

ГЛАВА 5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Стандарты оценки

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Оценка была проведена и отчет составлен в соответствии:

- ✓ с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ с поправками и дополнениями Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ.
- ✓ со Стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития и торговли РФ.

2. Содержащиеся в отчете выводы справедливы и действительны строго в пределах допущений и ограничений, являющихся частью настоящего отчета.

3. Оценщик не несет ответственности за достоверность сведений, предоставленных собственником движимого имущества.

4. Оценщик не несет ответственности за не обнаружение скрытых повреждений, дефектов, которые невозможно установить при визуальном осмотре без применения инструментальных средств.

5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки.

6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки, в течение полугода, согласно стандартам РФ п.20. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5.2. Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

5.3. Понятия и термины, используемые в отчете

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

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.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для 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.

5.4. Определение рыночной стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

ГЛАВА 6. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОКРУЖЕНИЯ

6.1. Итоги социально-экономического развития Российской Федерации за 1 кв. 2020 г.

Темп роста российского ВВП в первом квартале 2020 года составил 1,6%, следует из предварительной оценки Росстата. Это ниже прогноза Минэкономразвития. Основной удар пандемического кризиса на экономику придется на второй квартал. ВВП России в первом квартале 2020 года вырос на 1,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, следует из предварительной оценки Росстата.

Наибольшие темпы роста добавленной стоимости в январе—марте наблюдались в сельском хозяйстве (+3%), промышленности (+1,5%, рост обрабатывающих производств +3,8%), а также в секторе торговли (оборот оптовой торговли +9,9%, розничной +4,3%), общественного питания (+3%). Минэкономразвития прогнозировало, что темпы роста ВВП в первом квартале составят 1,8%. Драйверами роста, по оценке министерства, в январе—марте стали торговля и обрабатывающая промышленность. В марте из-за падения цен на нефть и введения карантинных ограничений в странах — торговых партнерах темпы роста российской экономики замедлились до 0,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По оценкам Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, в марте российская экономика сократилась на 0,4% в годовом выражении. В последний раз темпы роста ВВП России, по данным Росстата, были в отрицательной зоне в первом квартале 2016 года (экономика тогда упала на 0,2%). Эксперты госкорпорации прогнозировали рост ВВП на 1,4% в январе—марте 2020 года. Однако около 0,6 процентных пункта из этого роста было обеспечено календарным фактором — дополнительным днем в феврале. «Если соотносить с предыдущим кварталом, то с очисткой от эффекта високосного года и сезонного фактора ВВП снизился на 1,1%, или на 4,7% в годовом выражении. Пандемический кризис в первом квартале повлиял на российскую экономику в основном через сжатие внешних рынков. При этом, в отличие от США и стран Европы, внутренний спрос оставался достаточно сильным в течение всего квартала: несмотря на снижение реальных располагаемых доходов населения, розничные продажи и потребление услуг продолжили расти. Нервозность в отношении введения карантинных мер отразилась на избыточных закупках населением продовольственных товаров. В результате за март розничные продажи выросли более чем на 4%.

Распространение пандемии коронавируса в России и ограничительные меры, принятые для борьбы с ней, а также падение внешнего спроса и дальнейшее снижение цен на нефть и другие экспортные товары оказывают значительное негативное влияние на экономическую активность.

Опережающие индикаторы, в том числе опросы, свидетельствуют о существенном снижении деловой активности в сфере услуг и обрабатывающей промышленности, сокращении объемов новых заказов на внешнем и внутреннем рынках и ухудшении настроений бизнеса.

Весь удар пандемического кризиса придется на второй квартал года, ВВП может упасть на 10%. В полной мере негативное влияние карантинных ограничений на внутренний спрос проявится в апреле-июне, а экономические последствия коронавирусного кризиса будут зависеть от продолжительности ограничительных мер, а также возможности восстановления бизнеса и спроса населения.

Номинальный ВВП (рассчитывается в текущих ценах) в апреле 2020 года снизился на 28% (или на 2,4 трлн руб.) по сравнению с апрелем предыдущего года. Российская экономика во втором квартале 2020 года может упасть на 18%, российский ВВП упадет на 8% во втором квартале, а по итогам года — на 4–6%.

В дальнейшем прогнозируется восстановительный рост российской экономики на 2,8–4,8% в 2021 году и 1,5–3,5% в 2022 году.

6.2. О социально-экономической ситуации Республики Саха (Якутия) за январь-февраль 2020 года»¹

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

В январе-феврале 2020 года оборот организаций всех видов экономической деятельности составил – 237178,1 млн. рублей, по сравнению с данными января-февраля 2019 года показатель

¹<https://sakha.gks.ru/folder/38527?print=1>