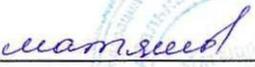


**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ МАТЯШОВА О.А.**  
**Член НП «Саморегулируемой Организации Ассоциации Российских Магистров**  
**Оценки» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности**  
**№015764-1 от 30.11.2018 г.**

г. Тимашевск, ул. Ленина, №151 офис 4 тел. 8 918 387 18 28email: [matyashova1983@mail.ru](mailto:matyashova1983@mail.ru)  
ИНН 235303679723 ОГРН 317237500376821

УТВЕРЖДАЮ:  
  
О.А.Матяшова  
« 18 » 03 2020 год  


## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №391/2020**

О стоимости арендной платы за 1 м.кв. площади места размещения  
нестационарного торгового объекта по адресу: Краснодарский край,  
Брюховецкий район, ст. Переясловская

Дата оценки:	10.03.2020г.
Дата составления отчета:	18.03.2020г.
Исполнитель:	Индивидуальный предприниматель Матяшова О.А.
Заказчик:	Администрация Переясловского сельского поселения от имени и в интересах муниципального образования Переясловское сельское поселение в соответствии с Уставом, в лице главы Переясловского сельского поселения Татарина Василия Владимировича,

Тимашевск 2020 г.

**Оглавление**

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1	Задание на оценку.....	4
1.2	Применяемые стандарты оценки.....	4
1.3	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	5
1.4	Сведения об Оценщике и Заказчике .....	6
1.5	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах .....	7
1.6	Основные факты и выводы .....	8
2	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.1	Описание Объекта оценки .....	12
4	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	13
4.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе ...	14
4.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	17
4.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	18
4.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	19
4.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	19
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	20
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	21
6.1	Основные этапы процесса оценки.....	22
6.2	Основные понятия и терминология .....	24
6.3	Выбор подходов к оценке и расчет стоимости земельного участка .....	30
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	38
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	41
9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	43
10	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	44
	Приложение 1	
	Приложение 2	

## Основные факты и выводы

### 1.1. Основание для проведения оценки

На основании договора №391/2020 на оказание услуг для муниципальных нужд от 11.03.2020 г. индивидуальным предпринимателем оценщиком Матяшовой О.А. проведена оценка рыночной стоимости 1 кв.м. место размещения нестационарных торговых объектов, Зона №1.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметр	Значение
Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки)	1 кв.м. место размещения нестационарных торговых объектов по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Переясловская
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы для передачи в пользование имущества на конкурсной основе
Правообладатели оцениваемого имущества	Администрация Переясловского сельского поселения Брюховецкого района
Ограничения (обременения) права	отсутствуют
Дата осмотра	10.03.2020 г.
Дата оценки	11.03.2020 г.
Период проведения оценки	с 10.03.2020 по 18.03.2020 г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 391/2020 от 11.03.2020
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: не применялся Доходный подход: 100 Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость 1 кв.м. место размещения нестационарных торговых объектов	100 рублей

Оценщик

Матяшова Ольга Александровна

М.П.

### Ограничения и пределы применения полученной стоимости

*Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора.*

*Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась, техническая или иная проверка предоставленной документации. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета.*

*По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.*

## 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 Задание на оценку

Объект оценки	1 кв.м. место размещения нестационарных торговых объектов
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Переясловская
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Приняты в соответствии с предоставленной заказчиком технической документацией
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) – отсутствуют
Цель оценки	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Для передачи в пользование имущества на конкурсной основе
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	11.03.2020г
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Свободный доступ обеспечен
Порядок и сроки предоставления ЗАКАЗЧИКОМ необходимых для проведения оценки материалов и информации	До начала проведения работ
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Не требуется
Допущения, на которых должна основываться оценка	Дополнительно заказчиком не установлены

### 1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП «АРМО» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) 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).

**1.3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Наименование, вид документа
Схема размещения нестационарных объектов

## 1.4 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
<b>Исполнитель</b>	<i>Индивидуальный предприниматель Матяшова Ольга Александровна ОГРНИП317237500376821</i>
Место нахождения Исполнителя	Тимашевский район, г. Тимашевск, ул. Ленина, 151, офис 4
Почтовый адрес Исполнителя	353730, РФ, Краснодарский край, Тимашевский район, х. Крупской ул.Крупской ,73
Банковские реквизиты Исполнителя	Филиал Банка ГПБ (АО) «Южный» г. Краснодар р/с 40817810301070015374 корсчет 30101810500000000781 Бик 040349781
Контактная информация	ТЕЛ. 89183871828, email: <a href="mailto:matyashova1983@mail.ru">matyashova1983@mail.ru</a>
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №0991R/776/20040/20 выданного страховым АО «Альфа Страхование» (страховая сумма 3 000 000 руб. срок действия полиса с 10 февраля 2020 г., по 09 февраля 2021 г.)
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет», диплом о профессиональной переподготовке, ПП-I № 092953 от 26.06.2007 г.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «АРМО» №1352 в реестре членов СРОО Свидетельство выдано 18.07.2007 г. №2028-08
Сведения о квалификационном аттестате	№015764-1 от 30.11.2018 г. по 30.11.2021 г.
<b>Заказчик</b>	Администрация Переясловского сельского поселения от имени и в интересах муниципального образования Переясловское сельское поселение в соответствии с Уставом, в лице главы Переясловского сельского поселения Татарина Василия Владимировича,
Сведения о заказчике	Адрес: 352762, Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Переясловская, ул. Красная, 83, тел. 8(86156)61-226,62-434 ИНН 2327009598, КПП 232701001 ОКАТО 03210816000 ОКТМО 03610416 ОГРН 1052315290170 ОКВЭД 75.11.35ОКПО 04091198 Южное ГУ Банка РОССИИ по Краснодарскому краю, (л/с № 03183012330). р/с 40204810900000000090 БИК 040349001

### 1.5 Последовательность проведения оценки объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы (п.23 ФСО №1):

- Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике Объекта оценки, заказчике оценки. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- Согласно п.5 ФСО №3 при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:
  - в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
  - информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
  - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Заказчику либо иным заинтересованным лицам не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объектов оценки (Ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Согласно п.11 ФСО №3 в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

1) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п.11 ФСО №1).

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п.24 ФСО №1). В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки (п. 8 и ФСО №3).

2) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке

нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п.25 ФСО №1).

Согласно п.8к ФСО №3 отчет об оценке должен содержать описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов. Согласно п. 27 ФСО № 1 итоговая величина стоимости должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (п.3 ФСО №3).

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей предусмотренных Договором и действительна в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

### 3) Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п.3 ФСО №3).

## **1.6 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах**

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

**2 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ****Допущения, использованные оценщиком**

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки, если иное не предусмотрено заданием на оценку.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п.8 ФСО №1).
- После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п.26 ФСО №1).
- В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете (п.9 ФСО №3).

### Ограничения, использованные оценщиком

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (п.4 ФСО №3).
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:  
- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов (п.5 ФСО №3).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно

изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов (п.11 ФСО №3).

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п. 12 ФСО №3).
- В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии) (п.10 ФСО №3).

### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является:

*1 кв.м. место размещения нестационарных торговых объектов на территории с/п.п. Переясловкой*

#### Характеристика объекта

Группа нестационарных объектов торговли достаточно разнообразна и включает широкий перечень различных конструкций и сооружений. Так, выделяют три базовых класса подобных объектов: традиционные некапитальные конструкции, мобильные устройства и приспособления за счет которых осуществляется торговля с рук. В случае с некапитальными объектами можно говорить о наиболее распространенных способах торговли через киоски, автоматы, лоточные точки и т. д. Это сооружения, которые хоть и не имеют фундамента, но предусматривают надежную установку. Мобильный нестационарный торговый объект – это автолавк всевозможные магазины на колесах и фургонные лотки продаж. Также в группу нестационарных объектов иногда включают мелкорозничную торговлю с рук, но она может осуществляться вовсе без вспомогательных конструктивных средств. Кроме того, существует классификация и характеру сезонной эксплуатации объектов торговли. Разделение по этому признаку особенно выражено в случае ларьков и киосков, которые можно убирать в несезон и выставлять в наиболее активные периоды продаж. Например, в летнее время популярны бахчевые развалы и уличные кафе, а к объектам круглогодичной эксплуатации можно отнести газетные киоски.



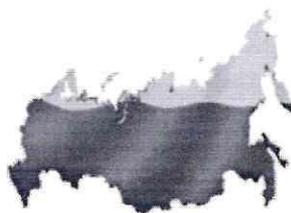
## 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

*В I квартале 2018 года отмечалось сохранение темпов роста мировой экономики, однако на фоне неоднозначных данных из развитых стран начали появляться признаки замедления роста до умеренного уровня. Вслед за ростом на 1% в марте цены на нефть существенно повысились в середине апреля, при этом цена на нефть марки Brent впервые с 2014 года превысила 72 доллара США за баррель. Росту цен на нефть способствует уверенный мировой спрос, опасения по поводу сбоев поставок нефти в связи с возможными конфликтами в Сирии и Саудовской Аравии, а также дальнейшее сокращение добычи в Венесуэле. В I квартале 2018 года счет текущих операций России укрепился благодаря росту торгового баланса на фоне увеличения стоимости экспорта сырья. В феврале 2018 года рост промышленного производства замедлился под влиянием снижения темпов роста в обрабатывающих отраслях. В марте 2018 года несколько ускорилась потребительская инфляция. В феврале улучшилась ситуация на рынке труда. За первые два месяца 2018 года, благодаря увеличению нефтяных поступлений и снижению расходов, сальдо федерального бюджета в целом и профицит бюджета расширенного правительства существенно повысились — на 1,1 и на 2,1% ВВП, соответственно, по сравнению аналогичным периодом 2017 года. В феврале в банковском секторе в целом сохранялась стабильность. Шестого апреля США ввели новые санкции в отношении российских олигархов, 12 принадлежащих им компаний, 17 высокопоставленных российских должностных лиц, а также российской государственной компании, занимающейся торговлей вооружением, и ее дочерней компании. Последствия введенных 6 апреля санкций для бюджета еще предстоит оценить, поскольку они будут зависеть от характера и масштаба государственной поддержки попавших под санкции компаний. Возможные меры государственного вмешательства могут привести к усилению присутствия государства в экономике, что может оказать еще большее воздействие на конкуренцию и производительность.*

#### Глобальный контекст

В I квартале 2018 года отмечалось сохранение темпов роста мировой экономики, однако на фоне неоднозначных данных из развитых стран начали появляться признаки замедления роста до умеренного уровня. В марте показатели деловой и потребительской уверенности сохранялись на повышенном уровне, однако их значения оказались ниже посткризисных показателей января-февраля. Глобальный индекс деловой активности PMI несколько снизился, достигнув в



марте минимального уровня за 16 месяцев по мере замедления активности в обрабатывающих отраслях и секторе услуг. В Китае продолжилось замедление темпов роста экономики до умеренных значений, однако с начала года сохраняется уверенный темп роста промышленного производства. Объявленные недавно планы в США и Китае о повышении торговых пошлин (при условии, что они будут реализованы) затронут примерно десятую часть китайского экспорта в США и более чем одну треть экспорта США в

Китай. Влияние этих мер в большой степени будет зависеть от их масштаба, однако усиление неопределенности в торговой политике как таковое может привести к ослаблению уверенности в мире, ухудшению настроений на финансовых рынках и в конечном счете сказаться на экономической активности.

Вслед за ростом на 1% в марте цены на нефть существенно повысились в середине апреля, при этом цена на нефть марки Brent впервые с 2014 года превысила 72 доллара США за баррель (рисунок 1). В течение I квартала 2018 года цены на нефть в среднем составляли 65 долларов США за баррель, что почти на 12 долларов США за баррель больше, чем в I квартале 2017 года. Что касается предложения нефти, то в марте добыча в США достигла рекордных объемов в 10,3 млн баррелей в сутки по сравнению с минимальным уровнем добычи в 8,7 млн баррелей в сутки в середине 2016 года. Количество буровых установок в США, которое служит примерным ориентиром будущей ответной реакции со стороны предложения, также увеличилось. Между тем поддержанию цен способствует устойчивый спрос на мировом рынке, опасения по поводу сбоев в поставках нефти в связи с потенциальными конфликтами в Сирии и Саудовской Аравии, а также дальнейшее сокращение добычи нефти в Венесуэле. Что касается мер государственной политики, то страны-члены ОПЕК превысили согласованные в декабре 2016 года обязательства по сокращению добычи нефти на 47%, тогда как страны, не входящие в этот картель, отстают от выполнения целевого ориентира на 15%. Более того, Саудовская Аравия официально выступила в поддержку более долгосрочной договоренности о сокращении объемов добычи нефти между странами ОПЕК и государствами, не входящими в эту организацию, при этом ожидается, что

более подробная информация появится после заседания картеля, намеченного на 22 июня.

Рисунок 1. После роста на 1% в марте 2018 г. цены на нефть значительно повысились в середине апреля

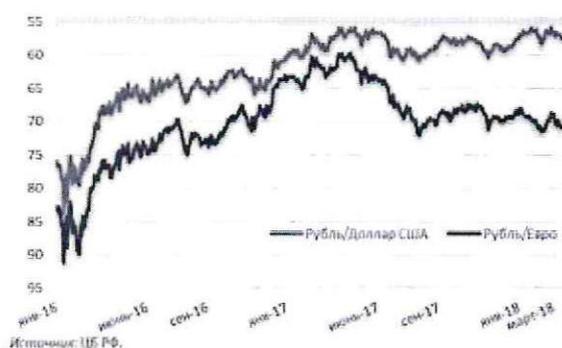


Источник: Baker Hughes, Bloomberg.

Последние тенденции экономического развития в России

В марте 2018 г. рубль несколько ослаб по отношению к доллару США (рисунок 2). Несмотря на рост цен на нефть на 1,6% в марте по сравнению с предыдущим месяцем, курс рубля по отношению к доллару США снизился на 0,5%, после того как 21 марта ФРС повысила учетную ставку на 25 базисных пунктов, а Банк России продолжил цикл смягчения денежно-кредитной политики. Продолжающиеся покупки валюты со стороны Министерства Финансов в рамках бюджетного правила также действовали в сторону ослабления рубля. В начале апреля введение новых санкций спровоцировало распродажу российских активов и привело к значительному ослаблению рубля. К 18 апреля курс рубля снизился на 7,5% по отношению к доллару США по сравнению с концом марта. Между тем поддержку рублю оказали растущие цены на нефть.

Рисунок 2. К 18 апреля курс рубля снизился на 7,5% по отношению к доллару США по сравнению с концом марта

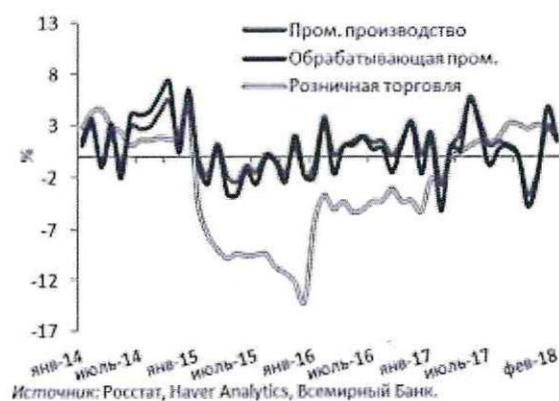


В I квартале 2018 года счет текущих операций России укрепился благодаря росту торгового баланса. За первые три месяца 2018 года сальдо счета текущих операций повысилось до 28,8 млрд долларов США по сравнению с 22,3 млрд долларов США за аналогичный период прошлого года. Рост торгового профицита на фоне увеличения экспорта за счет повышения цен на нефть стал основным фактором, способствовавшим укреплению сальдо счета текущих операций. За период с января по март 2018 года чистый отток капитала достиг 13,4 млрд долларов США по сравнению с 16,4 млрд долларов США за период с января по март 2017 года, что в большой степени было обусловлено увеличением иностранных активов небанковского сектора. За период с января по март 2018 года международные резервы повысились на 19,3 млрд долларов США по сравнению с ростом 11,3 млрд долларов США за период с января по март 2017 года. Это было связано с покупкой иностранной валюты Министерством финансов Российской Федерации и с погашением кредитными организациями предоставленной им ранее валютной ликвидности Банком России.

В феврале 2018 года рост промышленного производства замедлился до 1,5% к

соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 2,9% к соответствующему периоду предыдущего года в январе 2018 года (рисунок 3). Выпуск продукции в промышленном производстве снизился на 1,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонности. В феврале 2018 года промышленное производство увеличилось на 1,9% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с ростом 4,7% к соответствующему периоду предыдущего года в январе 2018 года. Рост был поддержан за счет химической промышленности и производства прочего транспортного оборудования. В феврале 2018 года добыча сырья увеличилась на 0,3% к соответствующему периоду предыдущего года благодаря росту добычи природного газа и горнодобывающих услуг, однако продолжающееся сокращения добычи сырой нефти оказало негативное влияние на рост промышленного производства. В феврале добыча сырой нефти в России сократилась на 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года. Это было обусловлено более строгим соблюдением Россией обязательств по сокращению объемов добычи нефти, достигнутых в декабре 2016 года странами ОПЕК+, по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

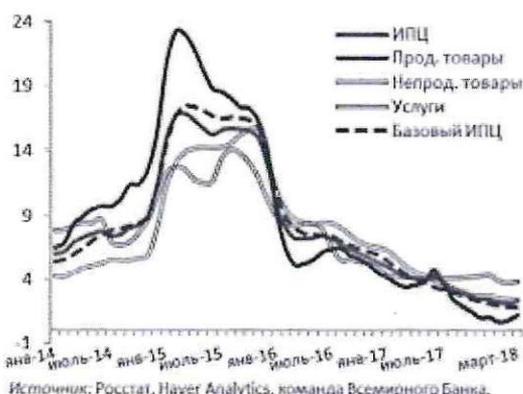
Рисунок 3. В феврале 2018 г. темпы роста промышленного производства замедлились



Источник: Росстат, Haver Analytics, Всемирный Банк.

В марте 2018 года несколько ускорилась потребительская инфляция (рисунок 4). Индекс потребительской инфляции (ИПЦ) за 12 месяцев повысился до 2,4% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 2,2% к соответствующему периоду предыдущего года в феврале 2018 года. Рост ИПЦ был обусловлен повышением продовольственной инфляции. В марте базовая инфляция оставалась примерно на том же уровне, что и в феврале (1,8% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 1,9% к соответствующему периоду предыдущего года), что указывает на низкое инфляционное давление. Что касается инфляционных ожиданий, то они сохраняются на высоком уровне, при этом они несколько повысились с 8,4% в феврале до 8,5% в марте.

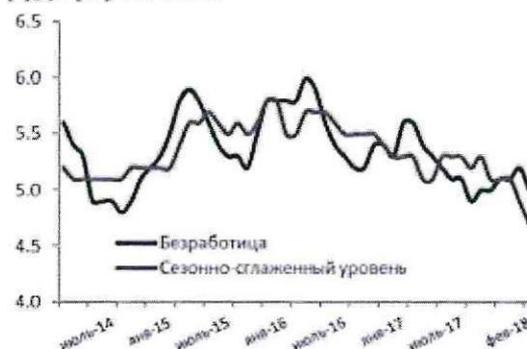
Рисунок 4. В марте 2018 г. потребительская инфляция несколько повысилась



В феврале 2018 года ситуация на рынке труда улучшилась. В феврале безработица снизилась на 0,2 процентных пункта до 5%. Показатель с учетом сезонности снизился на ту же величину и составил 4,7% (рисунок 5). Продолжился рост зарплат: так, в феврале 2018 года зарплаты повысились на 9,7% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и на 1,5% по сравнению с январем 2018 года с учетом сезонности. В феврале реальные располагаемые доходы увеличились на 4,4% по сравнению с

аналогичным периодом 2017 года. Они также увеличились на 4,7% по сравнению с 2017 годом с учетом сезонности. Между тем этот показатель характеризуется волатильностью и в большой степени связан с источниками доходов, которые не находят отражение в статистике. В начале года были проиндексированы пенсии, при этом их рост в реальном выражении составил 1,1% по сравнению с февралем 2017 года.

Рисунок 5. В феврале 2018 г. ситуация на рынке труда улучшилась



За первые два месяца 2018 года благодаря увеличению нефтяных поступлений и снижению расходов, первичный профицит федерального бюджета повысился до 2,7% ВВП по сравнению с 0,4% ВВП за аналогичный период 2017 года. В то время как рост цен на нефть способствовал увеличению нефтяных доходов бюджета с 8,1% ВВП в январе-феврале 2017 года до 9,5% ВВП в январе-феврале 2018 года, нефтегазовые доходы сократились с 10,2% ВВП до 9,2% ВВП. Такое падение нефтегазовых доходов в большой степени обусловлено снижением поступлений акцизов по сравнению с высокой базой прошлого года, что связано с неравномерной динамикой сбора налогов в прошлом году. За период с января по февраль 2018 года первичные расходы федерального бюджета снизились до 17% ВВП по сравнению с 19% ВВП за январь-февраль 2017 года, что в

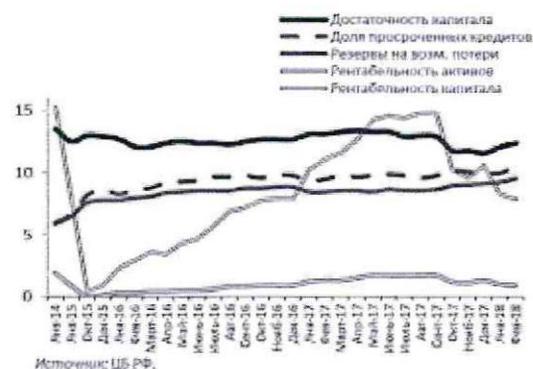
значительной мере обусловлено снижением бюджетных расходов на социальную политику в связи с единовременным повышением пенсий в январе 2017 года. В целом сальдо федерального бюджета улучшилось: так, по сравнению с дефицитом в 0,6% ВВП в январе-феврале 2017 года в январе-феврале 2018 года бюджет был сведен с профицитом в 1,7% ВВП. Профицит бюджета расширенного правительства повысился с 0,2% ВВП в январе-феврале 2017 года до 2,3% ВВП за январь-февраль 2018 года.

В феврале в банковском секторе в целом сохранялась стабильность. Продолжился двузначный рост розничного кредитования. В феврале рублевое кредитование домохозяйств ускорилось до 15,2% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 14,5% в январе. В целях смягчения рисков, связанных с ускорением темпов роста потребительского кредитования в последние месяцы, Банк России ужесточит требования, взвешенные с учетом рисков, в отношении потребительских кредитов, ежегодная процентная ставка по которым составляет 15-25%, на долю которых приходится основная часть необеспеченных потребительских кредитов. Новые требования будут касаться кредитов, выдаваемых с 1 мая 2018 года. Кредитование предприятий в рублях возросло на 5,5% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 5,1% в январе.

Ключевые показатели кредитных рисков и рентабельности сохранялись на стабильном уровне. По состоянию на 1 февраля 2018 года средний показатель достаточности капитала банковского сектора было стабильным и составлял 12,4% (по сравнению с нормативным требованием в 8%) (рисунок 6). Доля проблемных кредитов несколько увеличилась и составила на 1 февраля 10,5% по сравнению с

10% в предыдущем месяце. На показатель рентабельности банковского сектора влияет продолжающийся процесс финансового оздоровления трех банков, получивших государственную поддержку (Банк «Открытие», «Бинбанк» и Промстройбанк). Коэффициенты рентабельности активов и капитала составили 0,9% и 7,9%, соответственно. Банк России продолжает санацию банковского сектора; так, число банков в России сократилось с 561 в начале 2018 года до 551 по состоянию на 1 марта 2018 года.

Рисунок 6. В феврале в банковском секторе в целом сохранялась стабильность



Банк России объявил о планах создания банка «плохих активов», в который будут переданы проблемные активы в объеме 1,1 трлн рублей (17 млрд долларов США) из трех крупных частных банков, получивших государственную помощь в 2017 году через учрежденный Банком России Фонд консолидации банковского сектора. Банк «плохих активов» будет образован на базе филиала банка «Открытие» (Банк «Траст»), который получил финансовую помощь от Банка России в августе 2017 года, и будет функционировать как фонд. Банк России предоставит ему кредит в размере 1,1 трлн рублей по льготной ставке в 0,5%.

Шестого апреля США ввели новые санкции в отношении российских олигархов, 12

принадлежащих им компаний, 17 высокопоставленных российских должностных лиц, а также российской государственной компании, занимающейся торговлей вооружением, и ее дочерней компании. Все активы указанных физических и юридических лиц, находящиеся под юрисдикцией США, были заморожены, а гражданам США запрещено совершать какие-либо операции с ними. Введение санкций, наряду с усилением геополитической напряженности, спровоцировало массовую распродажу российских финансовых активов и ослабление рубля. Минфин отложил проведение аукциона на внутреннем рынке по размещению долговых обязательств на фоне повышения процентных ставок (аукционы возобновились 18 апреля) и воздержался от покупок валюты в рамках бюджетного правила для стабилизации валютного рынка. Правительство России разрабатывает пакет мер по оказанию поддержки компаниям, попавшим под санкции.

Между тем к 18 апреля ситуация на финансовых рынках несколько стабилизировалась, и рубль восполнил примерно 50% понесенных потерь. Последствия введенных 6 апреля санкций для бюджета еще предстоит оценить, поскольку они будут зависеть от характера и масштаба государственной поддержки затронутых компаний. Однако возможное государственное вмешательство может привести к усилению присутствия государства в экономике, что может оказать еще большее воздействие на конкуренцию и производительность. Сбербанк - крупнейший российский государственный банк - может стать уязвимым к санкциям ввиду кредитования ряда российских компаний. Однако, по заявлениям руководства Сбербанка, на долю кредитов, предоставленных компаниям из нового санкционного списка, которым теперь запрещено осуществлять долларовые платежи или привлекать средства на западных рынках, приходится «не более 2,5%» совокупных активов Сбербанка.

#### **4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

**Сегменты рынка недвижимости:**

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на

собственную законодательную и нормативную базу.

В данном случае объект оценки относится к сегменту жилье (жилые здания и помещения)

#### **4.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

Площадь района составляет 1376 км<sup>2</sup>. Район расположен в центральной зоне Краснодарского края, входит в равнинную часть Азово-Кубанской низменности. На востоке граничит с Выселковским районом, на юге — Кореновскими Тимашёвским районами, на севере — с Каневским и Павловским районами, на западе — с Приморско-Ахтарским районом.

Район был образован 2 июня 1924 года в составе Кубанского округа Юго-Восточной области. В его состав вошли территории упразднённых Брюховецкой волости Краснодарского отдела и Роговской волости Славянского отдела Кубано-Черноморской области. Первоначально район состоял из 7 сельских советов: Брюховецкого, Батурина, Новоджерелиевского, Новокорсунского, Переясловского, Роговского и Чепигинского.

С 16 ноября 1924 года район в составе Северо-Кавказского края, с 10 января 1934 года — в составе Азово-Черноморского края.

31 декабря 1934 года в результате разукрупнения Брюховецкого района был образован Роговский район с центром в станице Роговской.

С 13 сентября 1937 года район в составе Краснодарского края.

22 августа 1953 года в состав Брюховецкого района вошли 3 сельских совета упразднённого Роговского района: Малобейсугский, Новоджерелиевский, Гарбузовобалковский.

1 февраля 1963 года район был упразднён, его территория вошла в состав Каневского района.

30 декабря 1966 года Брюховецкий район был восстановлен в прежних границах.

В 1993 году была прекращена деятельность сельских советов, территории сельских администраций преобразованы в сельские округа.

25 октября 2005 года решением Совета муниципального образования Брюховецкий район были ликвидированы администрации сельских округов и образовано 8 сельских поселений.

Основное производственное направление — сельское хозяйство. В муниципальном образовании имеются 10 сельхозпредприятий, рыбколхоз и 265 крестьянско-фермерских хозяйств. В районе есть 2 племязавода по разведению красно-пёстрой голштино-фризской породы коров, 1 племязавод по разведению чёрно-пёстрой голштинской породы.

#### **Рынок недвижимости Брюховецкого района**

В целом по Брюховецкому району за 4 квартал 2019 г., значение цены за 1 сот. земельного участка варьируется в диапазоне от 11 875 руб. до 206 833 руб. в зависимости от района расположения объекта, транспортной доступности, наличия коммуникаций.



## 5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка. Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством
- **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение того, какое физически возможное и юридически разрешенное использование будет давать приемлемый доход владельцу

*Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости проводится как для участка с существующими улучшениями, так и для условно свободного земельного участка.*

- Тестирование НЭИ:
  1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
  2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
  3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
  4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

#### **Вывод по тестированию НЭИ:**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием земельного участка находящийся в муниципальной собственности является размещение нестационарных объектов.

## **6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ**

### **6.1 Основные этапы процесса оценки**

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

### **6.2 Основные понятия и терминология**

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...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:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

«... расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

**Ликвидность** — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

**Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества**

Показатель ликвидности	Высокая	Вышесредней	Средняя	Нижесредней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

**Риск ликвидности** - это риск связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

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.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости** объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**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.

**Недвижимое имущество (недвижимость)** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

**Физический износ здания** - процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий (элементов), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.

**Моральный износ здания** - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия эксплуатации, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации в соответствии с развивающимися потребностями населения.

**Отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

### 6.3 Выбор подходов к оценке

В соответствии с Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются **сравнительный, доходный и затратный** подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

**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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании доходного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости нет достаточных для корректной оценки количество предложений по продаже аналогичных объектов.

Доходный подход в наибольшей степени учитывают всю специфику объекта оценки. Поэтому с учетом выше изложенного и учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации в дальнейших расчетах оценщик использовал **доходный** подход к оценке.

## 7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

*Доходный подход* – способ оценки имущества, основанный на определении рыночной стоимости исходя из дохода, который может быть получен от эксплуатации объекта в будущем. Основывается на принципе ожидания. Данный принцип основан на утверждении, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

В рамках каждого из подходов, в зависимости от наличия улучшений на участке, информации об объекте оценке и рынке недвижимости, применяются различные методы определения рыночной стоимости. При достаточном количестве исходной информации оценщик должен проводить оценку с применением нескольких методов, дальнейший сравнительный анализ которых позволяет взвесить все достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость оцениваемого объекта.

Доходный подход к оценке стоимости земель основан на определении будущего дохода на протяжении всего срока эксплуатации земельных участков. Величина доходов определяется:

- исходя из рыночных ставок арендной платы на земли, аналогичные оцениваемым, т.к. размер арендной платы отражает величину земельной ренты или дохода от арендатора от владения земельным участком.

- исходя из рыночных цен продаж сельскохозяйственных культур (наиболее эффективных для возделывания с точки зрения рынка в данном районе) и затрат на их возделывание;

- исходя из остатка дохода от имущественного комплекса, включающего земельный участок;

- исходя из дохода, получаемого от продажи земельного участка или при его залоге под ипотечный кредит.

В основе доходного подхода к оценке земель лежат принципы:

Принцип замещения – стоимость определяется на основе эффективных, обоснованных, приносящих доход капиталовложений в аналогичные земельные участки.

Принцип ожидания – текущая стоимость определяется с учетом фактора времени, т.е. приведения будущих доходов и других выгод к текущему времени.

Принцип спроса и предложения – цены на земельные участки определяются соотношением спроса и предложения на рынке земель.

В силу пункта 15 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Закон N 131-ФЗ) к вопросам местного значения городского округа относятся создание условий для обеспечения жителей городского округа услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания.

В целях решения вопросов местного значения органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов и городских округов обладают полномочиями по принятию муниципальных правовых актов (ст. 17 Закона N 131-ФЗ). В силу части 3 статьи 3 Федерального закона от 28.12.2009 N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 381-ФЗ) органы местного самоуправления вправе издавать муниципальные правовые акты по вопросам, связанным с созданием условий для обеспечения жителей муниципального образования услугами торговли, в случаях и в пределах, которые предусмотрены настоящим федеральным законом,

другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации.

Частью 1 статьи 10 Закона от 28.12.2009 N 381-ФЗ предусмотрено, что размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Схема размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (часть 3 статьи 10 Закона N 381-ФЗ).

Плата за размещение (в рублях за 1 кв.м. ) определяется по следующей формуле:

$$PP = UKC \times S \times 12\% / 12,$$

где:

PP - плата за размещение,

UKC - удельный показатель кадастровой стоимости земель по видам разрешенного использования в составе земель населенных пунктов Краснодарского края в разрезе муниципальных районов (городских округов) Краснодарского края (руб./кв. м),

S - площадь нестационарного торгового объекта.

Следовательно стоимость равна:  $PP = 1119,07 \times 0,089 \times 12 / 12 = 99,60$  округленно составляет **100 рублей**

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом департамента  
имущественных отношений  
Краснодарского края  
от 14.12.2016 № 2640

**СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ**  
удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков  
по видам разрешенного использования в составе земель населенных пунктов Краснодарского края  
в разрезе муниципальных районов (городских округов) Краснодарского края

№ п/п	Наименование муниципального района (городского округа)	Виды разрешенного использования земельных участков*																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
		Средний удельный показатель кадастровой стоимости по видам разрешенного использования в разрезе муниципальных образований, руб./кв.м																	
1	Абинский район	2 843,70	362,41	204,35	179,15	1 159,04	1 644,16	1 507,96	323,82	351,74	1 033,00	761,63	26,19	253,88	0,72	9,54	257,47		
2	Аштарьинский район	3 421,02	433,55	895,82	417,74	1 500,82	686,59	1 310,32	436,08	675,98	7 140,82	819,23	26,19	185,21	0,72	7,78	367,56		
3	Беловодненский район	1 804,12	222,63	228,03	656,85	918,58	9 607,36	1 263,19	4 848,10	310,12	7 140,82	337,00	26,52	175,99	0,72	12,90	203,35		
4	Белореченский район	3 543,36	360,00	754,53	191,22	1 376,37	1 286,12	1 247,55	302,57	408,27	7 140,82	829,86	28,25	164,00	0,72	10,21	417,29		
5	Брюховецкий район	2 820,82	211,69	261,49	220,24	1 319,07	880,15	1 070,06	310,08	365,76	7 140,82	355,49	25,53	187,88	0,72	15,09	210,65		
6	Высокновский район	1 772,42	207,35	113,76	133,69	905,95	975,44	996,36	4 848,40	361,90	7 140,82	609,00	24,47	116,47	0,72	14,93	154,67		
7	Гулькевичский район	2 156,38	215,63	289,03	79,01	1 121,46	802,97	1 328,18	383,23	237,63	7 140,82	2 987,40	24,47	373,91	0,72	15,80	223,87		
8	Динской район	2 127,84	489,42	206,34	168,11	1 284,44	1 285,20	1 326,88	455,28	360,65	7 140,82	351,45	30,19	164,97	0,72	15,75	333,32		
9	Ейский район	7 053,86	809,23	2 251,84	381,63	4 921,87	3 747,69	4 504,58	761,51	929,95	7 140,82	2 016,53	26,52	402,01	0,72	13,59	1 458,32		
10	Кавказский район	3 568,72	499,45	1 060,00	266,88	2 934,11	2 932,90	3 126,52	571,46	726,32	7 140,82	831,00	26,19	344,26	0,72	15,36	1 143,66		
11	Калнигинский район	3 030,21	188,17	125,13	169,09	889,33	438,20	798,11	341,82	202,85	7 140,82	352,00	26,52	125,87	0,72	10,36	147,57		
12	Каневский район	2 075,96	364,31	507,25	63,07	1 109,85	1 420,45	1 931,05	509,09	522,57	7 140,82	527,73	27,94	237,21	0,72	14,42	337,09		
13	Куршевский район	2 679,30	343,28	568,76	117,33	1 076,02	1 454,19	1 151,03	407,67	530,29	7 140,82	883,00	24,58	242,61	0,72	16,00	337,55		
14	Красноармейский район	2 157,73	256,34	187,21	94,46	793,34	561,32	935,42	375,16	260,16	7 140,82	2 987,40	26,47	152,34	0,72	10,06	197,06		
15	Краснодарский район	1 683,66	287,00	172,43	158,17	989,36	538,92	1 141,60	343,36	359,54	7 140,82	2 987,40	24,47	145,80	0,72	12,98	225,93		
16	Крымский район	3 227,09	383,90	217,28	287,10	1 890,83	627,85	945,53	167,13	469,56	832,00	767,22	24,47	214,38	0,72	9,72	481,40		
17	Курганинский район	2 854,22	328,94	385,17	105,27	1 436,81	966,71	756,83	272,38	379,01	7 140,82	881,00	25,85	160,57	0,72	15,86	420,31		
18	Кущевский район	2 986,56	222,16	170,44	105,14	987,72	925,07	978,51	327,46	297,39	7 140,82	392,19	26,52	145,28	0,72	13,12	226,94		
19	Лабинский район	2 470,19	321,18	1 085,97	182,90	1 854,85	1 130,44	1 428,02	163,85	612,96	7 140,82	888,26	27,14	161,76	0,72	10,73	654,75		
20	Ленинградский район	1 844,42	332,42	207,32	298,91	1 435,39	988,45	1 356,31	403,15	391,01	7 140,82	471,54	27,94	196,79	0,72	14,67	405,03		
21	Мостовский район	1 457,40	165,24	206,92	119,46	855,13	407,45	895,29	171,23	186,43	7 140,82	959,64	26,19	169,05	0,72	9,54	171,22		

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом департамента  
имущественных отношений  
Краснодарского края  
от 14.12.2016 № 2640

## СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ

удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в разрезе кадастровых кварталов по видам разрешенного использования в составе земель населенных пунктов Краснодарского края

Виды разрешенного использования:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетажной и многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

## 8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	Не применялся	-	-
Доходный подход	100	-	100

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Итого:			100

Таким образом стоимость 1 кв.м. место размещения нестационарных торговых объектов по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Переясловская по состоянию на 11.03.2020 г. составляет: **100 рублей (Сто рублей)**

Оценщик



Матяшова О.А.

## 9 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

### **Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящим ИП Матяшова О.А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

ИП. Матяшова О.А. подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### **Сведения о независимости оценщика.**

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при осуществлении оценочной деятельности и составления настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

Схема размещения нестационарных объектов

### Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП «АРМО» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3).

### Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- <http://legal23.ru/wp-content/uploads/2016/12/Приложение-3.pdf>
- <http://parma-legal.ru/nashi-konsultacii/2015-07-08/plata-za-NTO>
- Приказ от 14.12.2016 года №2640 об утверждении результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Краснодарского края.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА**



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18 июля 2008 г.

№

2028-08

*Дата*

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Матяшова Ольга Александровна**

Паспорт 03 05 №008891 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*  
Отделом внутренних дел Тимашевского района Краснодарского края  
23.10.2003

*(былине документа, удостоверяющие личность)*

ГОУ ВПО "Кубанский государственный технологический университет"  
диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 092953 27.06.2005

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1352 от « 18 июля 2008 » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность, наименование лица*

Москва





НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

Зарегистрировано 01 июля 2007 г. за  
№0002 в едином государственном  
реестре саморегулируемых  
организаций оценщиков

<http://sroarmo.ru>

ИНН 7717528407 КПП 771701001  
Юр. адрес: 129301, г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18 корп. 2  
Почтовый адрес: 115184, г. Москва, д/я 10  
Тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54, email: armorf@armorf.ru  
Р/с № 40703810300020000222 в ДО «Московское отделение» ОАО «МННБ» г. Москва  
Кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

**Выписка № 1642**  
из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«29» июля 2008 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Матяшовой Ольги Александровны  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Матяшова Ольга Александровна  
(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства  
(нужное подчеркнуть)

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ  
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«18» июля 2008

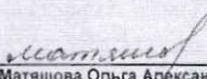
за регистрационным № 1352

Исполнительный директор  
НП СРО АРМО

Петровская Е.В.



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20040/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		24 января 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2016г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>Оценщик Матяшова Ольга Александровна</b> Адрес регистрации или ИНН: 235303679723	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 февраля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 9 февраля 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</i>	
ФРАНШИЗА	<b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b>	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 13 500,00 (Тринадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 10 февраля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 10 февраля 2020 г. по 9 февраля 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 10 февраля 2020 г. по 9 февраля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	

СТРАХОВОЙ СЛУЧАИ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
 Матяшова Ольга Александровна	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г. Договор (Территориальная Промоакция) - 0991R/776/20003/19 Контакт: Ист. Кушнир О.В. +74957880999#5435

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015764-1

« 30 » ноября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Матяшовой Ольге Александровне

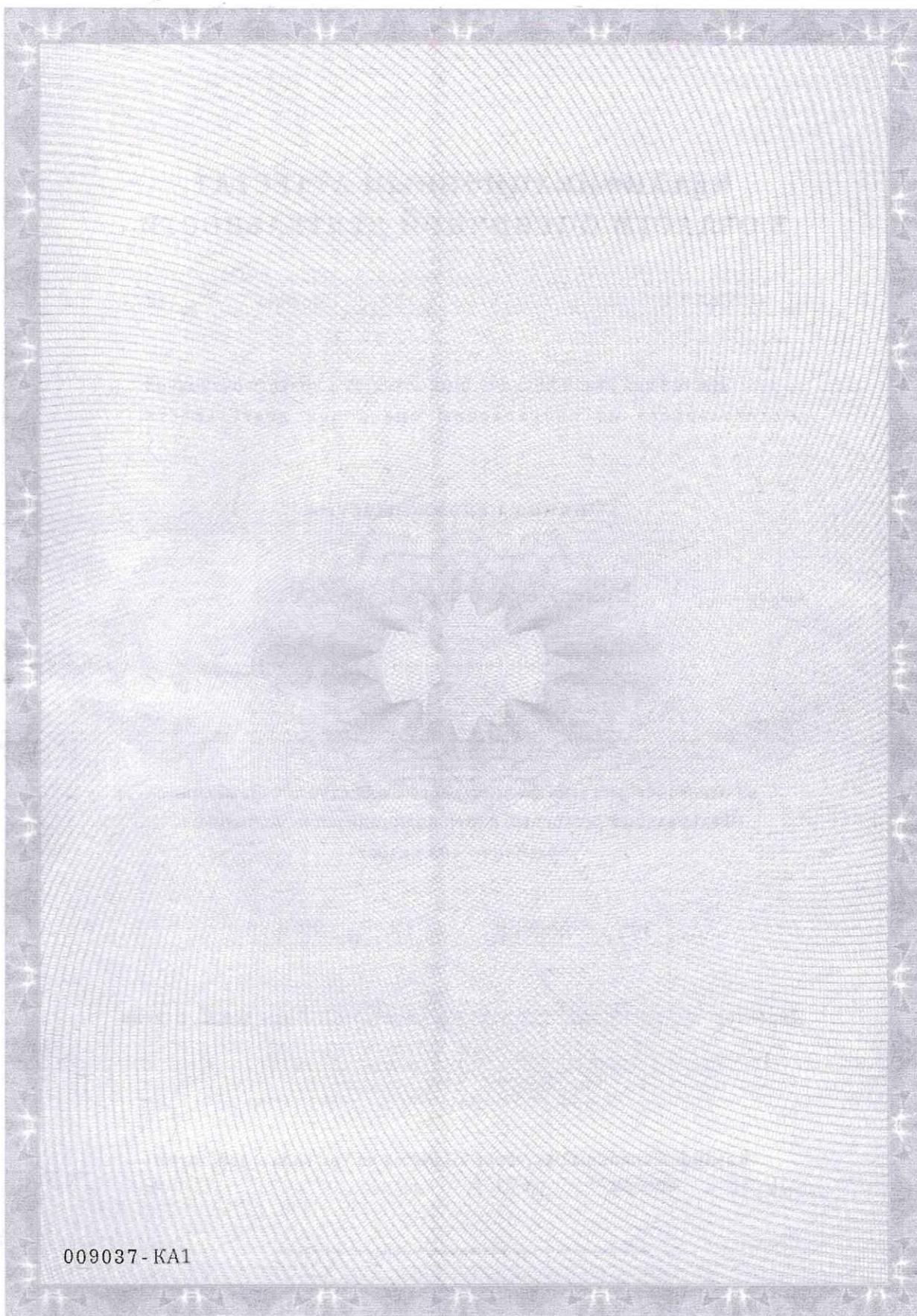
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 30 » ноября 20 18 г. № 99

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » ноября 20 21 г.



Прошито, пронумеровано и  
скреплено

38 листов

Специалист-оценщик  
Матяшова О.А.

*Матяшова*

