ООО «Агентство оценки и аудита»
115088, Москва, 2-я Машиностроения, д. 25, стр.5, оф. 17
+7 499 709 83 53; http://www.agentocenka.ru

ОТЧЕТ № 01/01/21А

об оценке справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2454 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:409

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"

Дата оценки: 29 января 2021 г.

Дата составления: 29 января 2021 г.

Москва-2021

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением № 11-УН1-15-21 от 20 января 2021 г. к Договору № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г., произведена оценка справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2454 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:409.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 01/01/21А от 29 января 2021 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Агентство оценки и аудита» сделан вывод о том, что справедливая стоимость права собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2454 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:409, по состоянию на 29 января 2021 г. составляет (НДС не облагается):

583 120 (Пятьсот восемьдесят три тысячи сто двадцать) руб.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита» **В.А. Олейников**

Оглавление

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 4
1.3. Сведения о заказчике оценки 5
1.4. Сведения об Оценщике 5
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 6
1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 7
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 7
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности 8
1.9. Термины и определения 9
2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки. 12
2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 12
2.3. Анализ достаточности и достоверности информации 17
2.4. Анализ наиболее эффективного использования 17
3.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 19
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки 19
3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков 24
3.3. Основные ценообразующие факторы 30
3.4. Основные выводы 34
4.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 36
4.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости 36
4.2. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом 37
5.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 58
6.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 59
7.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 60
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ 61
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 67

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 11-УН1-15-21 от 20 января 2021 г. к Договору № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	01/01/21А от 29 января 2021 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право собственности на: 1. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2454 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:409.
Объект оценки	Право собственности на: 1. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2454 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:409.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: не применялся, отказ обоснован Сравнительный подход: 583 120 (Пятьсот восемьдесят три тысячи сто двадцать) руб. (НДС не облагается) Доходный подход: не применялся, отказ обоснован
Итоговая величина стоимости объекта оценки	583 120 (Пятьсот восемьдесят три тысячи сто двадцать) руб. (НДС не облагается)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда.

1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Право собственности на: 1. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2454 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:409.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав

Параметр	Значение
с этим ограничения	имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	29 января 2021 г.
Сведения о независимом оценщике	Газина Наталия Александровна. Документ об образовании Оценщика: Московская Финансово-промышленная Академия, диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744, выдан 26.09.2008 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия», договор страхования (страховой полис) № 922/1692825046 от 08.03.2020 г., срок страхования с 08.03.2020 г. по 07.03.2021 г., размер страховой суммы 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включен в реестр оценщиков 18 марта 2009 г. за регистрационным номером 1548, 115184, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19.
Гарантия исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников (оценщиков по настоящему приложению) со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет.

Источник: Задание на оценку к Договору об оказании услуг по оценке

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Местонахождение	115432, г.Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759414281 от 24 августа 2007 г.
ИНН / КПП	7723625776 / 772501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232, БИК 044525232

1.4. Сведения об Оценщике

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Газина Наталия Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "АРМО", расположенной по адресу: г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП "АРМО" от 04.03.2019, регистрационный номер № 1548

Параметр	Значение
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	"Диплом о профессиональной переподготовке № ПП № 984744, от 26.09.2008г, выдан МФПА 26.09.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности № 922/1692825046, выданный организацией: СПАО "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 08.03.2020 по 07.03.2021. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	11
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик 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 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.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Газина Наталия Александровна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
Местонахождение	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
ОГРН	ОГРН 1107746294150
Дата присвоения ОГРН	«16» апреля 2010 г.
ИНН/КПП	7706735560/772201001
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от № 922/1889290991 от 13 января 2021 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2021 г. по 21 января 2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.

2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.

4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.

7. Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы – не изменялись

8. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.

9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.

10. Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным.

11. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки

12. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.

13. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

14. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

15. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

16. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

18. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

19. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение справедливой стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина справедливой стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины справедливой стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанных в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчета величина справедливой стоимости является ошибочной.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического

развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н);
- Стандарты НП «АРМО».

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

1.9. Термины и определения

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН

Перечень источников внешней информации:

- База данных «Циан», «Авито», Realto (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- Портал недвижимости «СтатРиэлт»;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74.

Хаба́ровск — город (с 1880 года) в России, центр Хабаровского края. Один из крупнейших политических, образовательных и культурных центров Дальнего Востока России.

Население — 617 473 чел. (2019). Площадь города — 386 км^2.

Расположен в центре пересечения международных железнодорожных и воздушных транспортных путей на правом берегу Амурской протоки и реки Амур на Среднеамурской низменности, вблизи границы с Китаем (теплоходом от речного вокзала до ближайшего китайского населённого пункта Фуюань около 65 км).

Расстояние до Москвы по прямой (по воздуху) — приблизительно составляет 6100 км, по железной дороге — 8533 км. В городе есть два аэропорта, железнодорожный вокзал, четыре железнодорожные станции, узел автодорог, речной порт.

Основан 31 мая (по старому стилю) 1858 году как п. Хабаровка генерал-губернатором Восточной Сибири Николаем Муравьёвым, назван в честь русского землепроходца XVII века Ерофея Хабарова. Первостроитель — командир 13-го Сибирского линейного батальона капитан Яков Дьяченко.

С 1880 года — город Хабаровка, административный центр Приморской области, с 1884 года — административный центр Приамурского генерал-губернаторства. В Хабаровск переименован в 1893 году. 15 ноября 1922 года в составе Дальневосточной республики вошёл в РСФСР. С 1926 года город являлся административным центром Дальневосточного края, с 1938 года — Хабаровского края.

С 13 мая 2000 по 13 декабря 2018 года город являлся административным центром Дальневосточного федерального округа.

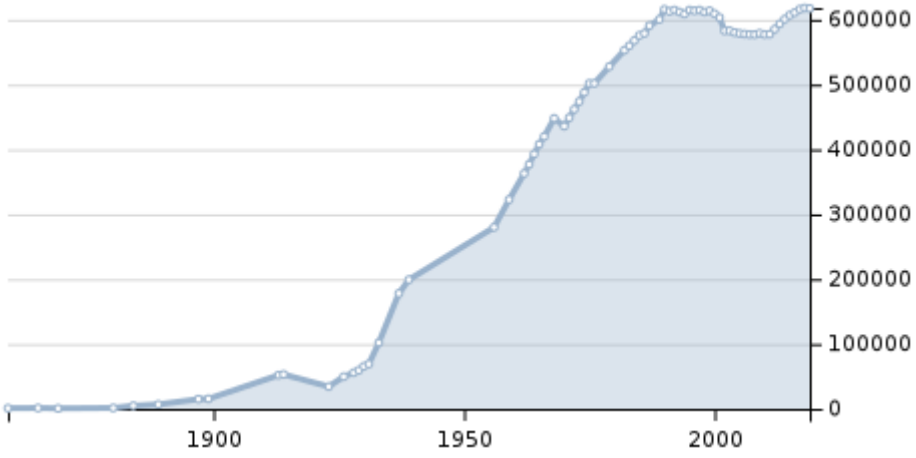
Хабаровск находится в часовой зоне МСК+7 (владивостокское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +10:00.

Город расположен в Азии, в южной части Среднеамурской низменности, недалеко от места слияния рек Амур и Уссури, от Государственной границы России до черты города около 17 км. Площадь города — 37,2 тысяч гектар, протяжённость вдоль берега Амура и Амурской протоки — 33 километра. Средняя ширина — 10 км (от правого берега Пензенской протоки напротив села Владимировка до посёлка им. Горького (в составе Железнодорожного района) — около 24 км).

Располагается на возвышенном правом берегу Амура, рельеф которого разнообразен и сложен. Центральная часть Хабаровска раскинулась на пологих увалах с абсолютными отметками 70-90 метров над уровнем моря и относительными превышениями 20-30 метров.

Население

Численность населения										
1859[55]	**1865**[56]	**1869**[55]	**1880**[57]	**1884**[56]	**1889**[56]	**1897**[58]	**1899**	**1913**	**1914**[59]	**1923**[60]
1017	↗1314	↘777	↗1400	↗4816	↗6939	↗14 971	↗15 500	↗52 000	↗53 127	↘34 388
1926[61]	**1928**[62]	**1929**[62]	**1930**[62]	**1931**[63]	**1933**[64]	**1937**[65]	**1939**[66]	**1956**[67]	**1959**[68]	**1962**[69]
↗49 704	↗55 800	↗59 500	↗65 600	↗69 109	↗102 000	↗178 000	↗199 172	↗280 000	↗322 744	↗363 000
1963[70]	**1964**[71]	**1965**[72]	**1966**[73]	**1968**[74]	**1970**[75]	**1971**[76]	**1972**[76]	**1973**[77]	**1974**[78]	**1975**[79]
↗377 000	↗393 000	↗408 000	↗420 000	↗448 000	↘435 962	↗449 000	↗462 000	↗474 000	↗488 000	↗502 000
1976[80]	**1979**[81]	**1982**[82]	**1983**[83]	**1984**[84]	**1985**[85]	**1986**[80]	**1987**[86]	**1989**[87]	**1990**[88]	**1991**[80]
→502 000	↗527 848	↗553 000	↗560 000	↗568 000	↗576 000	↗579 000	↗591 000	↗600 623	↗616 000	↘613 000
1992[80]	**1993**[80]	**1994**[80]	**1995**[85]	**1996**[85]	**1997**[89]	**1998**[85]	**1999**[90]	**2000**[91]	**2001**[85]	**2002**[92]
↗615 000	↘612 000	↘609 000	↗615 000	↘614 000	↗615 000	↘612 000	↗614 000	↘609 400	↘603 500	↘583 072
2003[77]	**2004**[93]	**2005**[94]	**2006**[95]	**2007**[96]	**2008**[97]	**2009**[98]	**2010**[99]	**2011**[100]	**2012**[101]	**2013**[102]
↗583 100	↘580 400	↘579 000	↘578 100	↘577 400	↘577 300	↗579 168	↘577 441	↗577 753	↗585 556	↗593 636
2014[103]	**2015**[104]	**2016**[105]	**2017**[106]	**2018**[107]	**2019**[2]					
↗601 043	↗607 216	↗611 160	↗616 242	↗618 150	↘617 473					



Административно Хабаровск разделён на пять внутригородских районов:

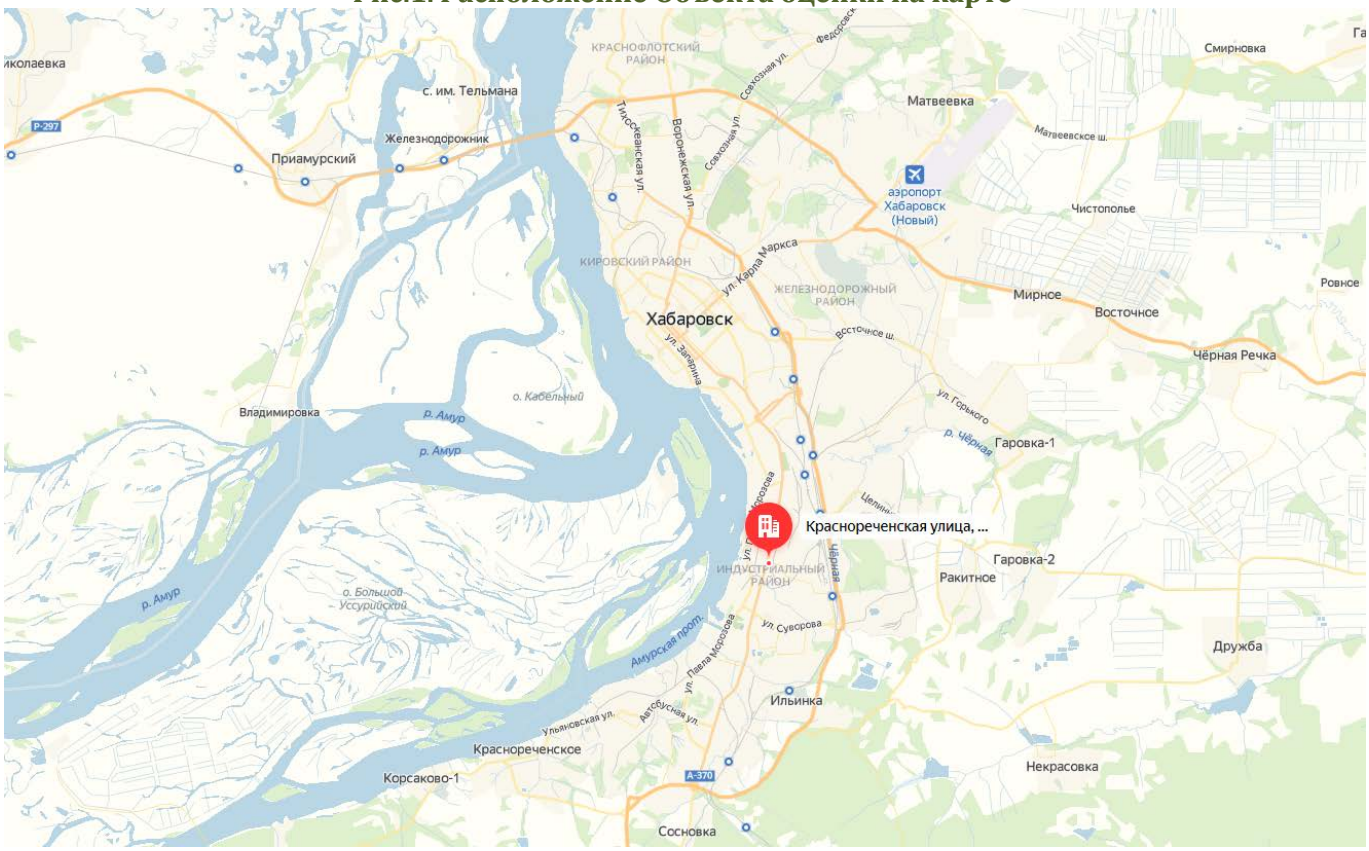
- Центральный район — 98 305 чел. (2018)
- Краснофлотский район — 91 494 чел. (2018)
- Кировский район — 53 417 чел. (2018)
- Железнодорожный район — 152 275 чел. (2018)
- Индустриальный район — 222 659 чел. (2018)

В Хабаровске находится администрация Хабаровского района. Город Хабаровск в состав района не входит.

Промышленность

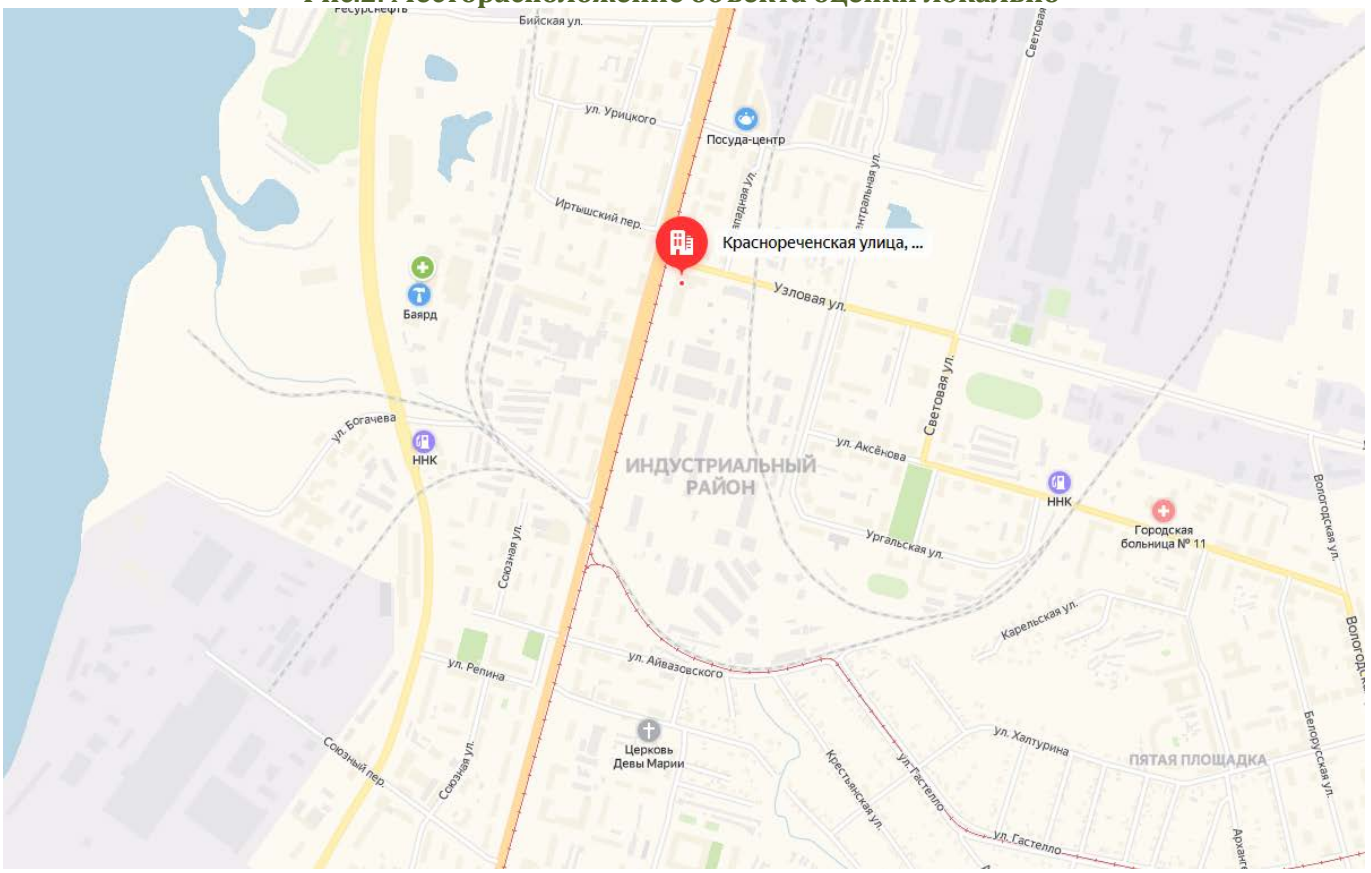
- ОАО «Дальхимфарм»
- ОАО «Дальмостострой»
- ОАО «ДГК»
- ГК «Амурское пароходство» (входит в холдинг RFP Group)
- ООО «Транснефть — Дальний Восток»
- АО «ННК-Хабаровскнефтепродукт»
- АО «ННК-Хабаровский НПЗ»
- ОАО «Амурский кабельный завод» (не действует)
- Хабаровский судостроительный завод
- ОАО «Ликёро-водочный завод „Хабаровский“» (входит в Beluga Group)
- ОАО «Дальневосточный научно-исследовательский институт технологии судостроения»
- ОАО «Дальэнергомонтаж», входящее в состав ОАО «Группа Е4»
- ОАО «Хабаровский станкостроительный завод»
- ОАО «Дальэнергомаш»
- ОАО «Завод им. Горького»
- ООО Артель старателей «Амур» (группа «Русская платина»)
- ОАО Артель старателей «Восток»
- ООО «Римбунан Хиджау» — крупнейший на Дальнем Востоке лесопромышленный комплекс.
- ООО «Хабаровский трубный завод»

Рис.1. Расположение Объекта оценки на карте



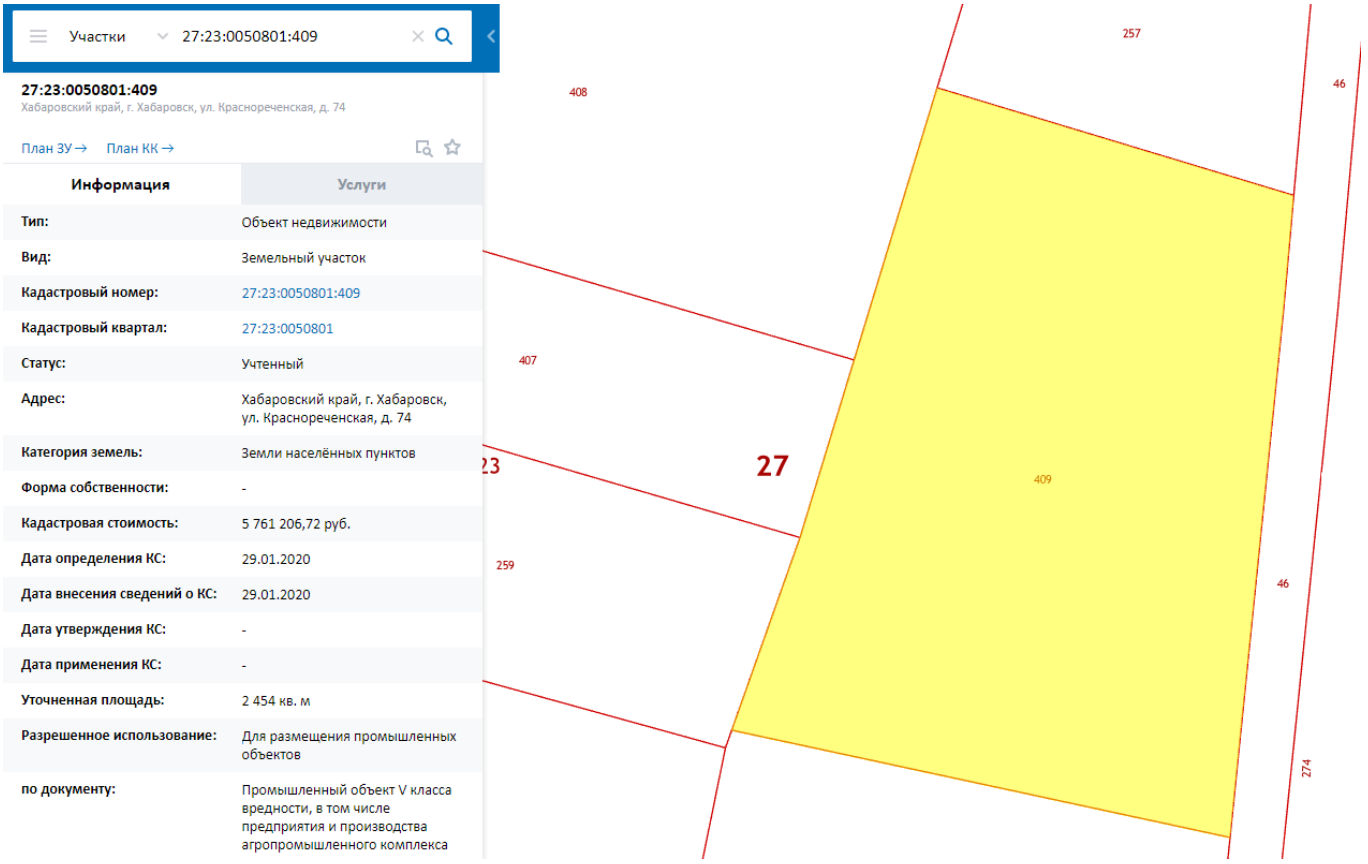
Источник : http://yandex.ru

Рис.2. Месторасположение объекта оценки локально



Источник: http://yandex.ru

Рис.3. Локальное месторасположение объекта оценки на кадастровой карте



Источник: https://pkk5.rosreestr.ru

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 7. Описание окружения

Параметр	Значение
Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74
Округ	Дальневосточный Федеральный округ
Район	Хабаровский край
Город	Хабаровск
Городской округ	Индустриальный район
Окружающая застройка	Промышленная
Состояние прилегающей территории	Производственный комплекс расположен на огороженной территории
Транспортная доступность	Транспортная доступность обеспечивается ул. Краснореченская
Наличие/отсутствие подъездных путей, обеспечивающих прямой (неограниченный) доступ объектов осмотра с территорией общего пользования	В наличии
Состояние дорожного покрытия	Асфальт, удовлетворительное

Таблица 8. Описание земельного участка

Параметр	Значение
Местонахождение	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности (без учета обременений). Ограничения (обременения): доверительное управление Данное ограничение не учитывается при определении стоимости в соответствии с предполагаемым использованием
Правоподтверждающие документы	Выписки из ЕГРН
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Кадастровый номер участка	27:23:0050801:409
Кадастровый паспорт (план) земельного участка	-
Площадь земельного участка, кв.м	2454 +/- 17
Балансовая стоимость, руб.	-
Кадастровая стоимость участка, руб.	5 761 206,72
Инженерные коммуникации	Участок подключен к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения
Износ и устаревания	Объект является не изнашиваемым активом. Не подвержен износу.
Наличие объектов капитального строительства	Производственный комплекс
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	Не выявлено
Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	-

Фотографии объекта оценки

2.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.
Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.
Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования[1] выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

[1] Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интерррреклама.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Источник: Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.01.2021 года.

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

   Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.
4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брэндов.

   Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами

встречается экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами начал создаваться пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы короновируса.

   В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:
   - сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
   - возможности для самореализации и развития талантов;
   - комфортная и безопасная среда для жизни;
   - достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
   - цифровая трансформация.

   В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

7. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно.

Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

№		Январь-сентябрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	**76547,2**	**-3,4**
2	Инвестиции в основной капитал *	**11920,6**	**-4,1**
3	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		**-4,3**

*По результатам обследования инвестиционной активности 23,1 тыс. организаций 10.10.2020г., инвестиционную деятельность осуществляли 95% организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, и 46% - малых предприятий (без микропредприятий). Более 80% руководителей организаций оценили экономическое положение своего бизнеса в 2020 году как "благоприятную" и "удовлетворительную". Около 50% респондентов отмечают, что экономическая ситуация в организации в 2021г. сохранится без изменений, 42% - предполагают ее улучшение, 7% - ожидают ухудшения экономического положения.

		Январь-ноябрь 2020г.	
		млрд.руб	+/- % г/г
4	Индекс промышленного производства		-3,0
5	Продукция сельского хозяйства	5693,9	+1,5
6	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	8207,8	-0,3
7	Объём заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млрд рублей	626,9	+36,6
8	Введено в эксплуатацию общей площади жилых пом., млн. кв.м.	64,4	+1,4
9	нежилых помещений		-
10	Грузооборот транспорта, млрд т-км	4908,5	-5,4
11	в том числе, железнодорожного транспорта	2318,2	-2,7
12	трубопроводного	2248,2	-8,2
	автомобильного	239,0	-4,7
13	Оборот розничной торговли, млрд рублей	30007,4	-4,1
14	Объем платных услуг населению, млрд рублей	7914,7	-17,7
15	Оборот общественного питания, млрд рублей	1214,0	-20,6
16	Внешнеторговый оборот (январь-**октябрь** 2020, млрд.долл.США)	458143	-16,9
17	в том числе: экспорт товаров	266042	-22,7
18	импорт товаров	192101	-7,2
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-**октябрь 2020**, руб.:		
19	номинальная	49539	+5,6
20	реальная (учитывает инфляцию)		+2,4
21	Ключевая ставка с **27.07.2020г.**, %	4,25%	
22	Инфляция по итогам **декабря 2020** года (г/г)		+4,9

(в текущих ценах)

23	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-**октябрь** 2020г., млрд. руб.	8425,2	-38,2
24	Доля убыточных организаций (январь-**октябрь** 2020)	32,1 %	
25	Просроченная кредиторская задолженность на конец **октября** 2020 г.	4308,9 (7,2% от общей кред.задолж)	+8,8
26	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на **01.12.2020 г.**, трлн. руб.	45,11	+16,2
27	Кредиты физическим лицам на **01.12.2020 г.**, трлн. руб.	19,79	+14,7
28	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-**октябрь** 2020г., млрд руб. - доходы	30311,3	-5,8
29	- расходы	31894,1	+15,1
30	Золотовалютные резервы на **25.12.2020**	592,4	+7,7

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

2020 год прошел под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными

последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В таких условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и встретила вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, импортозамещение, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях падения мирового спроса на них.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.
2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
4. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
   - отложенным в весенний период спросом,
   - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,

- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах.

Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

   Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6RRlh5Rm/osn-11-2020.pdff,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен:

В таблице ниже представлена выборка и анализ цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объект(-ы) оценки при фактическом их использовании.

Обоснование корректировок представлено в разделе 4.

Таблица 9. Сводная таблица цен земельных участков индустриального назначения

№ п/п	Место расположения	Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Торг, %	Скорр. цена руб./кв.м.
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
1	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 24	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10120_kvm_ploschadyu_1012_sotok_habarovskiy_habarovskiy_r-n_topolevo_progressivnaya_ul_6840162671/	1 500 000	10 117	148	-8,00%	136
2	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 11	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_41700_kvm_ploschadyu_417_sotok_habarovskiy_habarovskiy_r-n_topolevo_6803273649/	3 500 000	27 715	126	-8,00%	116
3	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 22	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_24000_kvm_ploschadyu_240_sotok_habarovskiy_habarovskiy_r-n_topolevo_6803303134/	3 350 000	24 004	140	-8,00%	129
4	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_20350_kvm_ploschadyu_2035_sotok_habarovskiy_habarovskiy_r-n_topolevo_6849450139/	6 000 000	20348	295	-8,00%	271
5	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_habarovskiy_topolevo_6840168758/	2 500 000	20000	125	-8,00%	115
6	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_53000_kvm_ploschadyu_530_sotok_habarovskiy_habarovskiy_r-n_topolevo_dachnaya_ul_6849402852/	20 000 000	53000	377	-8,00%	347
7	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_7200_kvm_ploschadyu_72_sotok_habarovskiy_habarovskiy_r-n_topolevo_proizvodstvennaya_ul_6848633783/	3 800 000	7200	528	-8,00%	486
8	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_26000_kvm_ploschadyu_260_sotok_habarovskiy_habarovskiy_r-n_topolevo_6847126952/	4 500 000	26000	173	-8,00%	159
9	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_8410_kvm_ploschadyu_841_sotok_habarovskiy_topolevo_6850001409/	3 800 000	8410	452	-8,00%	416

Описательная статистика

Статистическая информация представляется совокупностью данных, для характеристики которых используются разнообразные показатели, называемые показателями описательной статистики. Показатели описательной статистики можно разбить на несколько групп.

Показатели положения описывают положение данных на числовой оси. Примеры таких показателей – минимальный и максимальный элементы выборки (первый и последний члены вариационного ряда), верхний и нижний квартили (ограничивают зону, в которую попадают 50 % центральных элементов выборки). Наконец, сведения о середине совокупности могут дать средняя арифметическая, средняя гармоническая, медиана и другие характеристики.

Показатели разброса описывают степень разброса данных относительно своего центра. К ним, в первую очередь, относятся: дисперсия, стандартное отклонение, размах выборки (разность между максимальным и минимальным элементами), межквартильный размах (разность между верхней и нижней квартилью), эксцесс и т. п. Эти показатели определяют, насколько кучно основная масса данных группируется около центра.

Показатели асимметрии характеризуют симметрию распределения данных около своего центра. К ним можно отнести коэффициент асимметрии, положение медианы относительно среднего и т.п.

Показатели, описывающие закон распределения, дают представление о законе распределения данных. Сюда относятся таблицы частот, таблицы частостей, полигоны, кумуляты, гистограммы.

Статистические функции описательной статистики.

1. Простая средняя арифметическая - обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака. Равна отношению суммы индивидуальных значений признака к количеству признаков в совокупности**.** Расчётная формула имеет вид:

$$\overline{X} = \frac{x_1 + x_2 + \ldots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}$$, где:

$\sum X_i$ - сумма значений.

n – число значений.

2. Стандартная ошибка средней – представляет собой величину отклонения выборочной средней от ее генерального параметра. Расчётная формула имеет вид.

$$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$$, где:

где σ - среднее квадратическое отклонение выборочной совокупности;
n- объем выборки (число измерений или испытуемых).

3. Медиана - это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части. Расчётная формула имеет вид.

$$M_e = x_o + h\frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}$$, где:

M_e - искомая медиана.

x_o - нижняя граница интервала, который содержит медиану.

h - величина интервала.

$\sum f_i$ - сумма частот или число членов ряда.

S_{m-1} - сумма накопленных частот интервалов, предшествующих медианному.

f_m - частота медианного интервала.

4. Мода - это наиболее часто встречающийся вариант ряда. Расчётная формула имеет вид.

$$M_0 = x_0 + n\frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}$$, где:

M_0 - значение моды.

x_0 - нижняя граница модального интервала.

n - величина интервала.

f_m - частота модального интервала.

f_{m-1} - частота интервала, предшествующего модальному.

f_{m+1} - частота интервала, следующего за модальным.

5. Стандартное отклонение - вторая по значению константа вариационного ряда. Она является мерой разнообразия входящих в группу объектов и показывает, на сколько в среднем отклоняются варианты от средней арифметической изучаемой совокупности. Чем сильнее разбросаны варианты вокруг средней, чем чаще встречаются крайние или другие отдалённые классы отклонений от средней вариационного ряда, тем большим оказывается и среднее квадратичное отклонение. Стандартное отклонение есть мера изменчивости признаков, обусловленная влиянием на них случайных факторов. Квадрат стандартного отклонения (S^2) называется дисперсией. Расчётная формула имеет вид:

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{\left(\sum x\right)^2}{n}}{(n-1)}}$$, где:

$\sum x^2$ **-** сумма квадратов значений признака для всех вариант**.**

$\sum x$ **-** сумма значений признака.

n – объем выборки.

6. Дисперсия выборки - это мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данных и средней величиной. Является наиболее используемой мерой рассеяния в статистике, вычисляемая путем суммирования, возведённого в квадрат, отклонения каждого значения данных от средней величины. Расчётная формула имеет вид:

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^{n}\left(x_i - x_{cp}\right)^2}{n-1}$$**,** где:

s^2 - дисперсия выборки;

x_{cp} - среднее значение выборки;

n - размер выборки (количество значений данных),

(x_i – x_{cp}) - отклонение от средней величины для каждого значения набора данных.

7. Эксцесс – показывает относительный вес «хвостов» распределения относительно его центральной части. Расчётная формула имеет вид.

$$E_S = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$$

– если E_S>0, в распределении наблюдается островершинность – эксцесс положительный,

– если E_S<0, в распределении наблюдается плосковершинность – эксцесс отрицательный

Эксцесс характеризует относительную остроконечность или сглаженность распределения по сравнению с нормальным распределением. Положительный эксцесс обозначает относительно остроконечное распределение. Отрицательный эксцесс обозначает относительно сглаженное распределение.

Если E < 0 то данные более равномерно распределены по всей области значений, если E > 0, то данные сконцентрированы около среднеарифметического значения.

8. Коэффициент асимметрии показывает «скошенность» ряда распределения относительно центра: определяется как отношение центрального момента третьего порядка к среднему квадратическому отклонению данного ряда в кубе. Расчётная формула имеет вид.

$$A_S = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum\left(x_i - \overline{x_i}\right)}{\sum f} : \sigma^3 \text{, где:}$$

μ_3 - центральный момент третьего порядка.

σ^3 - куб среднего квадратического отклонения.

Для данного метода расчета:

– если $A_S<0$, в распределении наблюдается правосторонняя (положительная асимметрия).
– если $A_S>0$, в распределении наблюдается левосторонняя (отрицательная асимметрия).

Асимметрия характеризует степень несимметричности распределения относительно его среднего. Положительная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону положительных значений. Отрицательная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону отрицательных значений.

Если A < 0 то это означает, что преобладают данные с большими значениями, а если A > 0, то больше данных с меньшими значениями, чем среднеарифметическое.

9. Интервалы (диапазоны цен)

Доверительный интервал[2] - одним из методов решения статистических задач является вычисление доверительного интервала. Он используется, как более предпочтительная альтернатива точечной оценке при небольшом объеме выборки.

Для получения левого и правого значений доверительного интервала выборки используются инструменты программы EXCEL. для вычислений применяется функция *ДОВЕРИТ.НОРМ*. Задачей этого оператора является расчет доверительного интервала с нормальным распределением для средней генеральной совокупности:

=ДОВЕРИТ.НОРМ(альфа;стандартное_откл;размер)

где: *«Альфа»* — аргумент, указывающий на уровень значимости, который применяется для расчета доверительного уровня. Доверительным называется[3] интервал, в который попадает неизвестный параметр с заданной надежностью. Т.к. неизвестное значение параметра а является неслучайной величиной, а доверительный интервал является случайной величиной, то лучше говорить, что - вероятность того, что случайный интервал а ;а накроет точку а. Доверительный интервал применяется в случае сравнительно небольшого объема выборки, когда предполагается, что надежность точечной оценки может быть невысокой. Величина доверительного интервала существенно зависит от объема выборки n (уменьшается с ростом n) и от значения доверительной вероятности (увеличивается с приближением к единице). При выборке малого объема точечная оценка может значительно отличаться от оцениваемого параметра, что приводит к грубым ошибкам. Поэтому в таком случае лучше пользоваться интервальными оценками, то есть указывать интервал, в который с заданной вероятностью попадает истинное значение оцениваемого параметра. Разумеется, чем меньше длина этого интервала, тем точнее оценка параметра.

Точность оценки характеризуется положительным числом δ, которое характеризует величину расхождения между оценками выборки и генеральной совокупности:

Надежностью (доверительной вероятностью) оценки θ по θ* называют вероятность γ, с которой осуществляется неравенство, т.е.:

---

[2] http://lumpics.ru/confidence-intervals-in-excel/

[3] Теория вероятностей и математическая статистика. Часть 2 «Регрессионный анализ, дисперсионный анализ». Учебное пособие. Изд. Самара 2015 г. Авторы М.Г. Богданова, О.В.Старожилова

В качестве параметров надежности наиболее часто используют величины, близкие к единице: 0,95; 0,99 и 0,999.[4]

Поскольку выборка малого объема, рассчитывается доверительный интервал при уровне доверия 0,999.

Таким образом, уровень доверия, вводимый в формулу равен: (1-«Альфа»)*100=(1-0,999)*100=0,001.

Граница доверительного интервала вычисляется путем сложения и вычитания от среднего выборочного значения результата вычисления *ДОВЕРИТ.НОРМ*.

Таким способом рассчитывается соответственно правая и левая граница доверительного интервала.

Расширенный интервал определяются путем выявления максимального (МАКС) и минимального (МИН)значений выборки.

На основе представленных выше формул, при помощи Пакета анализа MS Excel, оценщиком был произведён расчёт описательной статистики по показателю стоимость единицы сравнения. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Таблица 10. Описательная статистика

№ п/п	Показатель	Формула	Значение округленно
1	Простая средняя арифметическая	$\overline{X} = \frac{x_1 + x_2 + \ldots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}$	242
2	Стандартная ошибка средней	$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$	41
3	Медиана	$M_e = x_o + h\frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}$	159
4	Мода	$M_0 = x_0 + n\frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}$	#Н/Д
5	Стандартное отклонение	$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}$	143
6	Дисперсия выборки	$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^{n}(x_i - x_{cp})^2}{n-1}$	20572
7	Эксцесс	$E_S = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$	-1,12
8	Асимметричность	$A_S = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum(x_i - \overline{x_i})}{\sum f} : \sigma^3$	0,76
9	Интервалы		
9.1	Доверит.норм	=ДОВЕРИТ.НОРМ(0,001;(5);(11)	157
9.2	- нижний доверительный интервал	=1-(9,1)	85
9.3	- верхний доверительный интервал	=1+(9,1)	399
9.4	Минимум	Min	115
9.5	Максимум	Max	486
10	Сумма все показателей выборки (столб.17)	Σ	2175
11	Счет (число элементов выборки) (столб.1)		9

Выводы:

- Среднее значение цены составляет 242 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее).
- Диапазон цены за 1 кв.м. (расширенный интервал): от 115 до 486 руб./кв.м. (вывод по строке 9 с подстроками): минимальное и максимальное значение выборки). Доверительный

[4] http://rpp.nashaucheba.ru/docs/index-167896.html Курс математической статистики. Лекционный материал. Преподаватель – В.Н. Бондаренко Тема 3. Точность и надежность оценки. Доверительные интервалы.

интервал расположен в пределах от 85 до 399 руб./кв.м. (верхний и нижний доверительные интервалы).

- Среднее значение цены 1 кв.м. колеблется на 41 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).
- Цена 1 кв.м., с наименьшим отклонением, составляет 159 руб./кв.м. (вывод по строке: медиана).
- Отклонение от среднего составляет 143 руб. в сторону уменьшения или увеличения (вывод по строке: стандартное отклонение).
- Наибольшее число предложений к продаже имеют объекты ценами ниже средней за 1 кв.м. площади, являющейся базой для возникновения равновесной цены сделки (коэффициент асимметрии больше 0) (вывод по строке: асимметричность).
- Цены 1 кв.м. в представленной выборке неравномерно распределены по всей области значений, имеют значительный размах, поскольку на данную величину действует ряд ценообразующих факторов (вывод по строке: эксцесс).
- Цены сделок и предложений не позволяют выявить различия внутри вида разрешенного использования.
- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.

3.3. Основные ценообразующие факторы[5]

В рамках настоящего отчета при определении стоимости оцениваемого имущества оценщиками были выделены следующие ценообразующие факторы и определены значения/диапазоны значений ценообразующих факторов:

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: глобальное местоположение, локальное местоположение, доступ к объекту.

Параметры участка: категория земель, разрешенное использование, площадь участка, состояние участка, наличие коммуникаций, наличие ограждения.

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Для расчетов скидка на торг была принята на основании данных, предложенных в Справочнике оценщика недвижимости.

[5]Источник: журнал Rway, http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	**0,93**	**0,94**	**0,92**	**0,91**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	**0,94**	**0,95**	**0,93**	**0,92**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,96	**0,92**	**0,93**	**0,91**	**0,90**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,96	**0,89**	**0,91**	**0,88**	**0,86**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,75	0,94	**0,85**	**0,87**	**0,84**	**0,80**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	**0,81**	**0,84**	**0,79**	**0,75**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,94	**0,87**	**0,89**	**0,86**	**0,83**

01.01.2021

Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Передаваемые права. Данный фактор учитывает разницу в стоимости недвижимости в зависимости от вида их оформленного права (собственность, аренда). Вещными правами наряду с правом собственности, в частности являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- право хозяйственного ведения имуществом;
- право оперативного управления имуществом.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,89	**0,82**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,94	**0,90**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,75	0,95	**0,86**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,63	0,83	**0,73**
5	Для других целей	0,60	0,98	**0,79**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,80	0,93	**0,87**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,84	0,96	**0,91**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,33	0,53	**0,43**

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61

Назначение объекта. Данный фактор учитывает отличие стоимостей цен, сложившихся на объекты в зависимости от их функционального назначения.

Площадь. При оценке объектов недвижимости следует учесть тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем цена единицы площади меньших по масштабу объектов. Соотношение цен для объектов, различающихся по величине площади приведены в Справочнике оценщика недвижимости.

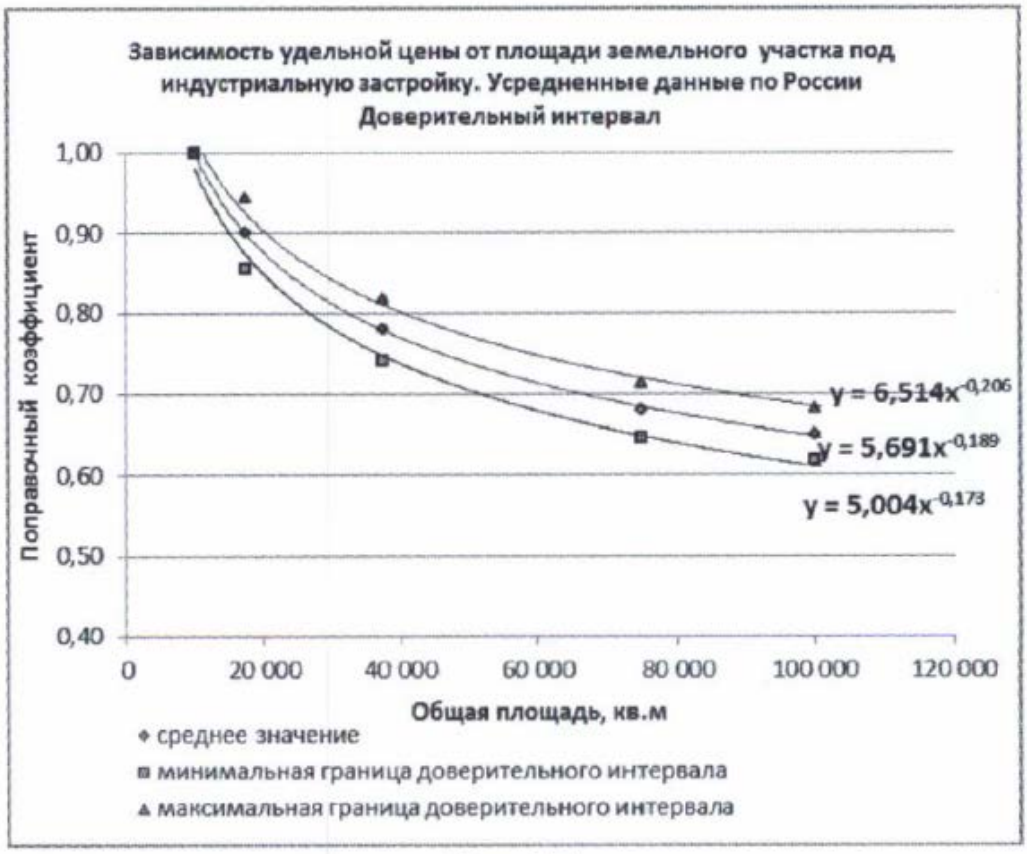


Рис. 17

Таким образом, в ходе анализа ценообразующих факторов оценщик пришел к выводу, что наибольшее влияние на цену недвижимости имеют: месторасположение; назначение объекта; площадь.

3.4. Основные выводы

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.
2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.
3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
4. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
   - отложенным в весенний период спросом,
   - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
   - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

   Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах.

   Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.
7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Выводы:

- Среднее значение цены составляет 242 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее).
- Диапазон цены за 1 кв.м. (расширенный интервал): от 115 до 486 руб./кв.м. (вывод по строке 9 с подстроками): минимальное и максимальное значение выборки). Доверительный интервал расположен в пределах от 85 до 399 руб./кв.м. (верхний и нижний доверительные интервалы).
- Среднее значение цены 1 кв.м. колеблется на 41 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).
- Цена 1 кв.м., с наименьшим отклонением, составляет 159 руб./кв.м. (вывод по строке: медиана).
- Отклонение от среднего составляет 143 руб. в сторону уменьшения или увеличения (вывод по строке: стандартное отклонение).
- Наибольшее число предложений к продаже имеют объекты ценами ниже средней за 1 кв.м. площади, являющейся базой для возникновения равновесной цены сделки (коэффициент асимметрии больше 0) (вывод по строке: асимметричность).
- Цены 1 кв.м. в представленной выборке неравномерно распределены по всей области значений, имеют значительный размах, поскольку на данную величину действует ряд ценообразующих факторов (вывод по строке: эксцесс).
- Цены сделок и предложений не позволяют выявить различия внутри вида разрешенного использования.
- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

4.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

Для оценки самостоятельных земельных участков, как таковых методов затратного подхода нет, поскольку он является не возобновляемым активом. Элементы затратного подхода могут быть применены в методе сравнения продаж (сравнительный подход) и в методе выделения (доходный подход). Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

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. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Рынок земельных участков региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже

земельных участков, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, либо ставку капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета затратным либо сравнительным подходом (либо обоих подходов) рыночной стоимости сдаваемых в аренду земельных участков, расчета ставки капитализации для них и определении рыночной ставки аренды через стоимость недвижимости и ставку капитализации. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам продажа-аренда сопоставимых объектов для данного региона.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Исходя из этих условий, Оценщиком было принято решение об оценке объекта оценки сравнительным подходом, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объектов оценки и учитывать все факторы, влияющие на стоимость.

4.2. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости Объекта оценки путем его сравнения с аналогичными объектами, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных

объектов капитального строительства не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Таблица 11. Анализ применимости методов оценки сравнительного подхода

Наименование метода	Применение или отказ от применения	Обоснование
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применялся	Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов", свидетельствующих о существовании "активного рынка" объектов капитального строительства соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; ·информация о ценах является общедоступной. Оценщик провел анализ рынка предложений объектов аналогичных объекту оценки на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке достаточно предложений объектов аналогичных объекту оценки.
Метод выделения	Не применялся	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Отметим, что в рамках настоящей оценки проводится расчет стоимости объекта капитального строительства. Соответственно расчет стоимости в том числе и улучшений внесет большую неопределенность в итоги расчётов, таким образом, учитывая, что в рамках настоящей оценки применялся метод сравнения продаж, Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода
Метод распределения	Не применялся	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Аналогично вышеприведенной информации, Оценщик принял решение не применять рассматриваемый подход в рамках данного Отчета
Вывод	**Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод прямого сравнительного анализа, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.**	

Источник: анализ Оценщика

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{сравнит} = \sum_{i=1}^{n} \left(C_i x K_{j=1 \div m}\right) x V_i$$

где:
Ci - стоимость i-ого аналога;
Kj 1 m = ¸ - корректировки к стоимости аналога;
Vi - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сума оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Обоснование выбора единицы сравнения.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв. м общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.
- В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв. м общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 12. . Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид передаваемых прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Доступность объекта Удаленность от метрополитена Локальное расположение
Физические характеристики объекта	Общая площадь
Экономические характеристики объекта	Назначение

Источник: анализ Оценщика

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципах, изложенных в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).

В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости.

Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент…» (монография Фридмана стр. 292).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки: Состав передаваемых прав на объект, Особые условия, условия финансирования, условия продажи, ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

При выборе аналогов Оценщиком были проанализированы материалы информационных агентств, информация в журналах, газетах, базы данных риелторских компаний и агентств недвижимости региона.

Подбор объектов-аналогов

В результате анализа рынка недвижимости были выявлены предложения сходной недвижимости.

Объект-аналог №1

move.ru
10 лет вместе

Создано: 03.06.2020 в 22:26

Обновлено: 25.01.2021 в 22:20

https://.move.ru/objects/6840162671

Иван

79142107235

Хабаровский край, Хабаровский район, село Тополево

1 500 000 ₽

Хабаровский край, Хабаровский район, село Тополево

для заметок

Земельные участки

Площадь участка

101.2 соток

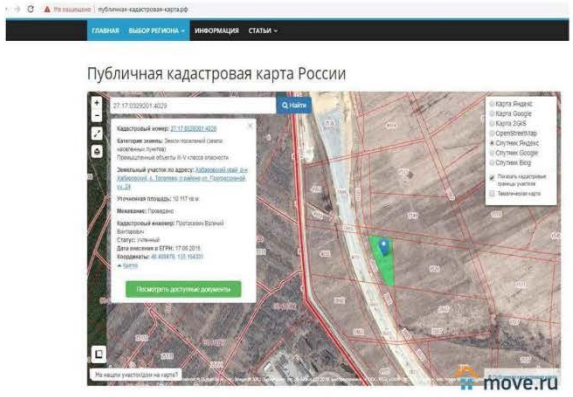
Детали объекта

Тип сделки

Продам

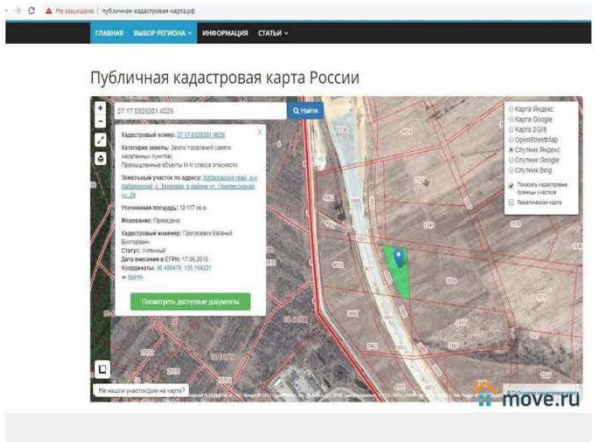
Раздел

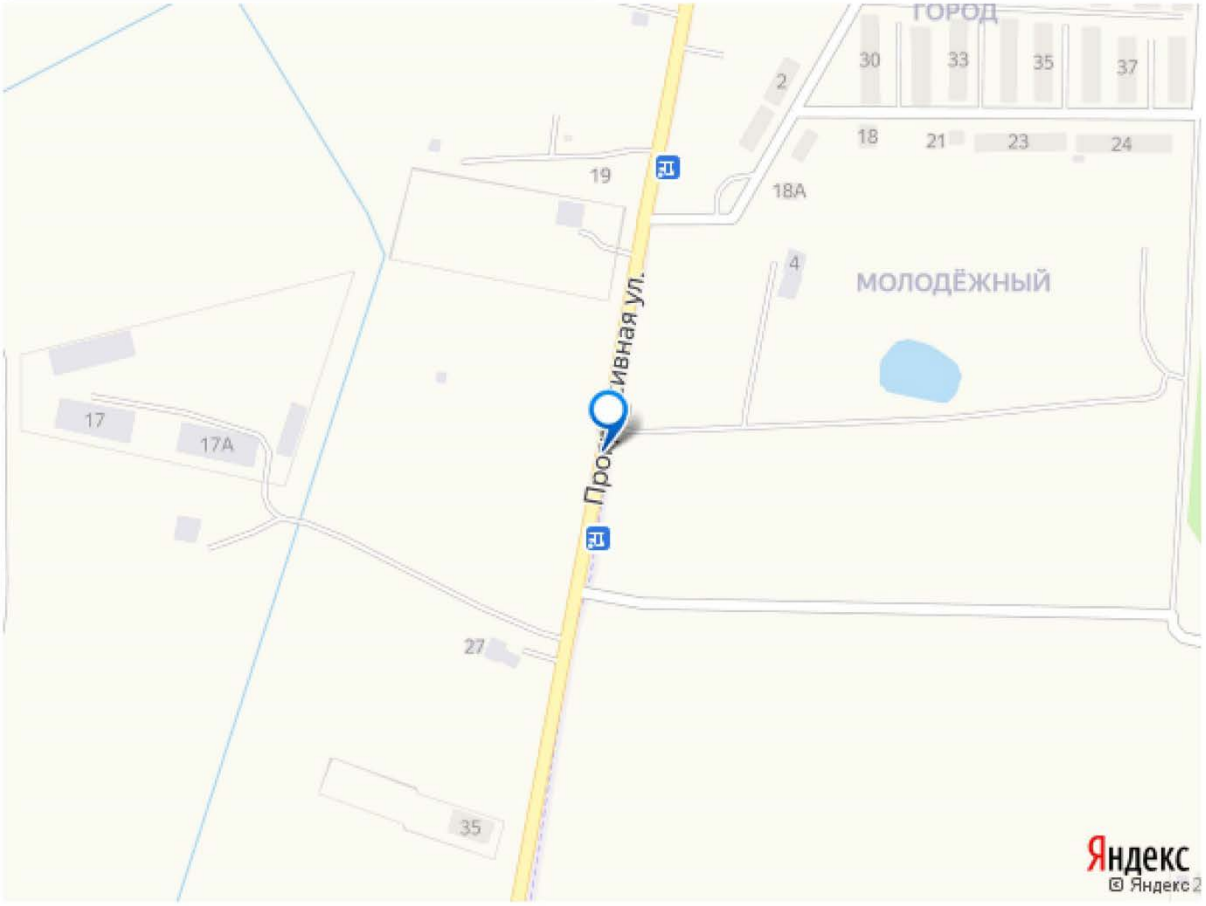
Земельные участки



Описание

с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 24 (В черте п.Тополево), в непосредственной близости новая дорога, обход г. Хабаровска.. Пром назначение. Кад.№27:17:0329201:4029. Возможна продажа в рассрочку, кредит на льготных условиях





Move.ru - вся недвижимость России

Объект-аналог №2

move.ru
10 лет вместе

https://.move.ru/objects/6803273649

Создано: 21.01.2018 в 22:28

Обновлено: 26.01.2021 в 22:20

Александр

79145440666

Хабаровский край, Хабаровский район, село Тополево

5 000 000 ₽

Хабаровский край, Хабаровский район, село Тополево

для заметок

Земельные участки

Площадь участка

417 соток

Детали объекта

Тип сделки

Продам

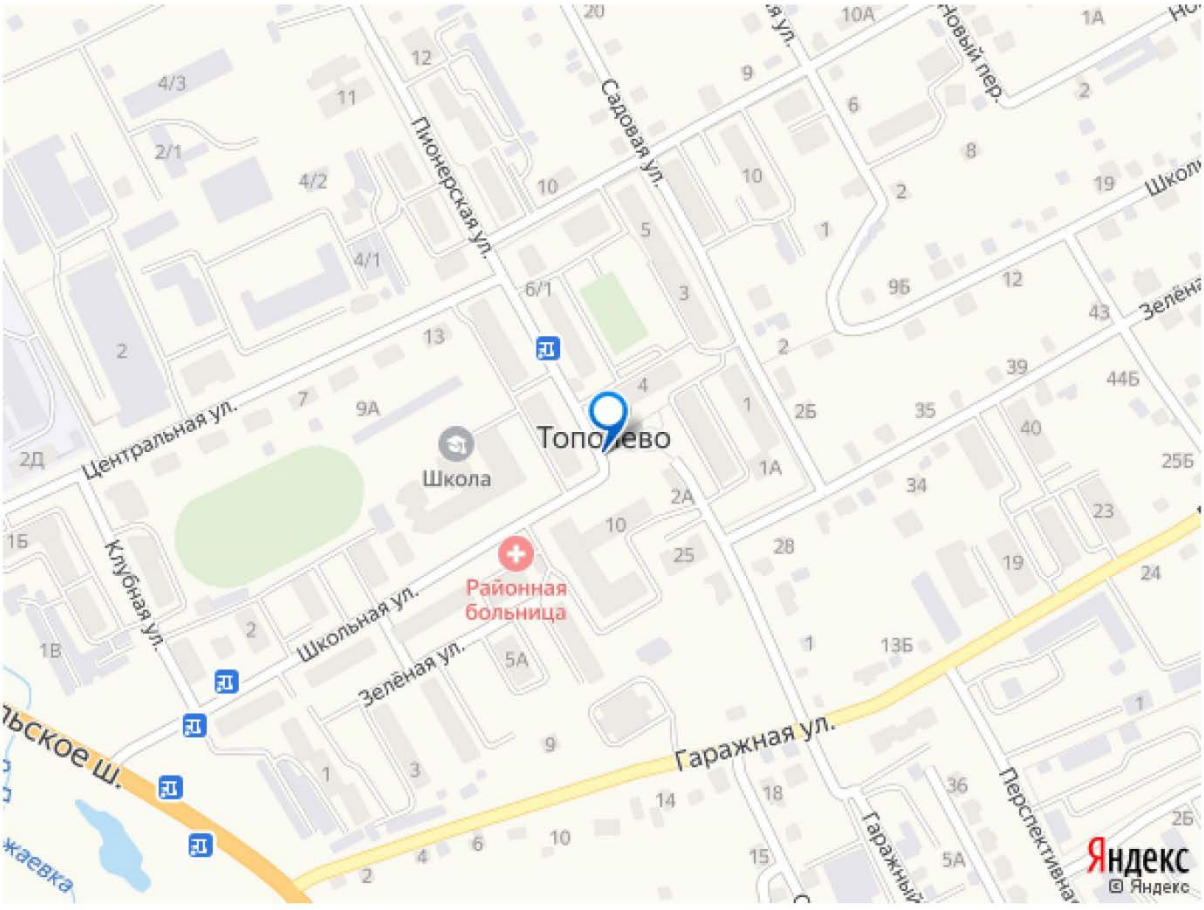
Раздел

Земельные участки

Описание

Продам под базу три участка можно по раздельности Земля в собственности 27:17:0329201:4034 (2,7715 Га) 3,5мл 27:17:0329201:1523 (4 Га) 4.3мл 27:17:0329201:1549 (4.170 Га) 5мл земельный участок Можно разместить склад ангар Асфальтный завод. Оживлённая Трасса расположен на объездной дороге напротив пункта оплаты. Земля есть также 1 Га 4 Га 3 Га 6 Га 11 га Тополево, есть рядом аэропорт горький Трасса на ЕАО земельный участок под коммерческую застройку в промышленной зоне ПК базы, склады, производство рядом с трассой Рядом крупные оптовые магазины Авто дилеры и производственные компании. Отличные подъездные пути. первая линия, большой

автомобильный трафик Прекрасная логистика Хороший подьездной путь для автомобилей любого тоннажа Локация: Дорога на мост через Амур в Биробиджан Рядом ул Тихоокеанская, Комсомольское шоссе Чернореченское посёлок Тополево, объездная дорога Обход Хабаровск восточное шоссе ул Горького проспект 60 лет октября Южный пром узел Пионерская Вдоль дороги, с отдельным въездом Рассмотрю и к у п л ю землю участок промышленного назначения под административное здание, базы, гостиница, обменяю гектар земли на автомобиль также есть участки от 2,5 га ... вдоль земли проходит железнодорожная ветка поэтому есть возможность завести ж/д тупик. Удобный заезд с Чернореченское Комсомольское Владивостокское восточное шоссе, а также направление в ЕАО Биробиджан Благовещенск. Участок Земля 10 минутах до Центра Города Хабаровска Рассмотрим варианты обмена на жилое нежилое строй материалы к у п л ю Землю к у п л ю земельный участок большей площадью или мена на Технику Автомобили Квартиру



Move.ru - вся недвижимость России

Объект-аналог №3

move.ru
10 лет вместе

Создано: 22.01.2018 в 22:24

Обновлено: 21.01.2021 в 22:20

https://.move.ru/objects/6803303134

Александр

79145440666

для заметок

Хабаровский край, Хабаровский район, село Тополево

3 350 000 ₽

Хабаровский край, Хабаровский район, село Тополево

Земельные участки

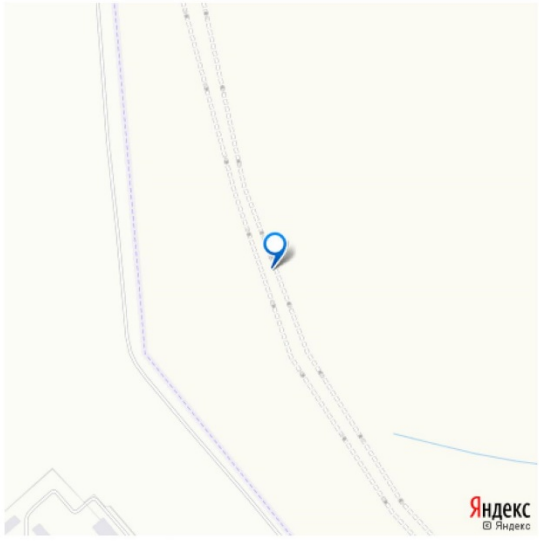
Площадь участка	240 соток

Детали объекта

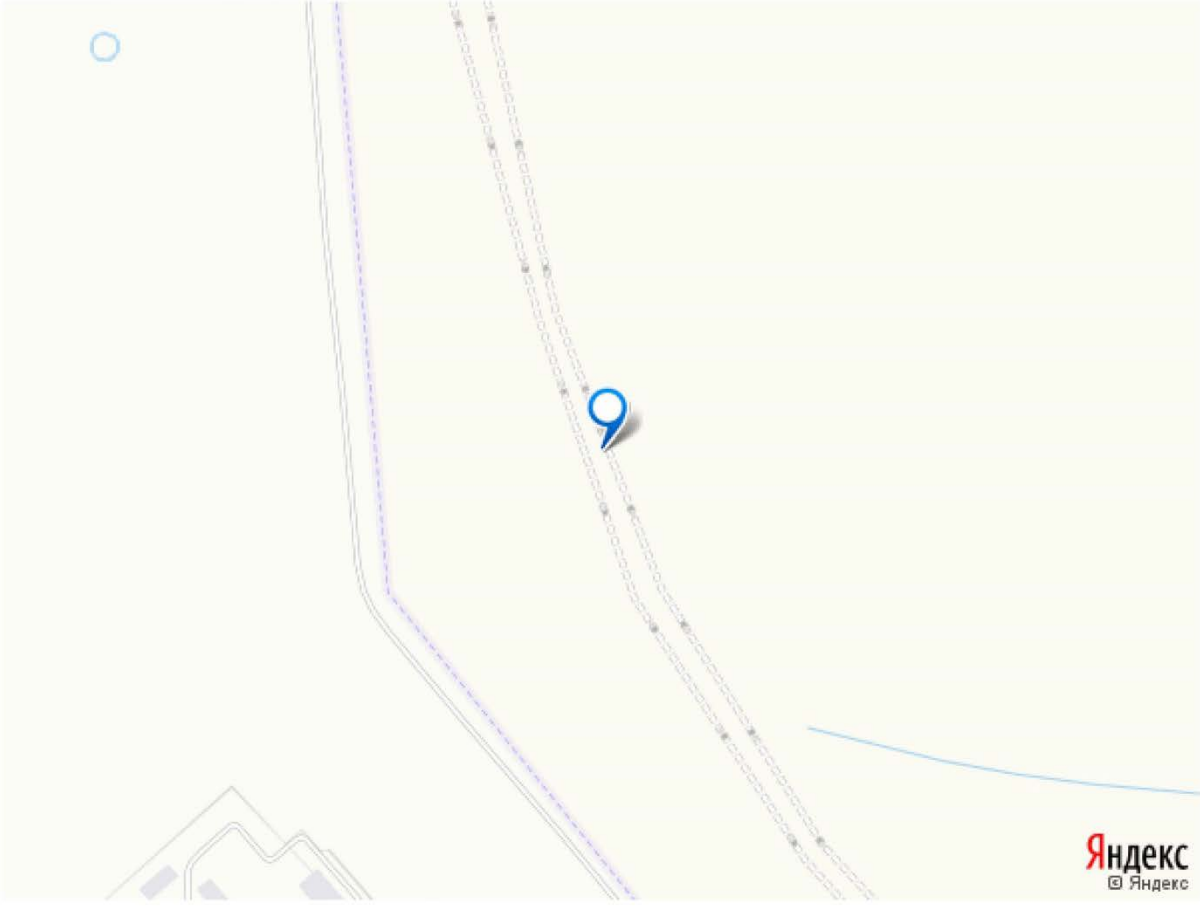
Тип сделки	Продам
Раздел	Земельные участки

Описание

Этот за дамбой 27:17:0329201:1545 есть также участки земли более 2.4га, такие как 5 га 7 га 10 га 11 га 15 га и т.д. 27:17:0329201:4034 27:17:0329201:1523 27:17:0329201:1549 промышленного назначения, собственность! Участки можно разные сформировать! От 1 до 70 гектаров. Под административные здания, базы, складские помещения. Есть возможность завести Ж/Д тупик, вдоль земли проходит Ж/Д ветка. Удобное расположение Земли рядом дорога Чернореченское Шоссе Комсомольская заезд есть с Горького Восточное Шоссе Трасса федеральная строящаяся дорога объездная есть разные участки вдоль федеральной трассы, есть также и в глубине, хороший Авто трафик,



обмен рассмотрим на автомобиль
стройматериалы иную недвижимость
Поможем в оформлении кредитных средств
без первоначального взноса



Move.ru - вся недвижимость России

Таблица 13. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Локальное местоположение	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 24	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 11	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 22
Статус населенного пункта	в ближайшей окрестности от областного центра	в ближайшей окрестности от областного центра	в ближайшей окрестности от областного центра
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности
Тип сделки (сделка, предложение)	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Площадь, кв.м.	10 117	27 715	24 004
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Наличие улучшений	ровный	ровный	ровный
Рельеф	не застроен	не застроен	не застроен
Наличие жд ветки	нет	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10120_kvm_ploschadyu_1012_sotok_habarovskiy_habarovskiy_r-n_topolevo_progressivnaya_ul_6840162671/	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_41700_kvm_ploschadyu_417_sotok_habarovskiy_habarovskiy_r-n_topolevo_6803273649/	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_24000_kvm_ploschadyu_240_sotok_habarovskiy_habarovskiy_r-n_topolevo_6803303134/
Дата сделки/предложения	25.01.21	26.01.21	21.01.21
Контактный номер	8 (914) 210-72-35	8 (914) 544-06-66	8 (914) 544-06-66
Цена предложения, руб.	1 500 000	3 500 000	3 350 000
Цена предложения, руб./кв.м.	148,27	126,29	139,56

Обоснование корректировок

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Тип рыночной информации (скидка на торг)
- Дата сделки/предложения
- Вид права
- Условия финансирования
- Условия продажи
- Местоположение (местонахождение)
- Площадь
- Категория земель
- Разрешенное использование
- Рельеф
- Наличие улучшений
- Наличие жд ветки
- Наличие инженерных коммуникаций

<u>Корректировка на торг</u>

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Корректировка вводится на основании Портала недвижимости «СтатРиэлт» (по состоянию на 01.01.2021).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,96	0,89	0,91	0,88	0,86
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,75	0,94	0,85	0,87	0,84	0,80
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83

01.01.2021

Таким образом скидка на торг принята в размере 8% (среднее значение)

Корректировка на имущественные права

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги принадлежат правообладателям на правах собственности. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т. е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка не требуется.

Корректировка на дату предложения

Под данной поправкой понимается учет изменения стоимости объекта недвижимости во времени.

Данный фактор учитывает изменение цен на рынке между датами сделки или оферты аналогов и датой проведения оценки. В период кризиса, снижения объемов кредитования, количество сделок с объектами снижается, и сроки экспозиции, казалось бы, ликвидных (в условиях вне кризиса) объектов могут существенно увеличиваться, т.е. ликвидность объекта недвижимости уменьшается. Требуется анализ изменений времени экспозиции объектов.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6	5	7	8
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	4	15	9	8	10	12
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	8	10	12
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	24	13	11	14	17

Средний срок экспозиции на открытом рынке составляет от 4 до 17 месяцев. В пределах указанного срока экспозиции цены земельных участков оставались неизменными.

Расчет периода экспозиции принятых к расчету сравнительным подходом аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 14. Расчет периода экспозиции

Параметр	Значение	
Число дней в году	365	
Число месяцев в году	12	
Среднее число дней в месяце	30,42	
Объект оценки	29.01.21	Период до даты оценки, мес.
Аналог №1	25.01.21	0,1
Аналог №2	26.01.21	0,1
Аналог №3	21.01.21	0,3

Таким образом, срок экспозиции объектов-аналогов №№1-3 находится в пределах срока экспозиции, определенного на основании проведенного выше анализа, корректировка не требуется.

<u>Корректировка категорию земель и разрешенное использование.</u>

Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 для размещения промышленных объектов, корректировка не требуется.

<u>Локальное местоположение</u>

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

Корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 15

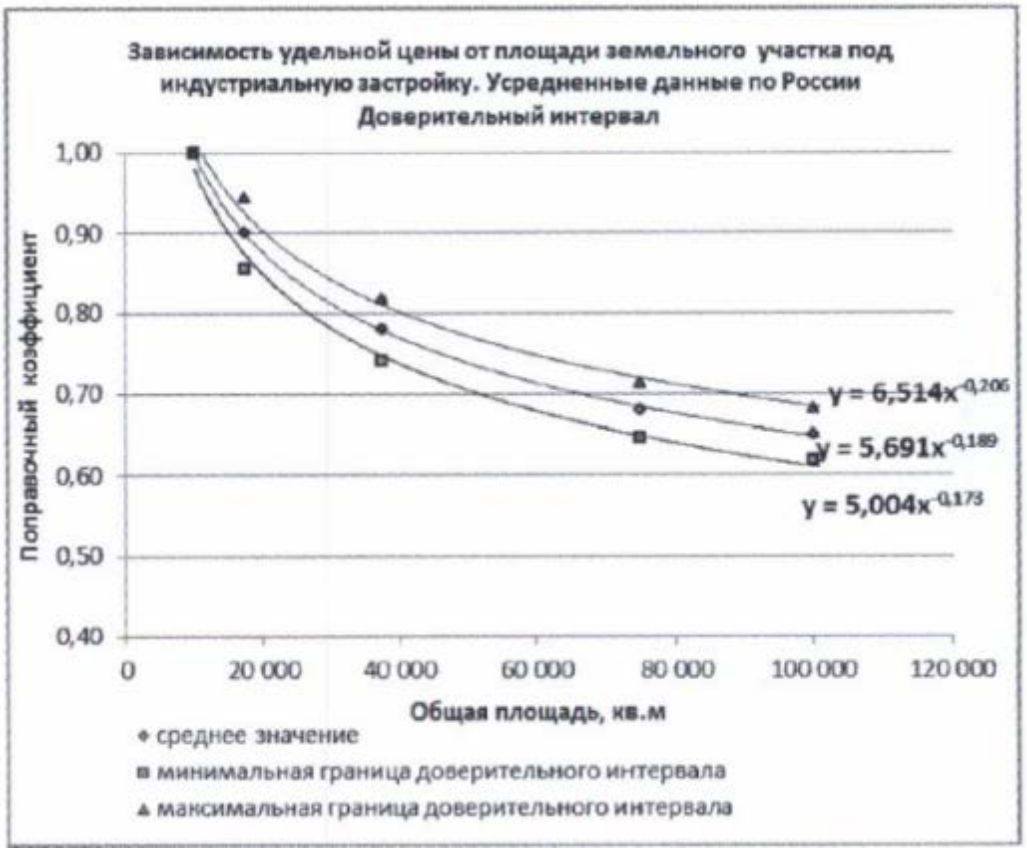
Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61

Таблица 15. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 Принимается характеристика: областной центр	1,00 (среднее значение)	
Объект-аналог №1	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 24 Принимается характеристика: населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74 (нижняя граница)	(1,00/0,74-1)*100%=35,14%
Объект-аналог №2	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 11 Принимается характеристика: населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74 (нижняя граница)	(1,00/0,74-1)*100%=35,14%
Объект-аналог №3	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 22 Принимается характеристика: населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74 (нижняя граница)	(1,00/0,74-1)*100%=35,14%

<u>Корректировка на площадь (масштаб)</u>

Корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.



Для расчета корректировки принимается уравнение зависимости удельной цены от площади объекта: $y=6{,}514x^{-0{,}206}$

Расчет корректировки на площадь производится по формуле: $y_{oo}/y_{ai}-1$

Где:

yoo – коэффициент объекта оценки;

yai–коэффициент i-того аналога

величина y определяется путем подстановки значений x (площадей эталонного объекта и аналогов) в уравнение: $y=6{,}514x^{-0{,}206}$

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов.

Таблица 16. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	2 454,0	10 117,0	27 715,0	24 004,0
y	1,3048	0,9746	0,7919	0,8157
Корректировка		33,88%	64,77%	59,96%

Наличие улучшений

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 без построек, корректировка отсутствует.

Наличие жд ветки

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 без жд ветки, корректировка отсутствует.

Инженерные коммуникации

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	**1,12**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	**1,07**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	**1,08**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	**1,08**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,07	1,29	**1,16**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,03	1,22	**1,11**

01.01.2021

Примечания:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.

2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Таблица 17. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	отсутствуют	1,00	
Объект-аналог №1	отсутствуют	1,00	(1,00/1,00-1)*100%=0,00%
Объект-аналог №2	отсутствуют	1,00	(1,00/1,00-1)*100%=0,00%
Объект-аналог №3	отсутствуют	1,00	(1,00/1,00-1)*100%=0,00%

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)}\right)$$, где

D – удельный вес, %,
Q – суммарное отклонение,
q – отклонение по данному аналогу,
n – количество аналогов.

Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.

Таблица 18. Итоговая таблица расчета справедливой стоимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв.м.		148,27	126,29	139,56
Последовательные корректировки				
Тип сделки (сделка, предложение)		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		136,41	116,19	128,40
Дата сделки/предложения		25.01.21	26.01.21	21.01.21
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		136,41	116,19	128,40
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		136,41	116,19	128,40
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		136,41	116,19	128,40
Условия продажи		свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		136,41	116,19	128,40
Независимые корректировки				
Локальное местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 24	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 11	Хабаровский край, р-н Хабаровский, с. Тополево, в районе ул. Прогрессивной, уч. 22
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Статус населенного пункта	областной центр	в ближайшей окрестности от областного центра	в ближайшей окрестности от областного центра	в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка, %		35,14%	35,14%	35,14%
Площадь, кв.м.	2 454,0	10 117,0	27 715,0	24 004,0
Корректировка, %		33,88%	64,77%	59,96%
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений	оценивается как не	не застроен	не застроен	не застроен

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	застроенный			
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие жд ветки	оценивается как не застроенный	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка		**69,02%**	**99,91%**	**95,10%**
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб. за 1 кв.м.		**230,56**	**232,28**	**250,51**
№ аналога	Сопоставимые объекты			
1	230,56			
2	232,28			
3	250,51			
Среднее значение руб./кв.м	**237,78**			
Стандартное отклонение	**9,03**			
Коэффициент вариации	**3,80%**			
Допустимое значение. Меньше 20%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости				
Qvi ; qvi	218,93%	55,50%	83,93%	79,50%
Dvi	99,99%	37,32%	30,83%	31,84%
Qкi; gкi	9	3	3	3
Dкi	99,99%	33,33%	33,33%	33,33%
Di	100,00%	35,33%	32,08%	32,59%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м2		**81,46**	**74,52**	**81,64**
Стоимость, руб./кв.м.	237,62			
Рыночная стоимость, руб.	**583 119**			
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	**583 120**			

Таким образом, справедливая стоимость право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2454 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:409, по состоянию на 29 января 2021 г. составляет (НДС не облагается):

583 120 (Пятьсот восемьдесят три тысячи сто двадцать) руб.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Поскольку определение стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода.

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2454 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:409, по состоянию на 29 января 2021 г. составляет (НДС не облагается):

583 120 (Пятьсот восемьдесят три тысячи сто двадцать) руб.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина справедливой стоимости.

Таким образом, справедливая стоимость право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2454 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:409, по состоянию на 29 января 2021 г. составляет (НДС не облагается):

583 120 (Пятьсот восемьдесят три тысячи сто двадцать) руб.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «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». Задание на оценку не требует указывать границы, в которых может находиться рыночная стоимость.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением,

Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»

В.А. Олейников

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита»

Н.А. Газина

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Научная литература

11. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
13. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
14. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
15. Портал недвижимости «СтатРиэлт»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Союз независимых экспертных организаций

Сумма Мнений

Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 74

Регистрационный номер в реестре

«14» марта 2016 г.

Дата включения в реестр

Общество с ограниченной ответственностью

«Агентство оценки и аудита»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»

Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13

Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1889290991

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» января 2021 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «Агентство оценки и аудита»** 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810501500014832 в ПАО «ФК Открытие», г. Москва к/с 30101810845250000999 БИК 044525999 ИНН 7706735560
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **22.01.2021г.** по 24 часа 00 минут **21.01.2022г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **22.01.2020** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**10 000 000 (Десять миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**9 000,00 (Девять тысяч) рублей.**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1889290991 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь М.П. *(подпись)*

Страховщик М.П. *(подпись)*

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Газина Наталия Александровна

ИНН 770965936845

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3275-19

ДАТА ВЫДАЧИ

04.03.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 18.03.2009, регистрационный номер 1548 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 016640-1 от 22.02.2019 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.02.2022

ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1692825046

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «08» марта 2020 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	Газина Наталия Александровна Адрес: г. Москва, 5 квартал Капотни, д.3, кв. 17 Паспорт: 4519 № 166771, выдан: 07.05.2019 Отделом УФМС России по гор. Москве
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.03.2020 г. по 24 часа 00 минут 07.03.2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **08.03.2019** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**7500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1692825046 от 02.03.2020 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

М.П. *(подпись)*

ООО «Типография «Европлан» Д.СПб. СПб. 2020 г. Зак. № 2000-3 Тир. 300 000 экз

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016640-1 «22» февраля 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Газиной Наталии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «22» февраля 2019 г. № 111

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «22» февраля 2022 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 392. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

009443-КА1

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

			Раздел 1 Лист 1
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

29 января 2020г.

Кадастровый номер:	27:23:0050801:409
Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	29.01.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь, м2:	2454 +/- 17
Кадастровая стоимость, руб:	5761206.72
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:109
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Диденко Дарья Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 7723625776

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	СПЕЦИАЛИСТ Мозговая Е.В.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
29 января 2020г.			
Кадастровый номер:	27:23:0050801:409		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27:23:0050801:409-27/020/2020-1 29.01.2020 07:55:47
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, № УН1-ИСХ-МЖК, Выдан 06.05.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.01.2020 07:55:47
	номер государственной регистрации:		27:23:0050801:409-27/020/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.05.2016 по 31.08.2025 с 27.05.2016 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776, ОГРН: 1077759414281
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, № 1976-94172492, Выдан 16.11.2010
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Специалист Мозгова Е.В.

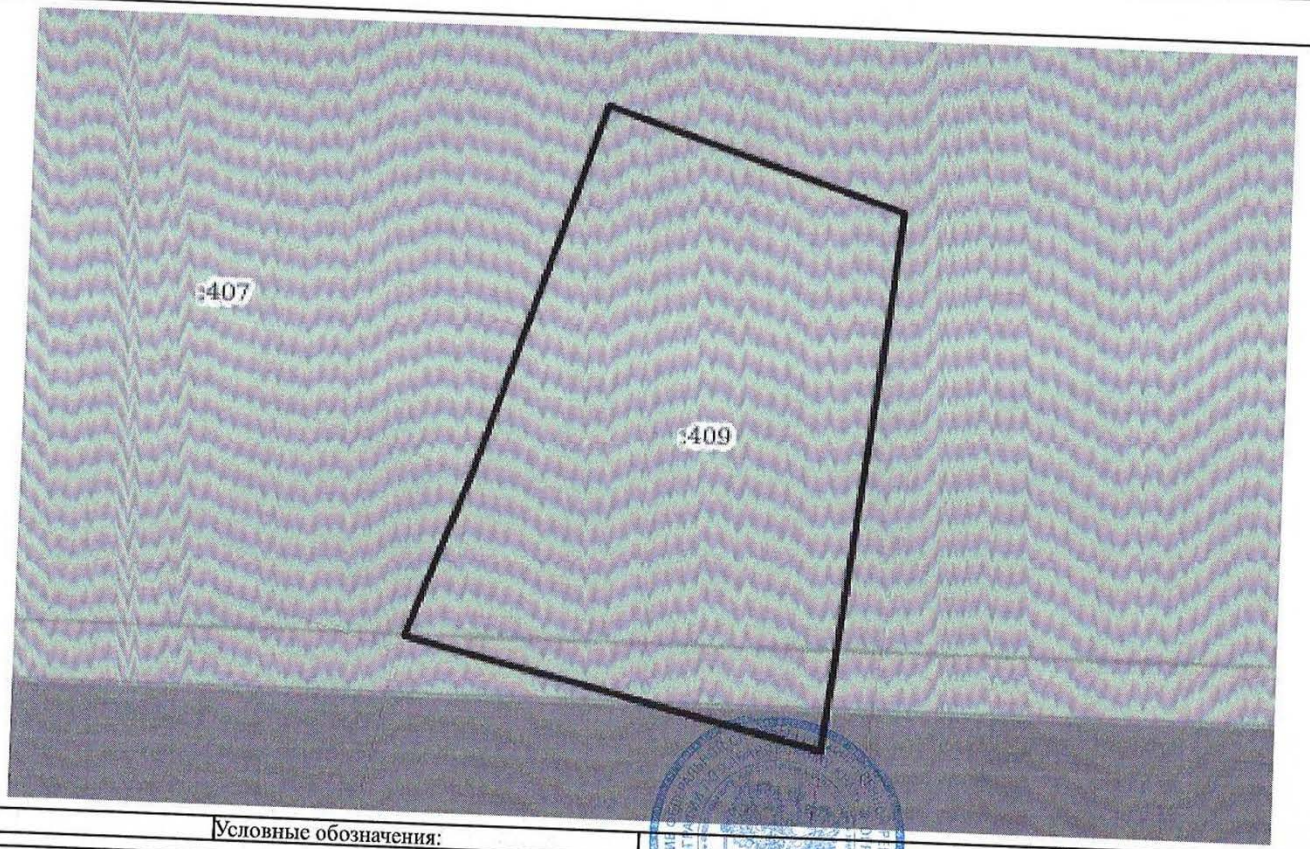
Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
29 января 2020г.			
Кадастровый номер:	27:23:0050801:409		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Специалист Мозговая Е.В.

АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И АУДИТА