершенных сделках. Под ценовой информацией в данном случае понимается:

- цена купли-продажи;
- ставка арендной платы;
- цена спроса или предложения.

В некоторых европейских странах эта информация является открытой, в других странах (США и Канаде) такая информация недоступна всем желающим. В России оценщику невозможно добыть достоверную информацию о величине совершенных сделок, поэтому практически ему приходится иметь дело со средствами массовой информации, в которых публикуются цены предложений объектов недвижимости.

Суждения Исполнителя (Оценщика):

- Объект оценки по результатам выше размещенного в данном Отчете анализа является специализированным недвижимым имуществом.
- Рынок недвижимости в регионе расположения объекта оценки неактивный.
- Невозможно “подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений” (ФСО №7 п. п. 22а).
- Не представляется возможным выполнить требование МСФО (IFRS) 13 В5 о том, что “при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами”.

ВЫВОД.

Для расчета стоимости Объекта оценки Исполнитель (Оценщик) отказывается от применения рыночного подхода.

6.4. Анализ возможности применения доходного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках доходного подхода при определении справедливой стоимости

МСФО (IFRS) 13. Приложение В. Руководство по применению. Методы оценки (пункты 61-66).

Доходный подход.

"B10. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

B11. Такие методы оценки включают, например, следующее:

(a) методы оценки по приведенной стоимости (см. пункты B12-B30);

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов".

ФСО №1.

"15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода".

ФСО №7.

"23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их

изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость".

Суждения Исполнителя (Оценщика):

- Объект оценки по результатам выше размещенного в данном Отчете анализа является специализированным недвижимым имуществом.
- Оцениваемое здание на дату оценки находится в состоянии завершения капитального ремонта.
- На дату оценки не приходится утверждать, что здание способно генерировать доходы.
- Вопрос о возможности в будущем генерировать доход для Исполнителя (Оценщика) также представляется сомнительным и чрезмерно гипотетическим.
- Как указано в ФСО №7, метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию. Оцениваемое здание как раз находится в состоянии реконструкции (капитального ремонта), т.е. подход не применим.
- Как указано в ФСО №7, метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. На дату оценки доход не генерируется, о способности в будущем генерировать доход указано выше.

Вывод.

Исполнитель (Оценщик) в рамках данного Отчета отказывается от применения доходного подхода.

ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО (IFRS 13) ПОДХОДА

7.1. Описание последовательности определения стоимости в рамках затратного подхода

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

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

В соответствии с вышеуказанным положением ФСО №7 расчет здания в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{эл} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - СИ + C_{зем.уч.}$$

где:

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

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

ПП - прибыль предпринимателя;

СИ – совокупный износ объекта оценки;

$C_{зем.уч.}$ – стоимость права на земельный участок, относящийся оцениваемому зданию.

В рамках затратного подхода применяется методы:

- Для расчета затрат на замещение (воспроизводство) (**ЗЗ (ЗВ)**):¹⁷³ метод сравнительной единицы (МСЕ).
- Величина **прибыли предпринимателя (ПП)** "определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей" (ФСО №7 п.24з).
- Для расчета **совокупного износа (СИ)**: совокупный износ (СИ) определяются по формуле:

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

где:

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

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

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

- Для расчета стоимости земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию: аннуитетный метод.

¹⁷³Источник описания методов: Оценка недвижимости/Под ред. М.А.Федотовой. –М. Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 208.

При расчете стоимости недвижимого имущества данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

Этап 1. Идентификация и анализ технических параметров недвижимого имущества (для расчета **ЗЗ (ЗВ)**).

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

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

Этап 4. Определение величины прибыли предпринимателя (**ПП**) (ФСО №7, п. 24з).

Этап 5. Определение затрат на замещение (**ЗЗ**) оцениваемого объекта методом сравнительной единицы (**МСП**) (ФСО №7, п. 24е,ж).

Этап 6. Определение величины совокупного износа (**СИ**) (ФСО №7, п. 24и).

Этап 7. Определение стоимости права на земельный участок, относящийся оцениваемому зданию.

Этап 8. Определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.

ВАЖНО!

- В справочнике КО-ИНВЕСТ® определяются **затраты на замещение (ЗЗ)**.

Назначение и сфера применения справочников

Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты, незавершенные строительством.

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., условия для строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016, стр. 12.

- В справочнике КО-ИНВЕСТ® не учтен НДС.

В справочных показателях НЕ УЧТЕН налог на добавленную стоимость.

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., условия для строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016, стр. 17.

7.2. Реализация 1-го этапа: идентификация и анализ технических параметров недвижимого имущества (для расчета **ЗЗ**)

Получив от Заказчика необходимые документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, Исполнитель (Оценщик) провел анализ данных из указанных документов на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ®.

Для здания Исполнитель (Оценщик) использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- тип здания;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- год постройки.

Анализ, проведенный в рамках данного Отчета, показал, что оцениваемое здание относится, в том числе, к категории "производственное здание".

Определение класса конструктивных систем.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Таблица №7.1. Классы конструктивных систем зданий и сооружений.

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
Кирпич	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1А
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: Справочник КО-ИНВЕСТ®

Объект оценки относится к классу конструктивной системы КС-2 (стены кирпич и панельные, перегородки железобетонные).

В справочниках КО-ИНВЕСТ® стоимость по некоторым объектам представлена для различных классов качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUX (люкс).

Объект оценки относится к классу качества **ECONOM (экономичный)**. Таким образом, выбор объекта-аналога был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемому объекту функциональным назначением.

Вывод.

Исполнитель (Оценщик) для определения затрат на замещение (ЗЗ) сравнительной единицы оцениваемого здания использовал справочник укрупненных показателей стоимости строительства:

С.А. Табакова, А.В. Дидковская. **ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства**. В уровне цен на 01.01.2016 г., условия для строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016.

С. А. Табакова, А. В. Дидковская. **ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства**. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. — 1060 с.

7.3. Реализация 2-го этапа (этап 2-а): подбор объектов-аналогов в справочниках КО-ИНВЕСТ® (для расчета ЗЗ)

Подбор объекта-аналога в справочнике КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводился поиск отрасли. Объект оценки - здание, относится к отрасли цветной металлургии - оловянная промышленность. В данном справочнике отрасль: **раздел 3.13, "Угольная, сланцевая, торфяная, горнорудная и горнодобывающая промышленность"**.
- Производился поиск здания объекта-аналога данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-аналогах других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "**Справочная стоимость**¹⁷⁴ 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сбора для Московской обл., руб."

В расчетных таблицах в столбце "**Код аналога по справочнику**" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ®), в столбцах "**Дата источника**", "**Сравнительная единица**", "**Количество сравнительных единиц аналога**" отражаются соответствующие показатели.

Таблица №7.2.Подбор здания-аналога

¹⁷⁴ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемое здание	Здание-аналог
	Код аналога		ruПЗ.13.000.0217
1	Отрасль	Словянная промышленность	Угольная, сланцевая, торфяная, горнорудная и горнодобывающая промышленность
2	Назначение здания	Административно-бытовой корпус ЦОФ (Центральная лаборатория аналитического контроля)	Здания химических лабораторий, проборазделочных и экспедиции
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Строительный объем, куб. м	6 725,40	свыше 1000 куб. м
3.1.	- Общая площадь объекта, кв. м	1344,0	-
3.2.	- Количество этажей	3	-
3.3.	- Наличие подземной части	-	-
3.4.	- Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно-стоящее или пристроенное)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т. п.)	-	-
5	Преобладающий материал:		
	- вертикальных несущих конструкций	-	-
	- горизонтальных несущих конструкций	-	-
	- наружных стен	Кирпичные и панельные	Кирпичные, шлакобетонные, бутовые
	- внутренних стен	-	-
	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	+	+
	- кровли	+	+
	- полов	+	+
	- отделка потолков	+	+
	- отделка внутренних стен и перегородок	+	+
	- прочих конструкций	+	+
6	Класс конструктивной системы здания	КС-2	КС-2
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	сухие	сухие
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см ²)	-	-
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	7	6
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования здания		

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемое здание	Здание-аналог
	- водоснабжение холодное	+	+
	- водоснабжение горячее	+	+
	- канализация	+	+
	- отопление	+	+
	- вентиляция	+	+
	- кондиционирование	+	+
	- электроснабжения и освещение	+	+
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	-	-
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	-	-
11	Класс качества объекта	есопот	есопот

Источник: анализ Исполнителя (Оценщика)

ВЫВОД.

В результате анализа был подобран аналог:

- Здания химических лабораторий, проборазделочных и экспедиции.
- Строительный объем аналога: свыше 1000 куб. м.
- Код аналога: **ruПЗ.13.000.0217**.
- Единица измерения сравнительной единицы: 1 куб. м.
- Стоимость сравнительной единицы по Справочнику: **6 995 руб./куб. м.**

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

На 3-м этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы:

- **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_1)**
 В Справочнике КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" приведена таблица сейсмичности.

Таблица №7.3 Таблица сейсмичности в баллах

Сейсмичность в баллах	K
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ"[®] 2016.

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ[®] "Промышленные здания", данный коэффициент для пос. Солнечный Хабаровского края составляет величину $K_1=1,04$.

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

© КО-ИНВЕСТ 2016			
Название субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-97		
	A	B	C
Солнечный	7	7	8

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ"[®] 2016.

• **Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K_2)**

Корректировка на объем необходима, так как при значительном увеличении объема объекта стоимость 1 кв. м, как правило, снижается, что отражает общую покупательную способность. Поправки на разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом.

Размер корректировки на общий объем был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из КО-ИНВЕСТ[®] "Промышленные здания". Поправки на разницу между площадью оцениваемого здания и площадью здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом. Данные таблицы представлены ниже:

Таблица №7.4. Корректирующий коэффициент на разницу между объемом и площадью

Корректировка на различие в строительном объеме		Корректировка на различие в площади	
Отношение стр. объема ООЮОА	Корректировка	Отношение площади ОО/ОА	Корректировка
< 0,1	1,24	< 0,25	1,25
0,1 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,5 - 0,86	1,1
0,5 - 0,70	1,16	0,85 - 1,15	1
0,71 - 1,3	1	1,16 - 1,5	0,95
1,31 - 2	0,87	>1,5	0,93
> 2	0,86		

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ"[®] 2016.

Поскольку оцениваемое здание имеет объем свыше 1 000 куб. м, также как и Объект-аналог, то корректировки не требуется.

- **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ[®] (K₃)**

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ[®]. Данный коэффициент приводит уровень цен с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для соответствующего региона.

Значение индексов изменения цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений представлены в таблице ниже.

Таблица №7.5. Корректирующий коэффициент (K₃) на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника

Показатель	Значение
Регион	Московская область
Конструктивная система	КС-2
Индекс цен на СМР по характерным КС в МО на 31.12.2019 г. по сравнению с 01.01.2016 г., КО-ИНВЕСТ №111, Табл. 2.1., стр.54	1,14
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.03.2020 г. по сравнению с 01.01.2020 г. КО-ИНВЕСТ Индексы цен в строительстве выпуск №111, таблица 2.1., стр.54	1,0075
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.08.2020 г. по сравнению с 01.03.2020 г. КО-ИНВЕСТ Индексы цен в строительстве выпуск №111, таблица 2.6., стр.99	1,0380
Итого	1,191

Источник: анализ Исполнителя, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ[®], Вып.111, апрель 2020 г.

- **Корректирующий коэффициент на региональное различие в уровне цен на ресурсы (K₄)**

Региональный коэффициент для поселка Солнечный Хабаровского края определялась на основании справочника "Промышленные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ[®]", 2016 г.

Расположение поселка Солнечный Хабаровского края относительно 55 параллели определялась на сайте <https://dateandtime.info/ru/citycoordinates.php?id=2016308>.

Географические координаты Солнечный, Хабаровский край, Россия

Широта: 50°34'59" с.ш.
 Долгота: 137°01'59" в.д.
 Высота над уровнем моря: 33 м

Источник: <https://dateandtime.info/ru/citycoordinates.php?id=2016308>

Поселок Солнечный Хабаровского края находится южнее 55 параллели.

Таблица №7.6. Корректирующий коэффициент на регион расположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Регион	Хабаровский край
Конструктивная система	КС-2

Показатель	Значение
Корректирующий коэффициент на регион - Хабаровский край южнее 55 параллели	1,121

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ" 2016, стр. 996.

Результатом последовательного применения рассмотренных корректировок к установленной справочной стоимости сравнительной единицы подобранного аналога является стоимость сравнительной единицы объекта на дату оценки, признаваемая как затраты на замещение сравнительной единицы (в расчетных таблицах данные значения представлены в столбце "Затраты на воспроизводство (замещение) сравнительной единицы на дату оценки, руб.").

ВЫВОД

- корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности - **1,04**
- корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника - **1,191**
- корректирующий коэффициент на регион расположения Объекта оценки - **1,121**

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

ФСО №7 п. 24 з):

"Оценка недвижимости" "для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина **прибыли предпринимателя** определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства".

Для определения прибыли предпринимателя Исполнитель (Оценщик) использовал **метод экспертных оценок**.

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода", стр. 95.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов и границы интервалов по отдельным городам⁶

Таблица 46

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.

1. Универсальные производственно-складские объекты

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Новосибирск	16%	11%	21%
2	Пермь	15%	10%	19%
3	Ижевск	16%	11%	20%
4	Волгоград	-	-	-
5	Владимир	15%	11%	20%
6	Тула	15%	11%	18%
7	Хабаровск	17%	12%	21%

Источник: Лэйфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода", стр. 99.

Вывод.

Прибыль предпринимателя (ПП) в рамках данного отчета определена консервативно, в размере 12%.

7.6. Реализация 5-го этапа: определение затрат на замещение (ЗЗ) оцениваемого объекта методом сравнительной единицы (МСЕ) (ФСО №7, п. 24е,ж)

Результатом последовательного применения рассмотренных корректировок и прибыли предпринимателя к установленной справочной стоимости сравнительной единицы подобранного аналога является стоимость сравнительной единицы объекта на дату оценки, признаваемая как затраты на замещение сравнительной единицы (в расчетных таблицах данные значения представлены в столбце "Затраты на замещение" сравнительной единицы на дату оценки, руб.).

Таким образом, расчет затрат на замещение оцениваемого объекта **методом сравнительной единицы (МСЕ)** производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times V(S) \times (1 + ПП),$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение здания, руб.;

С₆ – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

К₁ – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₂ – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К₃ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

К₄ – корректирующий коэффициент на регион расположения Объекта оценки;

ПП – прибыль предпринимателя, %.

V(S) – количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м, 1 м и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Порядок определения затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнительной единицы показан в таблице далее.

Таблица №7.7. Расчет затрат на замещение (ЗЗ) здания методом сравнительной единицы (МСЕ)

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Единица измерения	Здание-аналог код глПЗ.13.000.0217
1	Справочный показатель	Сс1	6 995,00
2	Первая группа поправок, выраженных в тыс. рублей на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)		
	- на отсутствие части наружных стен	Сст1	1
	- на различие в высоте этажа	Сн1	1
	- на различие в количестве перегородок	Сперг.1	1
	- на наличие подвалов	Сфон.1	1
	- на учет специальных работ и оборудования	Сос.1	1
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	Сфунд.1	1
	- на расчетное давление на основание	Сдавл.1	1
	- на дифференциацию по видам конструктивных элементов	Сконстр.1	1
	- на различие в конструктивных решениях		1
	фундаменты	Сфун.1	1
	каркас, наружные стены	Снар.1	1
	перегородки	Спер.1	1
	перекрытия	Сперек.1	1
	кровли	Скр.1	1
	заполнения проемов	Сзап.1	1
	полов	Спол.1	1
	отделки	Сотд.1	1
	инженерные сети	Синж.1	1
	Прочие различия на конструктивную систему здания		1
	Итого по первой группе поправок		6 995,00
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в площади	Кп1	1
	- на различие в климате	Кклим.1	1
	- на сейсмичность	Ксейсм.1	1,04
	- на региональное различие в уровне цен на ресурсы	Крег.-эк.1	1,121
	- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.-эк.1	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз.1	1
	- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.1	1,191

	- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс1	1
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	K1	1,388
	Стоимость 1 куб. м, руб.		9 710,59
4	Строительный объем, куб. м		6 725,40
5	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу, руб.		65 307 613,18
6	Прибыль предпринимателя, %		12,0%
7	Стоимость строительства оцениваемого здания (затраты на замещение (ЗЗ)) (без учета износа), без НДС 20%, руб.		73 144 526,76

Источник: расчеты Исполнителя (Оценщика)

7.7. Реализация 6-го этапа: определение величины совокупного износа (ФСО №7, п. 24 и)

Совокупный износ недвижимого имущества Объекта оценки определяется по формуле:

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

где:

$I_{\text{физ.}}$ – физический износ (physical deterioration);

$I_{\text{функ.устар.}}$ – функциональное устаревание (functional obsolescence);

$I_{\text{экон.устар.}}$ – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

7.7.1. Определение физического износа ($I_{\text{физ.}}$)

Методика определения физического износа Объекта оценки на основе суждений, анализа и расчетов Исполнителя (Оценщика) представлена ниже.

- В соответствии с Задаaniem на оценку, объект Оценки: здание, находящееся в стадии реконструкции (капитального ремонта), административно-бытового корпуса лаборатории центральной обогатительной фабрики (ЦОФ) Солнечного ГОК.
- Ниже в общем виде представлена методология определения износа.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний (рис. 9.6).



Рис. 9.6. Классификация износа объектов недвижимости

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Источник: *Оценка недвижимости: учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008, стр.209.*

- Объект оценки, как указано выше, находится "в стадии реконструкции (капитального ремонта)", т.е. на дату оценки в отношении здания проводится процедура "устранения устранимого физического износа".
- В отношении **неустранимого физического износа** Исполнитель (Оценщик) вводит допущение, основанное на сведениях из учебного пособия для оценщиков.

ДОПУЩЕНИЕ.

Определение неустранимого физического износа

Величину неустранимого физического износа можно оценить только на основе проведенного инструментального обследования с учетом опыта и практики обследования конструктивных элементов различных зданий и сооружений. По косвенным признакам оценить величину неустранимого физического износа практически невозможно.

Источник: *Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие/ В.С Башкатов, И.А. Бузова¹⁷⁵. –СПб.: СПбГИЭУ, 2008, стр.261.*

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

¹⁷⁵ Не путать автора книги с Бузовой О.И., российская телеведущая, певица, актриса, бывшая участница, а позднее ведущая реалити-шоу "Дом-2" на телеканале "ТНТ", с декабря 2008 г. - шеф-редактор журнала "Мир реалити-шоу. Дом-2".

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостный;
- метод срока жизни.

Источник: *Оценка недвижимости: учебник*/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008, стр.211.

- Соответственно, существует "стоимостной метод". Суть метода представлена ниже:

В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Источник: *Оценка недвижимости: учебник*/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008, стр.212.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода – обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Источник: *Оценка недвижимости: учебник*/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008, стр.212.

- Заказчик предоставил Исполнителю (Оценщику) информацию о "затратах на воссоздание элементов здания", о "фактических затратах на доведение изношенных элементов до "практически нового состояния" (в понятиях и суждениях учебного пособия) оцениваемого здания:
 - Справка АО "Оловянная рудная компания" "О подтверждении суммы инвестиций".
 - Сводка по сметным расчетам по договору №0108.3/17ОРК от 01.08.2017 г СМР на ЦЛАК.

ООО «ЮНИКСОЛ»

«О подтверждении суммы
инвестиций»

Акционерное общество «Оловянная рудная компания» подтверждает, что финансирование ремонтно-восстановительных работ на центральной лаборатории аналитического контроля (ЦЛАК) по состоянию на 24.09.2019г. составило 43,05 млн. руб.

Приложения:

I. Локально-сметные расчеты

**Генеральный директор
ПАО «Русолово» -
управляющей организации
АО «ОРК»**

руководитель организации



Колесов Е.А.

расшифровка подписи

Источник: Справка АО "Оловянная рудная компания" "О подтверждении суммы инвестиций",
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 данного Отчета

Сводка по сметным расчетам по договору № 0106.3/17ОРК от 01.08.2017 г. СМР на ЦПАК

Статья/смета	Договор № 0106.3/17ОРК от 01.08.2017 г. Москва	руб./							ИТОГО по договору
		Документы №1	Документы №2*	Документы №3	Документы №4	Документы №5	Документы №6	Документы №6	
Первоначальная сумма	3449129								
Сумма по деп. соглашениям			8 549 873	2 437 125	4 449 261	2 147 217	1 493 912		40 851 128
Расчетные сметы			8 549 873	2 437 125	4 449 261	2 147 217	1 493 912		40 851 128
Сметный расчет №1			1 479 446						1 479 446
Сметный расчет №2			1 729 843						1 729 843
Сметный расчет №3			2 946 286						2 946 286
Сметный расчет №4			129 467						129 467
Сметный расчет №5			442 942						442 942
Сметный расчет №6			1 219 444						1 219 444
Сметный расчет №7			2 791 240						2 791 240
Сметный расчет №8			2 762 432						2 762 432
Сметный расчет №9			1 498 362						1 498 362
Сметный расчет №10			4 844 426						4 844 426
Сметный расчет №11			4 844 286						4 844 286
Сметный расчет №12				2 437 125					2 437 125
Сметный расчет №13					2 262 036				2 262 036
Сметный расчет №14					2 944 261				2 944 261
Сметный расчет №15					2 147 217				2 147 217
Сметный расчет №16						2 147 217			2 147 217
Сметный расчет №17							1 493 912		1 493 912

* - значение первоначальной суммы





Источник: Сводка по сметным расчетам по договору №0106.3/17ОРК от 01.08.2017 г. СМР на ЦПАК, ПРИЛОЖЕНИЕ №3 данного Отчета

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

- Значение физического износа ($I_{физ.}$) (в совокупности с другими видами износов) используется в единой формуле затратного подхода (ЗП), фактически значение физического износа применяется к определенному в процессе оценки значению затрат на замещение (ЗЗ).
- Ниже - важное положение.

ВАЖНО!

- Соответственно, так как при применении стоимостного метода определения физического износа "фактические затраты на доведение изношенных элементов до "практически нового состояния" суммируются с затратами на замещение (воспроизводство), то возможен так называемый "двойной счет", который может привести к необоснованному значению стоимости в рамках затратного подхода. Суть: затраты на замещение, т.е. воссоздание 100% нового объекта могут увеличиться еще и на стоимость вышеуказанных затрат.
- С целью избежать указанной ситуации необходима корректировка рассчитанных затрат на замещение (ЗЗ) до состояния на начало реконструкции (капитального ремонта), т.е. уменьшить рассчитанные затраты на замещение (воспроизводство) на определенный процент.
- Вышеуказанный процент может быть определен на основе следующих источников:

Для зданий и сооружений		
Техническое состояние здания	Физический износ, %	Требуемые ремонтные мероприятия
Хорошее	0–10	Техническое обслуживание
Вполне удовлетворительное	11–20	Текущий ремонт
Удовлетворительное	21–30	Капитальный ремонт выборочный
Не вполне удовлетворительное	31–40	Капитальный ремонт выборочный
Неудовлетворительное (ниже среднего)	41–60	Капитальный ремонт выборочный или комплексный
Ветхое	61–80	Капитальный ремонт комплексный или реконструкция
Плохое (негодное, подлежит сносу)	81–100	Рассматривается экономическая целесообразность дальнейшей эксплуатации здания

Источник: Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие/ В.С Башкатов, И.А. Бузова¹⁷⁰. -СПб.: СПбГИЭУ, 2008, стр.26

¹⁷⁰ Не путать автора книги с Бузовой О.И., российская телеведущая, певица, актриса, бывшая участница, а позднее ведущая реалити-шоу "Дом-2" на телеканале "ТНТ", с декабря 2008 г. - шеф-редактор журнала "Мир реалити-шоу. Дом-2".

Критерии оценки технического состояния зданий			
Физи- ческий износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0–20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0–11
21–40	Удовлетво- рительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12–36
41–60	Неудовлет- ворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37–90
61–80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91–120
81–100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	–

Источник: Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие/ В.С Башкатов, И.А. Бузова¹⁷⁷. -СПб.: СПбГИЭУ, 2008, стр.256.

¹⁷⁷ Не путать автора книги с Бузовой О.И., российская телеведущая, певица, актриса, бывшая участница, а позднее ведущая реалити-шоу "Дом-2" на телеканале "ТНТ", с декабря 2008 г. - шеф-редактор журнала "Мир реалити-шоу. Дом-2".

Оценка технического состояния			эксплуатируемых зданий.			
Категория технического состояния зданий	Финансовый индекс, %	Характер повреждений	Качественная оценка технического состояния	Условия эксплуатации	Потребность в ремонтах	Специальные меры, %
1	2	3	4	5	6	7
1	0-10 %	Повреждений и видимых дефектов нет	Конструкция отвечает предъявленным к ней эксплуатационным требованиям	Хорошие	Нет	Нет
2	10-20 %	Волокнистые и мелкие трещины в несущих конструкциях с максимальным раскрытием до 0,3 мм. Максимальное раскрытие трещин в перегородках и раскрывающих швах до 0,4 мм. Незначительное расщепление штукатурки в кирпичных стенах.	Конструкция не в полной мере отвечает предъявленным к ней эксплуатационным требованиям	Нормальные с незначительными повреждениями (удовлетворительные)	Профилактический ремонт с заделкой трещин и швов	до 15 %
3	20-30 %	Трещины в отдельных стеновых панелях с раскрытием до 2 мм. Раскрытие швов до 3 мм. Сдвиг панелей перекрытий, лестничных площадок и маршей с опор до 0,15 проектного опирания. Местное отслаивание штукатурки кирпичных стен на небольших участках.	Конструкция не в полной мере отвечает предъявленным к ней эксплуатационным требованиям	Поврежденная, вызывающая нарушения	Непредвиденный текущий ремонт без разработки проекта усиления	до 20 %
4	30-40 %	Деформации в здании носят локальный характер с максимальным раскрытием трещин до 10 мм. Сдвиг конструкций с опорных площадок на отдельных участках до 0,25 от проектного опирания. Отслаивание штукатурки по потолкам и стенам на отдельных участках.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о снижении несущей способности. Необходимо работы по усилению и ремонту здания	Поврежденная, вызывающая частичное прекращение эксплуатации	Выборочный капитальный ремонт с разработкой проекта усиления отдельных элементов (при необходимости)	до 25 %
5	41-60 %	Многоточечное образование трещин в 25 % стеновых панелей с раскрытием 3-5 мм. Раскрытие швов панелей и плит перекрытий до 5-10 мм. Образование трещин в фундаментах до 5 мм. Уменьшение площади опирания конструкций на опорные площадки на 0,25 проектного размера. Перенос дверных и оконных коробок.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о снижении несущей способности. Требуется проведение срочных мероприятий. Состояние конструкций - технически неисправное	Поврежденная, вызывающая временное прекращение эксплуатации	Комплексный капитальный ремонт с разработкой проекта усиления здания в целом	до 40 %
6	61-75 %	Массовое образование трещин с максимальным раскрытием 5-10 мм. Сдвиг конструкций с опорных площадок на величину, превышающую 0,15 от проектной. Потеря устойчивости и прочности отдельных элементов.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о потере или снижении несущей способности конструкций - аварийное. Возникает угроза обрушения. Необходимо немедленное удаление людей из опасных зон	Поврежденная, вызывающая полную потерю эксплуатационных качеств здания	Ремонт нецелесообразен. Полная разборка здания	50 % и выше

Источник: Симионова Н.Е., Шенна С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие - М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д., 2006, стр. 274, 275.

- Заказчик предоставил Исполнителю (Оценщику) данные о техническом состоянии оцениваемого здания на момент начала капитального ремонта на основе вышеуказанных источников (таблиц). Процент установлен в размере **55%**.

13. Физический износ здания в соответствии с расположенной ниже таблицей на момент начала капитального ремонта: **55%**.

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

- Часть формулы определения стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с учетом применения стоимостного метода определения физического износа (без учета других элементов общей формулы) имеет следующий принципиальный вид:

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

где:

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

33 – затраты на замещение;

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

$I_{затр. на воссозд.} руб.$ - фактические затраты на доведение изношенных элементов до практически нового состояния, т.е. значение физического износа в рамках стоимостного метода определения физического износа.

Вывод.

Таким образом, к расчетам физического износа принимаются:

- Физический износ на момент начала капитального ремонта ($I_{физ. до ремонта}$): **55%**.
- Фактические затраты на доведение изношенных элементов до практически нового состояния, т.е. значение физического износа в рамках стоимостного метода определения физического износа ($I_{затр. на воссозд.}$): **43 051 120,00 руб.**
- Значение устранимого физического износа, определенное на основе данных о фактических затратах на доведение изношенных элементов до практически нового состояния в рамках стоимостного метода определения физического износа на дату оценки: **0%**

7.7.2. Определение функционального износа (устаревания) ($I_{функ. устар.}$)

В методической литературе по оценке представлено множество определений функционального износа (устаревания).

Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.¹⁷⁹

Функциональный износ – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.¹⁷⁹

Функциональный износ (устаревание) характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг.¹⁸⁰

¹⁷⁹ "Международные стандарты оценки", седьмое издание, 2005 г. стр. 149.

¹⁷⁹ Виноградов Д.В. "Экономика недвижимости", учебное пособие — Владимирский государственный университет, 2007.

¹⁸⁰ Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.-(Серия "Ключевые вопросы").

Функциональный износ – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ, требованиям современных рыночных стандартов. Признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональный износ может быть, как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.¹⁸¹

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Исполнителю (Оценщику) обобщить и сделать вывод, что функциональный износ представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися в настоящее время.

При определении величины функционального устаревания возникает необходимость определить какому критерию (показателю) не соответствует конкретный конструктивный элемент (помещение, здание) и в чем это конкретно выражается, и только после этого можно приступить к процедуре расчета самой величины.

Критерии оценки¹⁸² – установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

Рисунок №7.2. Основные виды функционального устаревания



Источник: "Ценообразование и сметное нормирование в строительстве", №1 2006 г.

При оценке величины инвестиций в объекты недвижимости (затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию, перевооружение) всегда необходимо грамотно и правильно оценивать величину функционального устаревания, оценка которого требует значительных усилий по его определению и соответственно устранению в процессе ремонтно-строительных мероприятий.

Нормальная эксплуатация¹⁸³ – эксплуатация конструкции или здания в целом, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими или бытовыми условиями.

Эксплуатационные показатели здания – совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

¹⁸¹ Грязнова А.Г. "Оценка недвижимости" Москва, "Финансы и статистика", 2002 г., стр. 230.

¹⁸² СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003г. № 153.

¹⁸³ СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 г. № 153.

Ремонтно-строительные мероприятия можно классифицировать по следующим видам:¹⁸⁴

- техническое обслуживание зданий (сооружений) – постоянное, непрерывное;
 - текущий ремонт (плановый и непредвиденный) – с определенной периодичностью;
 - капитальный ремонт (выборочный и комплексный) – с определенной периодичностью;
 - реконструкция зданий (сооружений).
- Текущий ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.
 - Капитальный ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, по устранению физического и функционального (морального) устаревания, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования здания.
 - **Реконструкция здания** – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (функционального назначения, нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического износа и функционального (морального) устаревания, для достижения новых целей эксплуатации здания.
 - Модернизация здания – частный случай реконструкции, предусматривающий изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания старой постройки и его функционально (морально) устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эргономическим условиям проживания и параметрам эксплуатационных качеств жилых, общественных и производственных зданий.

В процессе эволюции, развивалась и продолжает успешно развиваться строительная индустрия (появляются новые строительные материалы, новые технологические приемы, новые объемно-конструктивные решения, подтверждаются все возрастающие требования к объемно-конструктивным и объемно-планировочным решениям, изменяются эргономические требования, которые отражают минимально необходимые требования к различным зданиям, сооружениям и т.п.). Эргономические требования к различным зданиям и сооружениям с учетом их функционального назначения представлены в своде правил под названием "Нормали основных планировочных элементов жилых и общественных зданий"¹⁸⁵.

Развитие научно-технического прогресса в строительной индустрии, прямо влияет на экономику в целом, а экономика, в первую очередь через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии, влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы взаимосвязаны и неотделимы друг от друга. В настоящее время спросом практически не пользуются капиталоемкие (материалоемкие – из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые "утяжеляют" себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, дополнительные эксплуатационные расходы и т. п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Темпы развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники – 50-80% в год. **Для строительной индустрии рост темпа на развития**

¹⁸⁴ СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 г. № 153 и ВСН 58-88(р). Нормы проектирования. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.

¹⁸⁵ Источник: <https://standartgost.ru/2/4293898557>.

[normali_osnovnyh_planirovочnyh_elementov_zhilyh_i_obschestvennyh_zdaniy?page=1](https://standartgost.ru/2/4293898557)

научно-технического прогресса находится в диапазоне от 0,5% до 4% и год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачек в использовании в строительной индустрии всего нового.

Анализ наличия функционального износа у оцениваемого объекта недвижимого имущества

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Оценщику обобщить и сделать вывод, что функциональный износ представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися (выпускаемыми) в настоящее время.

Исполнитель (Оценщик) делает заключение о наличии функционального устаревания (износа) у оцениваемого здания и необходимости учесть данный вид износа в величине совокупного износа.

Ниже представлен источник с формулой, по которой определяется функциональное устаревание (износ) (в указанной формуле определяются значение износа в денежных единицах).

В связи с этим можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле:

$$\Phi_y = BC \cdot \left(1 - \frac{1}{(1-i)^n} \right), \quad (3.71)$$

где Φ_y – величина функционального устаревания, руб.;
 BC – восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.;
 i – величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, % (доли);
 n – время, г.

Источник: Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие/ В.С. Башкатов, И.А. Бузова. – СПб.: СПбГИЭУ, 2008, стр.278.

Соответственно, расчет функционального износа производился по формуле:

$$I_{\text{Функ.устар.}} = 1 - 1 / (1+i)^{XB},$$

где:

$I_{\text{Функ.устар.}}$ – величина функционального устаревания, %;

i – величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии для цветной металлургии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений оловянной промышленности, %.

В рамках настоящего отчета Исполнитель (Оценщик) принял значение величины $i = 0,5\%$ в год¹⁸⁶.

XB – хронологический возраст, лет.

¹⁸⁶ Источник: <https://moluch.ru/conf/tech/archive/124/7045/>

Оценщик рассчитал хронологический возраст на основании Справки АО "Оловянная рудная компания" "О здании лаборатории АО "ОРК", в которой указан год постройки здания- **1968 год**.

7. Дата постройки здания: **1968 г.**, группа капитальности: **I**, число этажей: **3**.
8. Площадь застройки: **768,35 кв. м**
9. Высота здания: **8,75 м**
10. Строительный объем здания: **6 725,4 куб. м.**
11. Основные конструктивные элементы:
 - a. фундамент: ж/б ленточный;
 - b. стены: кирпичные;
 - c. перекрытия: ж/б плиты;
 - d. отопление, водопровод и водоотведение – централизованное;
 - e. электропроводка: скрытая
12. Дата начала капитального ремонта: **2018 г.**, дата окончания: **2019 г.**
13. Физический износ здания в соответствии с расположенной ниже таблицей на момент начала капитального ремонта: **55%**.

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

Обоснование выбора величины, характеризующей годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии для цветной металлургии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений оловянной промышленности, в размере 0,5% в год:

- Оцениваемое здание относится к категории "производственное", требования к строительству и эксплуатации такого рода зданий жестко регламентированы (в частности, СП 56.13330.2011. Свод правил "Производственные здания").
- Исходя из вышеуказанных определений функционального устаревания (износа), нет оснований утверждать, что оцениваемое здание существенно "не соответствует современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг".
- Исходя из вышеуказанных определений функционального устаревания (износа), отсутствуют существенные "признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решение современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием".
- Исходя из вышеуказанных определений функционального устаревания (износа), анализа текущего состояния Объекта оценки, в оцениваемом здании проводится "капитальный ремонт, т.е. комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, по устранению физического и функционального (морального) устаревания, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования здания".
- Исходя из вышеуказанного, нет оснований полагать, что для такого рода зданий, как оцениваемое, при описанных выше условиях "рост темпа на развития научно-технического прогресса" будет иметь максимальные значения. Соответственно, принято консервативное минимальное значение диапазона в размере 0,5%/год.

Определение функционального износа представлено в таблице далее.

Таблица №7.8. Определения функционального устаревания (износа) ($I_{\text{функ.устар.}}$) Объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Наименование	Административно-бытовой корпус цоф, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь: 1 344 кв. м, инв. №314, лит. Н, Адрес объекта: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный.
Хронологический возраст, лет	52
Темп развития технического прогресса, %	0,5%
Функциональное устаревание (износ) ($I_{\text{функ.устар.}}$), %	22,84%

Источник: расчеты Исполнителя (оценщика)

ВЫВОД.

Функциональное устаревание (износ) ($I_{\text{функ.устар.}}$) равно 22,84%.

7.7.3. Определение экономического износа (устаревания) ($I_{\text{экон.устар.}}$)

Экономическое устаревание (или внешний износ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы

Исполнитель (Оценщик) проанализировал ситуацию на предмет выявления факторов экономического износа (устаревания):

- Солнечный ГОК возобновил свою деятельность. Для содействия компании ПАО "Русолово" в реализации инвестиционного проекта по модернизации Солнечной обогатительной фабрики на данную территорию в апреле 2018 г. расширены границы ТОСЭР "Комсомольск".
- Получены свидетельства, удостоверяющие регистрацию юридических лиц в качестве резидентов территории опережающего социально-экономического развития "Комсомольск" (от 19.07.2018 г.).
- В рамках реализации проекта планируется:
 - модернизация Солнечной обогатительной фабрики (приобретение и монтаж современного оборудования, техническое перевооружение);
 - строительство полигона "сухого" складирования.
- В настоящее время, разработан проект технического перевооружения Солнечной обогатительной фабрики в части модернизации и замены технических устройств, завершена

разработка проекта строительства "Полигон "сухого" складирования кека фильтрации хвостов Солнечной обогатительной фабрики (СОФ)".

- Завершаются строительные-монтажные работы по цеху фильтрации Солнечной обогатительной фабрики. Для повышения извлечения олова в концентрат введены в эксплуатацию винтовые сепараторы и магнитный сепаратор производства НПО "ЭРГА".
- Спрос на продукцию предприятия устойчивый.
- Оцениваемое здание в соответствии с Генпланом пос. Солнечный находится в производственной зоне, ограничения использования здания по своему назначению в технологическом процессе отсутствуют.

ВЫВОД.

Факторы экономического износа (устаревания) отсутствуют, экономический износ (устаревание) ($I_{\text{экон.устар.}}$) равен 0%.

7.8. Реализация 7-го этапа: определение стоимости права аренды земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию ($C_{\text{зем.уч.}}$)

Ниже представлено краткое описание земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию.

Таблица №7.9. Характеристики земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Наименование характеристики	Описание характеристики	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
Кадастровый номер	27:14:0010807:1168	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Вид разрешенного использования	Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Общая площадь, кв. м	1 757,00	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Общая площадь, соток	17,57	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Общая площадь, Га	0,1757	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Адрес (местонахождение)	Хабаровский край, р-н Солнечный, р.п. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома №1 по ул. Геологов	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Правобладатель (собственник)	Администрация Солнечного МР Хабаровского края	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.
Данные документа о регистрации права	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.	Договор №117 аренды земельных участков от 17.08.2015 г.
Дата постановки на кадастровый учет	17.11.2014 г.	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Кадастровая стоимость, руб	96 564,72	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	54,96	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Кадастровая стоимость, руб./сотка	5 496,00	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Кадастровая стоимость, руб./Га	549 600,00	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Наименование характеристики	Описание характеристики	Указание на документы (источники) количественных и качественных характеристик Объекта оценки (ФСО №3 п.8 Ж)
Текущее состояние (использование)	На участке на дату оценки размещено оцениваемое здание АБК	Данные Заказчика, данные осмотра

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя (Оценщика)

Соответственно, в рамках данного Отчета оценивается право аренды земельного участка с кадастровым №27:14:0010807:1168.

Расчет стоимости права аренды производится по формуле.

$$C_{\text{права аренды}} = C_{\text{выкупа}} \times (A_{\text{сроч-49}} / A_{\text{бесроч-49}}) \times (A_{\text{сроч-45}} / A_{\text{бесроч-49}})$$

где:

$C_{\text{права аренды}}$ – стоимость права аренды;

$C_{\text{выкупа}}$ – стоимость выкупа права собственности;

$A_{\text{сроч-49}}$ – срочный аннуитет на весь срок аренды (49 лет);

$A_{\text{сроч-45}}$ – срочный аннуитет на оставшийся срок аренды (44 года);

$A_{\text{бесроч-49}}$ – бессрочный аннуитет (49 лет);

$$PC_{\text{выкупа}} = S_{\text{зн}} \times K$$

$S_{\text{зн}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

K - коэффициент выкупа земельного участка, % от кадастровой стоимости.

В Постановлении Правительства Хабаровского края "Об утверждении Порядка определения цены земельного участка, находящегося в собственности Хабаровского края, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена на территории Хабаровского края, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов (с изменениями на 28.02.2018 г.)" выкупная цена земельных участков занятых зданиями, строениями, сооружениями, может определяться в размере до 100% от кадастровой стоимости.

Цена приобретения права собственности на земельные участки в Хабаровском крае.¹⁸⁷

- 100% от кадастровой стоимости земельного участка.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.¹⁸⁸

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования (или ставка дохода) для оцениваемых объектов рассчитывается путем суммирования следующих элементов¹⁸⁹:

$$O_n = BC + Л + ИМ,$$

где:

O_n – ставка дисконтирования (дохода);

¹⁸⁷ Источник: <http://docs.cntd.ru/document/465327306>

¹⁸⁸ Источник: Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости /Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

¹⁸⁹ Источник: "Оценка бизнеса" под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: "Финансы и статистика" 1998 г.

БС – безрисковая ставка дохода;

Л – премия за низкую ликвидность объекта;

ИМ – премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям. В качестве такой ставки доходности Исполнителем было использовано значение доходности к погашению ГКО-ФЗ, рассчитанное на дату оценки, составляющее 6,72% в валюте выбранного денежного потока¹⁰⁰.

Премия за риск строительства объекта (Р) определяется экспертным методом, что связано с характером объекта, его местоположением, текущим состоянием.

Премия за низкую ликвидность (Л)

Премия за низкую ликвидность (Л) рассчитывается исходя из срока экспозиции рассматриваемого объекта по следующей формуле:

$$Л = БС \times n / 12$$

где:

n – срок экспозиции объекта.

Срок экспозиции определяется индивидуально исходя из ликвидности объекта. В рамках данной работы был принят разумно долгий срок экспозиции, равный 6 мес.

$$Л = 6,91\% \times 6 / 12 = 3,46\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент (ИМ)

Расчет премии за инвестиционный менеджмент (ИМ) приведен в таблице далее.

Таблица №7.10. Расчет премии за инвестиционный менеджмент (ИМ)

Наименование Управляющей компании	Краткая характеристика фонда	Вознаграждение УК, %	Источник
ЗАО Управляющая компания "Солид - Фонды недвижимости"	Сформирован в 2007 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам 1028-94135580 от 18 октября 2007 г.)	1,0%	www.solidestate.ru/razdel/65_stm
ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог"	Сформирован в 2004 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам №0252-74113866 от 25 августа 2004 г.)	2,0%	www.troika-am.ru/rus/Mutual_Funds/Mutual_Funds/ZPIF_KN/index.wbp

¹⁰⁰ Источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyo_params/

Наименование Управляющей компании	Краткая характеристика фонда	Вознаграждение УК, %	Источник
ЗАО "Лидер"	Сформирован в 2005 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам от 01.06.2005 г. за № 0365-75409215, с изменениями от 28.06.2007г. за № 0365-75409215-1, от 02.10.2008 г. за № 0365-75409215-2)	1,8%	www.leader-invest.ru/rubalt
ООО "Управляющая компания "Ренессанс-капитал"	Сформирован в 2006 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам от 13.07.2006 г. № 0556-94123233)	2,0%	www.renpif.com/zpif_n_rules.aspx
ООО "Управляющая компания "Ренессанс-капитал"	Сформирован в 2007 г. (регистрация Федеральной службой по финансовым рынкам от 26 декабря 2006 г. № 0720-94121282)	1,2%	www.renpif.com/zpif_nb.aspx
Среднее значение:		1,60%	

Источник: расчеты Исполнителя (Оценщика)

Расчет ставки дисконтирования для периода эксплуатации приведен в таблице далее.

Таблица №7.11. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Безрисковая ставка на дату оценки	6,91%
2	Премия за низкую ликвидность	3,46%
3	Премия за инвестиционный менеджмент	1,60%
Ставка дисконтирования		11,96%

Источник: расчеты Исполнителя (Оценщика)

Расчет стоимости права аренды земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица №7.12. Расчет стоимости права аренды земельного участка с кадастровым №:27:14:0010807:1168

Наименование	Показатели
Месторасположение земельного участка	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, примерно в 2420 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 1 по ул. Геологов
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения административных зданий/ по документу: Под административно-бытовой корпус цоф с прилегающей территорией
Вид права	Право аренды
Дата начала срока действия договора аренды	17.08.2015

Наименование	Показатели
Дата окончания срока действия договора аренды	17.08.2064
Срок аренды, лет	49
Оставшийся срок аренды, лет	44
Кадастровый номер земельного участка	27:14:0010807:1168
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./ кв. м	154 106,47
Площадь земельного участка, кв.м	1 757,00
Ставка дисконтирования	11,96%
Коэффициент выкупной цены земли	100,0%
Выкупная стоимость земельного участка, руб.	154 106
Бессрочный аннуитет (Аобщ)	8,361
Срочный аннуитет на 49 лет (Аобщ)	8,328
Срочный аннуитет на 44 года (Аобщ)	8,303
Коэффициент приведения стоимости права собственности к стоимости права аренды	0,996
Стоимость права аренды земельного участка, руб.	153 498
Корректировка на оставшийся срок действия договора	0,993
Стоимость права аренды земельного участка с учетом корректировки на оставшийся срок аренды, руб. без учета НДС	152 433

Источник: расчеты Исполнителя (Оценщика)

ВЫВОД.

Стоимость права аренды земельного участка с кадастровым №27:14:0010807:1168 равна **152 433 руб. (без учета НДС)**.

7.9. Реализация 8-го этапа: определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

Как было указано выше по тексту, расчет стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

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

где:

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

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

ПП - прибыль предпринимателя;

СИ – совокупный износ объекта оценки;

$C_{зем.уч.}$ – стоимость права аренды на земельный участок, относящийся оцениваемому зданию.

Результаты определения стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода представлены в таблице ниже.

Таблица №7.13. Определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

Наименование	Значение
Объект оценки	Административно-бытовой корпус цоф, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь: 1 344 кв. м, инв. №314, лит. Н, Адрес объекта: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный.
Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб. (без учета НДС)	65 307 613,18
Прибыль предпринимателя	12,0%
Стоимость строительства оцениваемого здания (затраты на замещение (ЗЗ)), руб. (без учета НДС)	73 144 526,76
Физический износ на момент начала капитального ремонта, %	55%
Затраты на замещение (ЗЗ) с учетом физического износа на момент начала капитального ремонта, руб. (без учета НДС)	32 915 037,04
Фактические затраты на доведение изношенных элементов до практически нового состояния (значение физического износа в рамках стоимостного метода определения физического износа) ($I_{физ}$), руб. (без учета НДС)	43 051 120,00
Затраты на замещение (ЗЗ) для оцениваемого здания с учетом устранения устранимого физического износа, определенного стоимостным методом, руб. (без учета НДС)	75 966 157,04
Функциональное устаревание ($I_{функ.устар.}$), %	22,84%
Экономическое устаревание ($I_{экон.устар.}$), %	0%
Совокупный износ ($I_{функ.устар.}$ и $I_{экон.устар.}$), %	22,84%
Стоимость оцениваемого здания на дату оценки с учетом совокупного износа, прибыли предпринимателя, руб. (без учета НДС)	58 611 784,70
Стоимость права аренды земельного участка с учетом корректировки на оставшийся срок аренды, руб. (без учета НДС)	152 433,03
Стоимость оцениваемого здания с учетом стоимости права аренды земельного участка, определенная в рамках затратного подхода, руб. (без учета НДС)	58 764 217,74
Стоимость оцениваемого здания с учетом стоимости права аренды земельного участка, определенная в рамках затратного подхода, руб. (с учетом НДС)	70 517 061,28

Источник: расчеты Исполнителя (Оценщика)

7.10. Результаты определения стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

Стоимость Объекта оценки - административного здания, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный, определенная в рамках затратного подхода на дату оценки 18 августа 2020 г. округленно составляет:

- **58 764 000** (Пятьдесят восемь миллионов семьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей руб. без учета НДС 20%.

- 70 517 000 (Семьдесят миллионов пятьсот семнадцать тысяч) рублей руб. с учетом НДС 20%.

ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО №3 П. 8К)

8.1. Общие положения

1. **ФСО №1 п. 6**

"Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке".

1. **ФСО №1 п. 25**

"В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки Объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений".

2. **ФСО №3 п. 8 к)**

В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

"...описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов".

3. Согласно разделу VIII "Согласование результатов оценки" ФСО №7 "Оценка недвижимости" процедура согласования должна проводиться с учетом следующих положений:

"27. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

28. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

29. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

30. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное".

8.2. Варианты согласования полученных результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

Выводы Исполнитель (Оценщик) предваряет рядом суждений, существенных с точки зрения Исполнителя (Оценщика) для решения задач данной оценки.

1. В оценочной практике существует несколько общепринятых методов **математического согласования** результатов оценки. Подробно каждый из них пользователь Отчета может изучить в соответствующих источниках.
 - Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)
 - Согласование результатов оценки методом ранжирования (МР)¹⁹¹
 - Согласование результатов оценки методом интерполяции на базе Наегли (МИБН)¹⁹²
 - Согласование результатов оценки методом распределения весовых коэффициентов (МРВК)¹⁹³
 - Согласование результатов оценки методом согласования по критериям (МСК)¹⁹⁴
2. Общая сущность математических методов - каждому из результатов оценки, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод и т.п.
3. Важным обстоятельством является тот факт, что в нормативных оценочных документах РФ (Закон, ФСО, стандарты СРО) нет четкого указания, как проводить процедуру согласования, в том числе и указания на то, что обязательно должны применяться математические методы согласования.
4. Описанные выше требования нормативных оценочных документов позволяют сделать вывод, что согласование может быть проведено не только с использованием математических методов, но и посредством логических рассуждений, соответствующего анализа и обоснований, то есть, с применением, так называемого, аналитического метода.
5. В качестве суждения Исполнитель (Оценщик) приводит материал статьи, с выводами которой по вопросам согласования Исполнитель (Оценщик) полностью согласен.

¹⁹¹ Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования: учебник / А.П.Ковалев, А.А.Кушель, И.В.Королев, П.В.Фадеев; под ред. М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2007.

¹⁹² Источник: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. - М.: КНОРУС, 2007.

¹⁹³ Источник: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. - КНОРУС, 2007.

¹⁹⁴ Источник: А.И.Шаскольский. Согласование результатов в отчете об оценке. //СПб: Доклад на VIII Международном ежегодном конгрессе "СЕРЕАН", 15-19 октября 2002 г.

Рисунок №8.1. Материал статьи по вопросу согласования результатов оценки

Заканчивая статью, хотелось бы сделать небольшое резюме.

- Рынок – это прежде всего место встречи продавцов и покупателей; между ними осуществляется обмен по цене, о которой удалось договориться. Цена означает согласие сторон.
- На первое место по шкале «важность для итоговой рыночной стоимости» выходит не точность величин, получаемых в рамках различных подходов, а экономический смысл этих величин.
- Простое механическое «взвешивание» результатов оценки является методически ошибочным, так как данная процедура означает уравнивание разных по своей природе величин.
- Плюхая сходимость результатов нескольких подходов не обязательно является свидетельством допущенных ошибок в расчетах оценщика. В условиях несовершенного и ограниченного рынка мотивы каждого участника неизвестны, а действия труднопредсказуемы из-за недостатка рыночной информации. Аналогичных сделок мало или торг невозможен, а участники предполагаемого обмена далеки до достижения консенсуса.
- Согласование результатов оценки есть процесс принятия решения, суждения о рыночной стоимости, модель возможного торга между производителем, покупателем, инвестором. **60**

Источник: Журнал "Оценочная деятельность", №1, 04-2015, стр. 60. Статья "Взгляд на проблему согласования результатов оценки", автор: Оксана Тевелева, к.э.н., старший научный сотрудник ЦЭМИ РАН

8.3. Выводы из согласования полученных результатов оценки Объекта оценки

Выполнение п. 25 ФСО №1 (20.05.2015 г.): "...При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений".

Поскольку справедливая стоимость Объекта оценки определялась одним подходом, то согласования результатов не требуется.

8.4. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки (ФСО №1 п.6, ФСО №3 п.8 к, ФСО №3 п.14, ФСО №7 п. 30)

Справедливая стоимость Объекта оценки - административного здания, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, Промзона поселка Солнечный, определенная в рамках затратного подхода на дату оценки 18 августа 2020 г., округленно составляет:

- 58 764 000 (Пятьдесят восемь миллионов семьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей руб. без учета НДС 20%.
- 70 517 000 (Семьдесят миллионов пятьсот семнадцать тысяч) рублей руб. с учетом НДС 20%.

ГЛАВА 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанной с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Стандарта оценки НП "АРМО", МСФО 13.
- представитель Оценщика осмотрел имущество, входящее в состав Объекта оценки и предоставленное Заказчиком на осмотр по состоянию на "11" августа 2020 г., в процессе осмотра Представитель Оценщика произвел фотографирование объекта;
- квалификация ответственного Оценщика соответствует профессиональным критериям Саморегулируемой организации оценщиков НП "АРМО".

Оценщик

А.В. Федотова

Генеральный директор
ООО "ЮНИКСОЛ"
MRICS

И. В. Коновалов



ГЛАВА 10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы следующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком¹⁹⁵

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2020/341787703 от 06.08.2020 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2020/341760465 от 06.08.2020 г.;
- Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-001-171019 от 17.10.2019 г., продавец: АО "Оловянная рудная компания", покупатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".
- Акт приема-передачи от 22.10.2019 г. к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019 г.
- Дополнительное соглашение №1 от 22.10.2019 г. к Договору купли-продажи недвижимого имущества №Д (КП)-001-171019 от 17.10.2019 г.
- Договор аренды нежилого здания №Д(А)-002-221119 от 22.11.2019 г. арендатор: АО "Оловянная рудная компания", арендодатель: АО УК "РФЦ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал".
- Акт приема-передачи от 22.11.2019 г. к Договору аренды нежилого здания №Д(А)-002-221119 от 22.11.2019 г.
- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на административно-бытовой корпус цоф с кад №:27:14:0000000:200.
- Справка о помещениях Центральной лаборатории аналитического контроля.

Нормативные акты

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
- Стандарт оценки НП "АРМО" СТО АРМО 1.01-2008 "Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости".

Научная литература

- Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости", – СПб.: 1997 г.
- Генри С. Харрисон. "Оценка недвижимости", – М.: 1994 г.

¹⁹⁵ Данные предоставлены в бумажной, электронной и устной форме.

- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
- Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 494 с.

Информационно-аналитические материалы (Интернет-источники)

- www.cbr.ru
- www.rosreest.ru
- <http://www.domofond.ru/>
- <https://www.avito.ru>
- <https://www.drom.ru/>

и другие, указаны в тексте Отчета.

ГЛАВА 11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Высочайшим указом Федеральной регистрационной службы России в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций внесено 4 июня 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

31.01.08 1542-08

_____ № _____
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что
Федотова Анна Викторовна

Паспорт 45 98 Ж322672 выдан _____
3 отделом милиции 7 РУВД ЦАО города Москвы
11.11.1998 г.

Институт профессиональной оценки

Институт профессиональной оценки
индекс ВСА 0362645, 15.02.2005

Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1065 от « » 29.01.2008 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

 *Исполнительный директор ИП АРМО*

Москва



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/30335/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/30335/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Федотова Анна Викторовна
Адрес регистрации: г. Москва, Астраханский переулок, д. 1/15, кв. 99

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям);
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы проведены с целью исполнить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «14» января 2020 г. и действует до «13» января 2021 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
 /А.С. Швалов/

Страхователь:
Федотова Анна Викторовна
 /А.В. Федотова/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, «19» декабря 2019г.

