

ЧАСТНО ПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК МАТЯШОВА О.А.
Член НП «Саморегулируемой Организации Ассоциации Российских Магистров
Оценки» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№031830-1 от 19.11.2021 г.

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



УТВЕРЖДАЮ:
О.А.Матяшова
2022 год

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №1242/2022

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

Дата оценки: 01.02.2022г.

Дата составления отчета: 15.02.2022г.

Исполнитель: ЧПО Матяшова О.А.

Заказчик: Муниципальное образование Переясловское сельское поселение Брюховецкого района в лице главы Переясловского сельского поселения Брюховецкого района **Неваленых Светланы Владимировны**

Тимашевск 2022 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 №1242/2022 на оказание услуг для муниципальных нужд от 01.02.2022 г. частнопрактикующим оценщиком Матяшовой О.А. проведена оценка рыночной стоимости 1 кв.м. место размещения нестационарных торговых объектов в ст. Переясловской.

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	01.02.2022 г.
Дата оценки	01.02.2022 г.
Период проведения оценки	с 01.02.2022 по 15.02.2022 г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 1242/2022 от 01.02.2022 г.
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 отдельно, 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	01.02.2022 г.
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
<i>Исполнитель</i>	<i>Частно практикующий оценщик 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	Краснодарское отделение №8619 ПАО Сбербанк р/с 40802810330000111158 корсчет 30101810100000000602 БИК 040349602
Контактная информация	ТЕЛ. 89183871828, email: matyashova1983@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №0991R/776/10085/22 выданного страховым АО «Альфа Страхование» (страховая сумма 10 000 000 руб. срок действия полиса с 10 февраля 2022 г., по 09 февраля 2023 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	№031830-1 от 19.11.2021 г. по 19.11.2024 г.
Заказчик	Муниципальное образование Переясловское сельское поселение Брюховецкого района в лице главы Переясловского сельского поселения Брюховецкого района Неваленых Светланы Владимировны
Сведения о заказчике	Администрация Переясловского сельского поселения тел. 8(86156)61-226,62-434 ИНН 2327009598, КПП 232701001 ОКАТО 03210816000 ОГРН 1052315290170 ОКВЭД 75.11.35ОКПО 04091198 номер казначейского счета: 03231643036104161800 номер единого казначейского счета: 40102810945370000010 наименование учреждения ЦБ РФ//наименование ТОФК: ЮЖНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар БИК ТОФК: 010349101

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

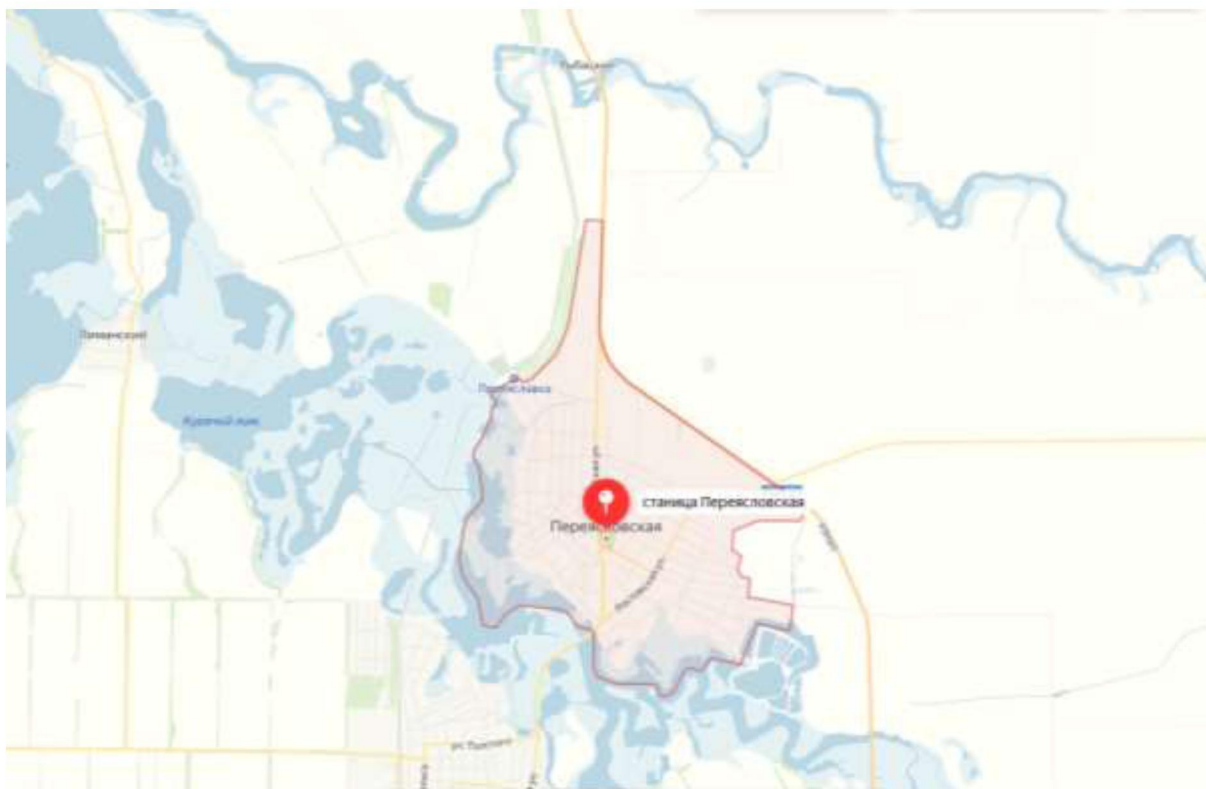
3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является:

1 кв.м. место размещения нестационарных торговых объектов на территории ст. 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 автолавки, всевозможные магазины на колесах и фургонные лотки продаж. Также в группу нестационарных объектов иногда включают мелкорозничную торговлю с рук, но она может осуществляться и вовсе без вспомогательных конструктивных средств. Кроме того, существует классификация по 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

Анализ социально-экономической ситуации *Обзор социально-экономических условий региона расположения оцениваемой собственности*

Краснодарский край - субъект Российской Федерации, расположен на юге России, в западной части Большого Кавказа и на Кубано-Приазовской (Прикубанской) низменности. Это один из наиболее заселенных регионов России - его население составляет 5044 тыс. чел. (1996 г., 3-е место после Москвы и Московской области).

Климат в крае один из наиболее благоприятных в России для проживания и деятельности человека: от умеренного континентального до субтропического, почвы на равнине черноземные (что очень благоприятствует развитию сельского хозяйства), в горах - горно-лесные и горно-луговые. Равнинная степь края окультурена практически полностью; леса - широколиственные и горные темнохвойные - расположены в горах, в высокогорье - субальпийские и альпийские луга.

Краснодарский край образован 13 сентября 1937 г., его площадь составляет 76.0 тыс. кв. км. В административном отношении состоит из 49 районов (в т.ч. 11 городских); в крае 26 городов (15 из них краевого подчинения), 24 поселка городского типа, 386 сельсоветов. Административный центр края – город Краснодар (население 634,5 тыс. чел.).

С распадом СССР экономико-географическое положение края изменилось кардинальным образом: он стал единственным выходом России к Черному морю. В настоящее время территория края является приграничной со всеми вытекающими отсюда последствиями, через морские порты региона осуществляется большая часть экспортно-импортных операций России. Изменившееся геополитическое положение края приводит к усилению значимости данной территории для всей России, и ее юго-западной территории в частности. Но, негативным фактором, влияющим на ЭГП края, является общая нестабильность на Северном Кавказе.

Кубань и ее столица Краснодар, в силу своего географического положения и природно-климатических условий, является одним из наиболее привлекательных для инвесторов регионом России.

Уникальные природные ресурсы, богатейшие залежи полезных ископаемых Краснодарского края, его мощный промышленный и сельскохозяйственный потенциал, развитая сеть портов, железных и автомобильных дорог, база стройиндустрии создают необходимые условия для выгодного вложения инвестиций.

Основу экономического потенциала Краснодарского края составляют агропромышленный комплекс, топливно-энергетический комплекс (нефтяная, нефтеперерабатывающая, газовая и электроэнергетическая отрасли).

**Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края
в январе-сентябре 2020 года**

Основные тенденции социально-экономического развития края

Ограничения на работу предприятий и организаций в ряде отраслей и сегментов экономики, а также другие меры, введённые для предотвращения распространения коронавирусной инфекции, продолжают влиять на экономическую ситуацию в крае.

Индекс промышленного производства сложился на уровне 99,0 %. Несмотря на то, что в сентябре отмечен рост объёмов производства относительно предыдущего месяца (на 5,5 %), по сравнению с сентябрём прошлого года снижение составило 6,7 % и обусловлено сокращением добычи нефти и газа, выработки нефтепродуктов, а также уменьшением производства пищевых продуктов, напитков, табачных изделий, электронных изделий и электрического оборудования.

Положительная динамика имеет место только в обрабатывающих производствах – 100,2 % (при этом в сентябре – 92,6 % к сентябрю 2019 года). В остальных укрупнённых видах промышленной деятельности сложилась отрицательная динамика: в добыче полезных ископаемых – 86,8 % (в сентябре – 88,1 %), в обеспечении электрической энергией, газом и паром – 97,2 % (в сентябре – 96,8 %), в водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов – 92,1 % (в сентябре – 102,8%).

Объём сельскохозяйственного производства уменьшился на 5,8 % (в том числе в сентябре – на 0,4 % к сентябрю 2019 года) в результате неблагоприятных погодных условий и снижения валовых сборов зерна, сахарной свёклы, подсолнечника, картофеля. При этом хозяйствами всех категорий значительно увеличено производство мяса (на 7,6 %) и молока (на 7,0 %).

Объём строительных работ снижен на 5,4 % относительно 9 месяцев 2019 года, в том числе в сентябре – на 26,7 % по сравнению с сентябрём прошлого года. Сокращены объёмы строительства автомобильных дорог и инженерных коммуникаций. В то же время, на 2,5 % увеличен ввод в действие жилых домов (до 2 929 тыс. кв. м).

Несмотря на временные ограничения работы всех видов пассажирского транспорта в апреле и мае, услуги по транспортировке и хранению в январе-сентябре текущего года сократились в сопоставимых ценах лишь на 3,1 %. На фоне активизации интернет-покупок деятельность почтовой связи и курьерская возросла в 2,5 раза.

Ограничения в работе объектов потребительской сферы, а также снижение спроса со стороны потребителей на целый ряд товаров и услуг продолжают оказывать влияние на динамику показателей всех секторов потребительского рынка. В то же время, отрицательная динамика несколько замедлилась по сравнению с первым полугодием 2020 года.

Оборот розничной торговли снижен на 6,4 % (в том числе в сентябре – на 0,8 %), оборот общественного питания – на 12,7 %, объём платных услуг населению – на 13,1 %. При этом в сентябре в сфере общепита и платного обслуживания отмечен рост на 11,0 и 4,7 % соответственно.

Замедление темпов экономической деятельности отразилось на доходах населения. В январе - сентябре 2020 года заработная плата составила

36,5 тыс. руб., или 102,2 % к аналогичному периоду прошлого года. При этом реальная заработная плата (скорректированная на уровень инфляции) сложилась на уровне 99,5 %.

По состоянию на 1 октября 2020 г. на учёте в службе занятости населения состояло 128,6 тыс. безработных, что в 8,8 раза больше, чем годом ранее. Рост обращаемости граждан связан с введением временного упрощённого порядка подачи заявлений на получение

пособия по безработице через портал «Работа в России» и увеличением размера социальных выплат.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2020 года сложился на уровне 99,0 %. Положительная динамика имеет место только в обрабатывающих производствах – 100,2 %.

Из 23 секторов обрабатывающих производств положительная динамика достигнута в 11. Высокие темпы роста получены в производстве текстильных изделий – 113,5 %, обработке древесины и производстве изделий из дерева – 110,5%, производстве химических веществ и химических продуктов – 122,1 %, производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 142,7 %, производстве готовых металлических изделий – 112,8 %, производстве прочих готовых изделий – 111,4 %. Также рост выпуска продукции отмечен в производстве пищевых продуктов (102,9 %) и производстве напитков (105,4 %).

В ряде секторов обрабатывающих производств предприятия не смогли нарастить выпуск продукции, что связано с неблагоприятной внешнеэкономической конъюнктурой и недостаточным потребительским спросом. Отставание объёмов производства относительно прошлогоднего уровня отмечено в следующих отраслях в промышленности (в порядке убывания их удельного веса):

производство нефтепродуктов – на 0,2 % из-за сокращения спроса на продукцию и снижения цены реализации. Уменьшено производство дистиллятов средних (на 7 %), прямогонного бензина (на 23 %), сжиженных пропана и бутана (на 41 %);

металлургическое производство – на 3,4 % из-за колебания спроса на мировом рынке стальной литой заготовки и сокращением экспортных поставок;

производство стройматериалов – на 6,5 % в связи с сокращением производства цемента (на 10,7 %), блоков и прочих строительных изделий из цемента и бетона (на 12,7 %), сборных железобетонных конструкций (на 24,0 %), стеклопакетов (на 11,7 %) из-за приостановки деятельности ряда строительных организаций в период карантина и снижения спроса на стройматериалы;

производство резиновых и пластмассовых изделий – на 3,7 % в связи с уменьшением выпуска полиэтиленовых пакетов (на 20,8 %), пластмассовых оконных блоков (на 34,7 %), вулканизированной резины, кроме эбонита (на 26,7 %), прорезиненных приводных ремней (на 66,4 %);

производство табачных изделий – на 11,0 % из-за снижения спроса на сигареты на фоне увеличения востребованности электронных сигарет;

ремонт машин и оборудования – на 18,8 % (существенное влияние на показатели работы отрасли оказывают субъекты малого предпринимательства, на долю которых приходится более половины производимой продукции);

производство транспортных средств и оборудования – на 6,3 % из-за уменьшения выпуска путевых машин;

производство электрического оборудования – на 31,3 % из-за сокращения производства трансформаторов (на 28,3 %), устройств коммутации (на 43,5 %), электрических проводников (на 29,8%), волоконно-оптических кабелей (на 27,7 %), бытовых газовых плит (на 10,9 %), кухонных электрических плит (на 28,1 %);

производство одежды – на 6,6 % ввиду снижения выпуска мужских рубашек, брюк и костюмов из-за перепрофилирования ряда предприятий на выпуск лицевых гигиенических масок и защитных костюмов, а также в связи с остановкой ряда предприятий на карантин;

производство кожи и изделий из кожи – на 22,5 % за счёт снижения производства обуви (на 22,1 % в связи с несвоевременной поставкой сырья из других регионов ввиду транспортных ограничений, отменой крупных заказов) и меховых шкурок (на 30,2 % по причине сокращения заказов на давальческую переработку сырья малым предприятием в Лабинском районе);

производство полиграфических изделий – на 52,7 % (существенно снизились услуги по печатанию журналов и периодических изданий, выходящих реже четырёх раз в неделю);

производство компьютеров, электронных и оптических изделий – на 9,3 % в связи с уменьшением в 2 раза выпуска приборов полупроводниковых и их частей.

По остальным укрупнённым видам промышленной деятельности по ито-гам 9 месяцев сложилась отрицательная динамика индекса производства:

в добыче полезных ископаемых – 86,8 %. Добыча нефти, включая газо-вый конденсат, сокращена на 19,7 % (до 441,3 тыс. тонн), добыча природного газа – на 14,3 % (до 1 255 млн куб. м), что обусловлено выработанностью углеводородных месторождений. Освоение перспективных месторождений осложнено высокой стоимостью их разработки. Добыча прочих полезных ископаемых снижена на 12,5 % (в том числе: щебня – на 3,9 %, гипса – на 7,3 %, песков природных – на 24,3 %, гранита, песчаника и прочего камня – на 51,0 %);

в обеспечении электрической энергией, газом и паром – 97,2 %. Выработка электрической энергии в крае снижена на 6,5 % и составила 7,5 млрд кВт-ч из-за уменьшения производства на Краснодарской ТЭЦ (ввиду увеличения общей продолжительности ремонтов энергоблоков и снижения их нагрузки согласно режиму энергосистемы) и гидроэлектростанциях (в связи со снижением водности рек Белая и Мзымта). Потребление электроэнергии сокращено на 1,5 %, до 20,2 млрд кВт-ч (из них 5,4 млрд кВт-ч потреблено населением, 2,3 млрд кВт-ч – бюджетными потребителями, 2,0 млрд кВт-ч – промышленностью, 10,6 млрд кВт-ч – прочими потребителями). Отпуск тепловой энергии снижен на 10,2 % (до 9,4 млн Гкал), в том числе котельными – на 8,1 % (до 6,6 млн Гкал), электростанциями – на 14,8 % (до 2,7 млн Гкал);

в водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов – 92,1 %.

Инвестиции

В I полугодии 2020 года инвестиции в основной капитал за счёт всех источников финансирования составили 150,3 млрд руб., или 98,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Инвестиционные вливания в экономику со стороны крупных и средних организаций снизились на 6,7 % и составили 116,1 млрд руб.

Заметные изменения претерпела структура источников финансирования инвестиций в основной капитал. Снизилась доля инвестиций за счёт собственных средств предприятий (с 63,5 % в I полугодии 2019 до 56,4 % в I полугодии текущего года). На этом фоне существенно увеличилась доля капвложений за счёт кредитов банков – с 8,1 до 16,1 %, а также доля средств, привлечённых для целей долевого строительства – с 3,1 до 4,3 %. При этом уменьшилась доля ассигнований из бюджетов всех уровней (с 16,2 до 14,0 %) и доля заёмных средств других организаций (с 5,0 до 2,6 %).

Наибольшие объёмы инвестиционных вложений в текущем году зафиксированы в следующих видах экономической деятельности:

транспортировка и хранение – 26,6 млрд руб., или 22,9 % от всех инвестиций в крае (реализация масштабных проектов за счёт бюджетных и внебюджетных ассигнований на развитие авто- и ж.-д. инфраструктуры, в том числе «Развитие и обновление

железнодорожной инфраструктуры на подходах к портам Азово-Черноморского бассейна); реконструкция и модернизация объектов портовой инфраструктуры и зернового терминала в порту Новороссийск; модернизация объектов портовой инфраструктуры Туапсинского морского торгового порта; строительство портово-индустриального (промышленного) парка в порту Тамань; строительство трубопроводной системы «Юг» и реконструкция Нефтерайона «Шесхарис»; расширение системы трубопровода «Тенгиз-Новороссийск»;

производство нефтепродуктов – 19,1 млрд руб., или 16,5 % (реализация крупных проектов, направленных на увеличение глубины и объемов переработки нефти: строительство нового завода на территории Туапсинского НПЗ, модернизация действующих производств Афипского, Ильского, Славянского НПЗ в рамках подписанных в целях осуществления налогового маневра соглашений с Минэнерго России);

сельское хозяйство – 11,8 млрд руб., или 10,2 % (из них 2,6 млрд руб. направлено на формирование рабочего, продуктивного и племенного стада;

1,7 млрд руб. – на закладку многолетних насаждений, в том числе виноградников (в г. Новороссийске и г. Анапе) и яблоневых садов (в Абинском районе); строительство молочных комплексов (в Каневском, Куцёвском районах), строительство свинофермы законченного производственного цикла (в Павловском районе); строительство плодохранилищ (в Абинском, Славянском районах); строительство тепличных комплексов (в Красноармейском, Северском, Тихорецком районах); строительство селекционно-генетического центра в Усть-Лабинском районе, а также приобретение сельхозтехники, транспортных средств, доильных установок и прочего оборудования многими хозяйствами края);

деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 7,7 млрд руб., или 6,6 % (проведение комплексной жилищной застройки и благоустройства г. Краснодара для целей перспективного развития и улучшения условий проживания жителей; строительство жилого микрорайона «Южный берег» в г. Новороссийске; строительство 5 очереди многофункционального рекреационно-ландшафтного комплекса на территории, прилегающей к стадиону «Краснодар»;

торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 6,9 млрд руб., или 5,9 % (реализация программ развития компаний-операторов крупнейших в стране оптово-розничных торговых сетей продовольственного ритейла, в первую очередь АО «Тандер», предусматривающих создание собственных производств, рестайлинг внешнего вида магазинов в формате «у дома» и «дрогери», а также повышение эффективности действующей сети);

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 6,4 млрд руб., или 5,5 % (реализация крупного проекта по строительству ТЭС «Ударная», а также инвестиционных программ региональных сетевых организаций АО «НЭСК-электросети» и ПАО «Кубаньэнерго»).

От 1 % до 5 % инвестиций приходилось на виды деятельности (по возрастанию): деятельность гостиниц; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов; металлургическое производство; государственное управление и обеспечение военной безопасности; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений; образование; строительство; деятельность в области информации и связи; производство пищевых продуктов.

С начала 2020 года реализовано 15 крупных (стоимостью свыше 100 млн руб.) инвестиционных проектов на общую сумму 14,9 млрд руб. и создано свыше тысячи новых рабочих мест. Среди них: строительство метизного цеха № 2 на Абинском электрометаллургическом заводе, создано 250 рабочих мест; строительство тепличного

комплекса по выращиванию шампиньонов и производству компоста в Крыловском районе, создано более 500 рабочих мест; строительство свинокомплекса в Тихорецком районе, создано 30 рабочих мест; строительство фруктохранилища мощностью 9 тысяч тонн в Ейском районе, создано 50 рабочих мест.

В настоящее время реализуется более 420 крупных проектов на общую сумму порядка 2 трлн руб., с планируемым созданием 68 тыс. рабочих мест.

Строительство

В строительстве объёмы выполненных работ составили 163,3 млрд руб. со снижением на 5,4 % к январю - сентябрю 2019 года. Сокращены объёмы строительства автомобильных дорог и инженерных коммуникаций, но увеличены работы по строительству зданий.

Среди введённых объектов: помещения для КРС и свиней (на 0,9 и 12,0 тыс. мест соответственно), тепличные комбинаты на 29,9 га и теплицы под стеклом на 288,3 тыс. кв. м, хранилища для зерна (17,6 тыс. тонн), овощей и фруктов (29,9 тыс. тонн), мощности по производству цельномолочной продукции (4 тонны в смену), сыров (1 тонна в смену) и хлебобулочных изделий (5 тонн в сутки), турбинные электростанции (48,4 тыс. кВт), трансформаторные понизительные подстанции (404 тыс. кВ.А), общетоварные склады (45,6 тыс. кв. м), холодильники для организации торговли (21,3 тыс. тонн), торговые предприятия (109,1 тыс. кв. м), торгово-офисные центры (26,7 тыс. кв. м), предприятия общепита на 130 мест, гостиницы на 1 264 места, мотели на 80 мест, 92 антенно-мачтовых сооружения связи, 2 башни сотовой связи.

Проложено 21 км автомобильных дорог с твёрдым покрытием, 40,2 пог. м мостов, 5 км магистральных газопроводов, 9,9 км газовых сетей, 460 км линий электропередачи, 20,6 км водопроводных сетей, 5,2 км тепловых сетей, 2 523 км радиорелейных линий связи, 234,2 км волоконно-оптических линий связи.

Из социальных объектов введены: детские сады на 1 575 мест, медицинский центр площадью 223 кв. м, поликлиники на 75 посещений в смену, плас-костные спортивные сооружения площадью 4,0 тыс. кв. м, спортивные залы площадью 13,2 тыс. кв. м, два физкультурно-оздоровительных комплекса, плавательный бассейн.

Ввод в действие жилых домов увеличен на 2,5 % (до 2 929 тыс. кв. м). В непростых условиях 2020 года была активизирована работа по вводу проблемных объектов долевого строительства с готовностью более 75 %. С начала года введено в эксплуатацию 1 553,2 тыс. кв. м многоквартирного жилья с темпом роста 101,5 % и 1 376,2 тыс. кв. м индивидуального жилья с темпом 103,8 %.

Доля индивидуальных застройщиков в общем объёме введённого жилья составляет 47 % (годом ранее – 46 %).

Обеспеченность населения жильём: в 2019 году – 27,2 кв м в расчёте на одного жителя, к концу 2020 года – по расчетам возрастёт до 27,8 кв м.

Сельское хозяйство

Объём сельскохозяйственного производства составил 305,9 млрд руб., на 5,8 % меньше чем в январе - сентябре прошлого года.

Весной 2020 года на территории края в результате воздействия неблагоприятных природных явлений (почвенная засуха, заморозки, выдувание) про-изошла частичная гибель озимых и яровых культур, а также цветков и завязей плодовых культур. Это повлияло на снижение валовых сборов зерновых культур на 15,7 % (до 11,1 млн тонн), в том числе пшеницы – на 16,3 % (до 7,8 млн тонн), сахарной свёклы – на 12,6 % (до 4,1 млн тонн),

подсолнечника – на 10,7 % (до 910,5 тыс. тонн), картофеля – на 13,5 % (до 296,3 тыс. тонн), а также овощей – на 0,9 % (до 658,5 тыс. тонн).

Хозяйствами всех категорий на 7,6 % увеличено производство мяса скота и птицы (на фоне 6,1 % роста годом ранее) до 399,0 тыс. тонн, что обусловлено ростом поголовья свиней (на 2,8 % до 643,6 тыс. голов) и КРС (на 3,0 % до 546,6 тыс. голов).

Производство молока возросло на 7,0 % (после 0,3 % падения годом ранее) до 1 182,7 тыс. тонн, что связано не только с ростом продуктивности дойного стада (надой молока от одной коровы возросли на 11,3 %), но и с увеличением поголовья коров (на 1,0 %, до 213,2 тыс. голов).

Производство яиц сократилось на 8,4 % (после 3,8 % снижения год назад) и составило 1 164,4 млн штук, что обусловлено снижением поголовья птицы (на 3,3 %, до 25,7 млн голов) в связи с прекращением производственной деятельности Краснодарской птицефабрики.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли снижен на 6,4 % и составил 1 019,8 млрд руб. При этом объёмы продаж пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, уменьшились на 4,1 %, непродовольственных товаров – на 8,4 %.

В результате удельный вес продовольствия в структуре продаж увеличился с 46,5 % в январе-сентябре 2019 года до 48,0 % в текущем году, непродовольственных товаров – уменьшился с 53,5 до 52,0 %.

В январе-сентябре 2020 года рост цен на товары составил 102,8 % к уровню января-июня 2019 года, в том числе на продовольственные – 103,1 %, на непродовольственные товары – 102,3 %.

Оборот общественного питания ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общепита, по итогам 9 месяцев снизился на 12,7 % до 51,6 млрд руб.

Объём платных услуг населению уменьшился на 13,1 %, составив 355,3 млрд руб. Наиболее существенно сокращены объёмы услуг специализированных коллективных средств размещения (на 34,6 %), учреждений культуры (на 28,3 %), транспортных услуг (на 28,1 %), услуг турагентств (на 24,3 %), быто-вых (на 14,7 %), медицинских услуг (на 14,4 %), услуг гостиниц (на 13,3 %) в результате приостановки работы организаций. Отмечается снижение

(на 0,1-10 %) услуг физической культуры и спорта, телекоммуникационных, ветеринарных, юридических услуг, услуг системы образования и услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста.

При этом возросли объёмы коммунальных услуг (на 2,2 %), жилищных (на 2,8 %), услуг почтовой связи, курьерских (на 8,9 %). На долю этих услуг пришлось более 24 % всех платных услуг в крае.

Рост цен на платные услуги в январе-сентябре 2020 года составил 102,6%. В наибольшей степени возросли тарифы на медицинские услуги (107,3 %), услуги пассажирского транспорта (105,9 %), ветеринарные услуги (105,5 %), услуги образования (104,7 %), физкультуры и спорта (103,1 %), бытовые услуги (103,0 %), а также жилищно-коммунальные (102,6 %). По услугам связи, услугам в сфере туризма, санаторно-оздоровительным услугам, услугам организаций культуры и услугам правового характера рост цен не превышал 102,0 %, а по услугам банков и услугам страхования отмечено снижение тарифов.

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики внешнеторговый оборот Краснодарского края в I полугодии 2020 года снизился на 17,7 %, составив 4 814,6 млн долл. США.

Основные торговые партнёры Краснодарского края: Турция – 14,0 %, Китай – 12,3 %, Египет – 6,7 %, Индонезия – 4,6 %, Италия – 3,9 %, Швейцария – 3,7 %, Беларусь – 3,5 %, Эквадор – 3,0 %, Израиль – 2,8 %, Кипр – 2,3 %, Украина 2,2 %, Казахстан – 2,1 %, Индия – 2,1 %.

Экспорт Краснодарского края составил по стоимости 2 582,0 млн долл. США, что на 29,6 % меньше, чем в I полугодии 2019 года, в том числе в страны дальнего зарубежья – 2 289,4 млн долл. со снижением на 32,6 %, в страны СНГ – 292,6 млн долл. с ростом на 7,7 %.

Товарная структура экспорта в основном представлена продовольственными товарами и сельскохозяйственным сырьём (44,9 %), минеральными продуктами (33,0 %), металлами и изделиями из них (13,0 %), химической продукцией (4,6 %), машиностроительной продукцией (3,1 %).

Благоприятная экономическая конъюнктура и высокие урожаи сельхоз-культур в прошлом году способствовали росту на 41,1 % экспорта продовольствия, до 1 158,7 млн долл. В основе экспорта данной категории товаров – злаки (669,2 млн долл.), жиры и масла (223,5 млн долл.), сахар и кондитерские изделия из него (90,4 млн долл.), остатки и отходы пищевой промышленности (39,5 млн долл.), овощи (25,3 млн долл.), продукты переработки овощей и фруктов (22,2 млн долл.), масличные семена и плоды (20,5 млн долл.), мясо и пищевые мясные субпродукты (17,6 млн долл.). Основные торговые партнёры (по убыванию стоимости): Турция, Египет, Китай, Индия, Судан, Оман, Украина, Беларусь, Казахстан, Израиль, Саудовская Аравия, Камерун, Бангладеш, Азербайджан, Южная Африка.

Стоимостные объёмы экспорта остальных товарных групп не превышали уровень I полугодия 2019 года:

минеральных продуктов – 852,3 млн долл., что в 2,7 раза меньше уровня января-июня 2019 года из-за снижения мировых цен на нефтепродукты и масла, которые составляют основу экспорта данной категории товаров. Ведущие покупатели: Швейцария, Китай, Кипр, Турция, Италия, Корея, Румыния, Мальта, Того, Сенегал, Греция, Нидерланды, Франция, Египет, Йемен;

металлов и изделий из них – 335,2 млн долл. со снижением на 11,8 %. В основе экспорта – черные металлы (308,2 млн долл.), изделия из черных металлов (25,1 млн долл.). Основные получатели: Израиль, Турция, Катар, Индонезия, Нидерланды, Беларусь, Филиппины, Алжир, Румыния, Кения, Гватемала, Египет, Доминиканская Республика, Марокко, Италия, Бельгия;

химической продукции – 118,9 млн долл. со снижением на 12,7 %. В основе экспорта – удобрения (45,3 млн долл.), прочие химические продукты (33,5 млн долл.), пластмассы и изделия из них (18,9 млн долл.), экстракты дубильные или красильные (6,4 млн долл.), продукты неорганической химии (3,8 млн долл.), мыло, моющие средства (3,7 млн долл.), эфирные масла, парфюмерные, косметические или туалетные средства (2,8 млн долл.). Основные торговые партнёры: Казахстан, Китай, Египет, Сербия, Украина, Беларусь, Турция, Азербайджан, Румыния, Бразилия, Израиль, США, Испания;

машиностроительной продукции – 79,5 млн долл. со снижением на 17,0 %. В основе экспорта – суда и плавсредства (38,3 млн долл.), различное оборудование и механические устройства (18,6 млн долл.), электрические машины и оборудование (18,0 млн долл.), средства наземного транспорта (3,2 млн долл.). Основные покупатели: Гвинея, Беларусь, Греция, Турция, Казахстан, Украина, Абхазия, Армения, Узбекистан, Германия.

Импорт в I полугодии 2020 года составил 2 232,6 млн долл. США с ростом на 2,3 %, в том числе из стран дальнего зарубежья – 1 978,5 млн долл. с ростом на 5,2 %, из стран СНГ – 254,1 млн долл. со снижением на 15,9 %.

Товарная структура импорта представлена в основном продовольственными товарами и сельскохозяйственным сырьем (58,2 %), машиностроительной продукцией (15,3 %), металлами и изделиями из них (8,8 %), химической продукцией (7,6 %), текстильными изделиями и обувью (3,2 %), товарами, относимыми к категории «прочее» (2,9 %), древесиной и изделиями из неё (2,2 %).

Увеличился импорт продовольственных товаров и сельхозсырья – на 10,9 % (до 1 298,3 млн долл.), химической продукции – на 1,9 % (до 169,2 млн долл.), текстильных изделий и обуви – на 17,3 % (до 71,6 млн долл.).

Сократились стоимостные объёмы импорта машиностроительной продукции – на 20,8 % (до 342,7 млн долл.), металлов и изделий из них – на 7,1 % (до 195,4 млн долл.), древесины и изделий из неё – на 13,2 % (до 48,3 млн долл.), товаров, относимых к категории «прочее» – на 5,0 % (до 64,6 млн долл.).

Сальдо торгового баланса по итогам полугодия 2020 года положительное – 349,4 млн долл. США (годом ранее – 1 615,5 млн долл.).

Финансы

В январе-сентябре 2020 года доходы консолидированного бюджета Краснодарского края (с учётом безвозмездных поступлений) составили 260 863,2 млн руб., или 99,4 % к соответствующему периоду 2019 года.

Налоговых и неналоговых доходов мобилизовано 197 697,4 млн руб., или 84,9 % к аналогичному периоду 2019 года. Снижение поступлений обусловлено действием ограничительных мер, установленных Указами Президента Российской Федерации в связи распространением новой коронавирусной инфекции, снижением деловой активности хозяйствующих субъектов, а также поступлением в 2019 году платежей, носящих единовременный характер.

Отрицательная динамика сложилась по всем основным доходным источникам:

налогу на прибыль организаций – 46 083,9 млн руб., или 84,8 % к аналогичному периоду 2019 года;

налогу на доходы физических лиц – 65 068,2 млн руб., или 78,2 % к аналогичному периоду 2019 года;

акцизам – 21 738,1 млн руб., динамика к прошлому году – 98,9 %;

единому налогу, взимаемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, – 15 314,8 млн руб., динамика к прошлому году – 95,1 %;

налогу на имущество организаций – 25 850,6 млн руб., или 88,2 % к аналогичному периоду 2019 года.

Объём безвозмездных поступлений составил 63 238,5 млн руб. с ростом в 2,1 раза. Поступление дотаций увеличено в 2,6 раза (до 25 228,7 млн руб.), что связано с получением средств на поддержку региональных бюджетов для компенсации снижения поступления налоговых и неналоговых доходов в связи с пандемией новой коронавирусной инфекции (11 654,9 млн руб.), для обеспечения оказания медицинской помощи больным новой коронавирусной инфекцией, оснащения (переоснащения) дополнительно создаваемого или перепрофилируемого коечного фонда медицинских организаций (2 271,2 млн руб.).

Рост объёма субсидий в 2,6 раза (до 15 403,9 млн руб.) сложился за счёт поступления средств на осуществление ежемесячных выплат на детей в возрасте от 3 до 7 лет,

организацию бесплатного горячего питания учащихся начальной школы, внедрение целевой модели цифровой образовательной среды в общеобразовательных и профессиональных образовательных организациях, реализацию программ формирования современной городской среды, государственную поддержку малого и среднего предпринимательства, стимулирование развития приоритетных подотраслей АПК.

Кроме того, в 1,5 раза увеличены поступления субвенций (до 15 311,4 млн руб.) за счёт средств на осуществление ежемесячной выплаты в связи с рождением (усыновлением) первого ребенка, оказание отдельным категориям граждан социальной услуги по обеспечению лекарственными препаратами и медицинскими изделиями по рецептам, реализацию полномочий Российской Федерации по осуществлению социальных выплат безработным.

Поступление иных межбюджетных трансфертов возросло в 1,8 раза (до 6 908,5 млн руб.) за счёт средств на: переоснащение медицинских организаций, оказывающих медицинскую помощь онкобольным, региональных сосудистых центров и сосудистых отделений; приобретение аппаратов ИВЛ для медицинских организаций; осуществление стимулирующих выплат медицинским работникам, оказывающим медицинскую помощь гражданам, у которых выявлена новая коронавирусная инфекция.

Расходы консолидированного бюджета Краснодарского края составили 260 539,0 млн руб., что на 19,6 % выше уровня расходов за аналогичный период 2019 года. Удельный вес расходов по направлениям: социальная политика – 27,3 %, образование – 25,9 %, национальная экономика – 15,6 %, здравоохранение – 11,6 %, общегосударственные вопросы – 6,6 %, жилищно-коммунальное хозяйство – 4,7 %, культура, кинематография – 3,3 %, физическая культура и спорт – 2,7 %, обслуживание государственного долга – 0,9 %, прочие отрасли – 1,4 %.

Уровень жизни населения

В I полугодии 2020 года среднедушевые денежные доходы населения составили 29 516 руб. в месяц и снизились на 4,7 % относительно I полугодия 2019 года. Реальные денежные доходы составили 93,5 %, реальные располагаемые – 92,4 %.

Основным источником дохода для трудоспособного населения остаётся заработная плата. Среднемесячная заработная плата одного работника по оценке за 9 месяцев 2020 года достигла 36 451 руб., что на 2,2 % превышает уровень оплаты труда в аналогичном периоде прошлого года.

Высокие темпы роста зарплат (110 % и более) сложились в производстве табачных изделий, производстве кожи и изделий из кожи, производстве бумаги и бумажных изделий, производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, производстве мебели, в деятельности почтовой связи и курьерской деятельности, в сфере научных исследований и разработок.

При этом отмечено сокращение уровня оплаты труда в лесном хозяйстве, производстве напитков, производстве текстильных изделий, производстве одежды, деревообработке, производстве готовых металлических изделий, производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, производстве прочих готовых изделий, в строительстве, деятельности водного транспорта, деятельности гостиниц и предприятий общепита, деятельности по операциям с недвижимым имуществом, административной деятельности и сопутствующих услугах.

По данным Краснодарстата на 1 октября 2020 г. задолженность по заработной плате сложилась в сумме 37,1 млн руб., на 51,4 % больше, чем годом ранее. Долги по зарплате имелись перед 726 работниками 8 организаций.

В целях обеспечения соблюдения трудового законодательства в части своевременности оплаты труда во всех муниципальных образованиях края действуют «горячие линии» для принятия обращений граждан о нарушениях их трудовых прав. С начала 2020 года поступило 166 обращений. По всем обращениям приняты меры оперативного реагирования. В результате выплачены денежные средства в общей сумме 1 706,4 тыс. руб.

Демография. Рынок труда

Численность постоянного населения края на 1 сентября 2020 г. составила 5 686,4 тыс. чел. Естественная убыль населения в январе-августе 2020 года

(-10 784 чел.) была полностью компенсирована миграционным приростом (21 738 чел.).

По итогам выборочных обследований населения по проблемам занятости, проведенным Краснодарстатом в июне - августе 2020 г., численность рабочей силы в среднем составила 2 801,8 тыс. чел., из которых 2 632,9 тыс. чел. были заняты в экономике, 168,8 тыс. чел. не имели занятия, но активно его искали и в соответствии с методологией МОТ классифицировались как безработные. Уровень общей безработицы – 6,0 % (годом ранее – 4,7 %).

По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края с начала 2020 года в органы службы занятости населения обратились за содействием в поиске подходящей работы 288,7 тыс. чел. что на 155,5 тыс. чел., или в 2,2 раза больше, чем за 9 месяцев прошлого года. Признаны безработными 172,2 тыс. чел., на 140,4 тыс. чел., или в 5,4 раза больше, чем годом ранее. Рост безработицы в период действия ограничительных мер вызван снижением количества заявленных вакансий, выходом на рынок труда длительно не работающих граждан или впервые ищущих работу. Также на ситуацию с безработицей повлияли увеличение размеров пособия по безработице и возможность дистанционного оформления пособия через портал «Работа в России».

Уровень регистрируемой безработицы на 1 октября 2020 г. – 4,6 % от численности рабочей силы (годом ранее – 0,5 %).

По данным мониторинга органов службы занятости населения Красно-дарского края по состоянию на 1 октября 2020 г. 352 организации заявили о высвобождении 7 353 работников, что составляет 5,8 % от численности работников данных организаций. Уволено 3 623 чел. (на 14,2 % больше, чем годом ранее), заявлено к высвобождению 3 730 чел. (в 2,5 раза больше).

В сравнении с 1 июля 2020 г. отмечалось снижение числа работников, находящихся в режимах неполной занятости, в связи с постепенным снятием ограничительных мер: на временной удаленной работе – с 22 418 до 5 496 работников по состоянию на 1 октября 2020 г.; в простое – с 13 882 до 4 723;

в режиме неполного рабочего времени – с 5 560 до 3 536. При этом увеличилось число работников, находящихся в отпусках без сохранения заработной платы – в 1,5 раза, составив 1 198 человек в 186 организациях.

С начала 2020 года консультации по телефонам «горячей линии» получили 263,1 тыс. чел. Ведется работа по информированию населения о государственных услугах, оказываемых органами труда и занятости населения, в газетах, на радио и телевидении, на Интерактивном портале службы труда и занятости населения.

Демография. Рынок труда

Численность постоянного населения края на 1 июня 2020 г. составила 5 673,6 тыс. чел. Естественная убыль населения в январе-мае 2020 года (8 270 чел.) была частично компенсирована миграционным приростом (6 488 чел.).

По итогам выборочных обследований населения по проблемам занятости, проведенным Краснодарстатом в марте - мае 2020 г., численность рабочей силы в среднем составила 2 839,9 тыс. чел., из которых 2 673,7 тыс. чел. были заняты в экономике, 166,2 тыс. чел. не имели занятия, но активно его искали и в соответствии с методологией МОТ классифицировались как безработные. Уровень общей безработицы – 5,9 % (годом ранее – 4,8 %).

По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края с начала 2020 года в органы службы занятости населения обратились за содействием в поиске подходящей работы 192,7 тыс. чел. что на 107,2 тыс. чел., или в 2,3 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. Признаны безработными 116,5 тыс. чел., на 94,2 тыс. чел., или в 5,2 раза больше, чем годом ранее. Это вызвано снижением количества заявленных вакансий в период действия ограничительных мер, увеличением в 1,5 раза максимального и в 3 раза минимального размера пособия по безработице, возможностью дистанционного оформления пособия через Общероссийскую базу вакансий «Работа в России», выходом на рынок труда длительно не работающих граждан или впервые ищущих работу (более 50 % от общей численности безработных).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 июля 2020 г. – 4,1 % от численности рабочей силы (годом ранее – 0,6 %).

По данным мониторинга органов службы занятости населения Краснодарского края по состоянию на 1 июля 2020 г. 203 организации заявили о высвобождении 5 314 работников, что составляет 5,9 % от численности работников данных организаций. Из них уволено 2 297 чел. (на 7,6 % меньше, чем годом ранее), заявлено к высвобождению 3 017 чел. (в 2,2 раза больше).

В связи с постепенным снятием ограничительных мер по состоянию на 1 июля 2020 г. в сравнении с 25 июня 2020 г. отмечалось снижение числа работников, находящихся в режимах неполной занятости в целях предотвращения распространения коронавирусной инфекции: на временной удаленной работе – на 11,2 % меньше (до 22 418 работников в 787 организациях); в простое – на 32,4 % (до 13 882 работников в 288 организациях); в режиме неполного рабочего времени – на 3,8 % (до 5 560 работников в 244 организациях); в отпуске без сохранения заработной платы – на 22,2 % меньше (до 794 работников в 94 организациях).

С начала 2020 года консультации по телефонам «горячей линии» получили 188,8 тыс. чел. Ведется работа по информированию населения о государственных услугах, оказываемых органами труда и занятости населения, в газетах, на радио и телевидении, на Интерактивном портале службы труда и занятости населения.

Источник: <http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/monitoring/monitoring-of-socio-economic-development-of-krasnodar-region-report/>

Анализ рынка жилой недвижимости

Структура рынка недвижимости

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;

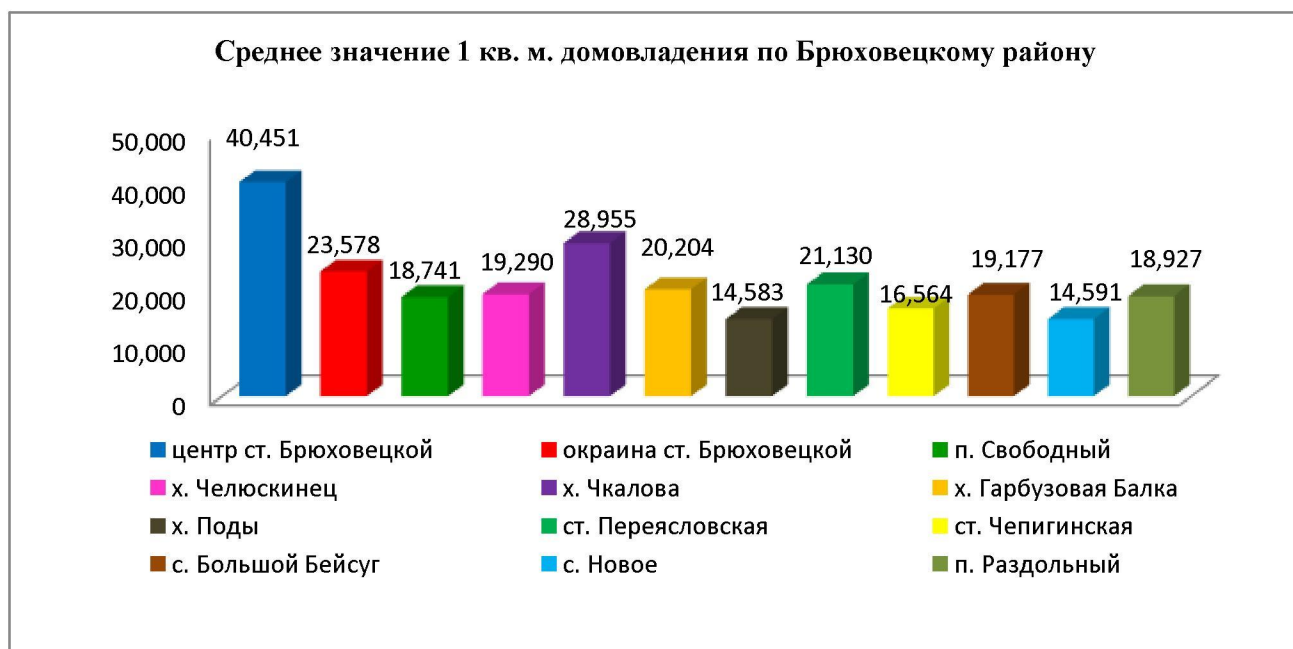
Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Обзор рынка жилой недвижимости

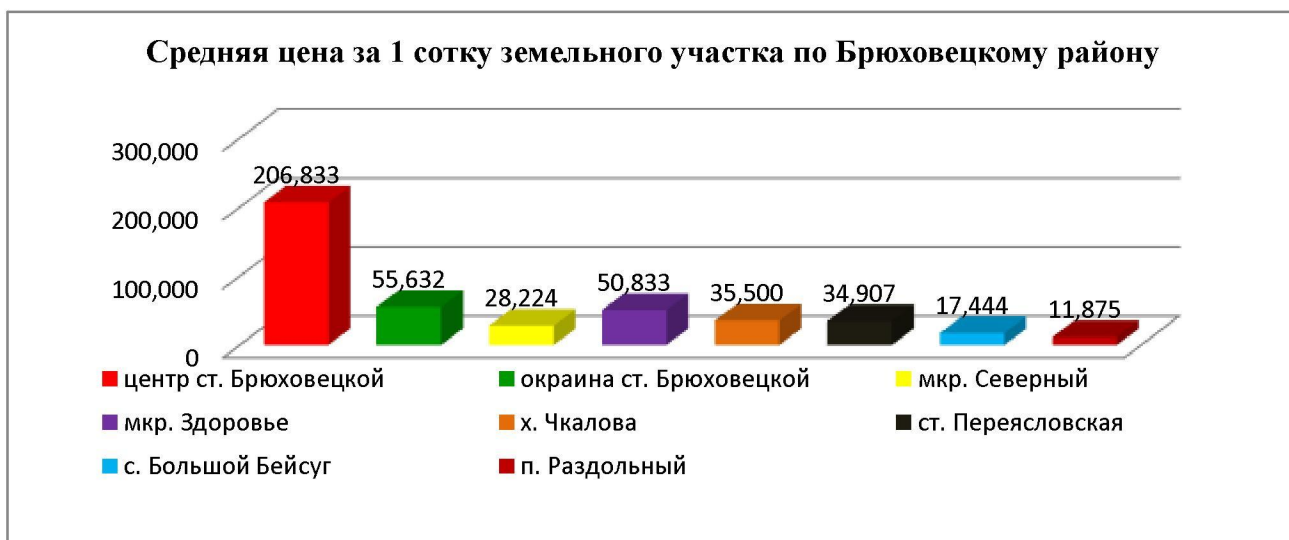
Оценщики проанализировали рынок вторичного жилья, а именно ценовую политику домовладений в районе оцениваемой недвижимости.

Источник информации: интернет сайт: <http://www.avito.ru>,

В целом по Брюховецкому району за 1 квартал 2021 г., среднее значение цены за 1 кв. м. общей площади домовладений составило 21 349 рублей. Цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 14 583 руб. до 40 451 руб. в зависимости от района расположения объекта, транспортной доступности, фактического состояния домовладения, года постройки, уровня внутренней отделки, наличия центральных коммуникаций.



В целом по Брюховецкому району за 1 квартал 2021 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.



РИСКИ

Можно выделить три основные причины падения цен на недвижимость, в первую очередь в крупнейших городах:

- падение поступлений денег в страну вследствие понижения цен на нефть и другие экспортируемые ресурсы. На этом фоне падает спрос на недвижимость как со стороны населения, так и фирм, рассматривающих недвижимость как инструмент для инвестиций;
- отсутствие реального рынка земельных участков под застройку и высокие «сопутствующие» издержки, связанные с получением разрешения на строительство и согласование проектно-сметной документации в органах власти и местного самоуправления;
- монопольное положение на отдельных рынках строительных компаний, пользующихся поддержкой властей.

С точки зрения рисков снижение цен на недвижимость наибольшую угрозу представляет первый фактор – падение спроса. В случае снижения цен на нефть и сокращения спроса на недвижимость коррекция рынка практически неизбежна.

Основные проектные и финансовые риски в области нежилой недвижимости не выходят за пределы допустимых показателей, что является достаточно весомым показателем при оценке возможностей вложений в недвижимость Краснодарского края.

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 км². 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 племзавода по разведению красно-пёстрой голштино-фризской породы коров, 1 племзавод по разведению чёрно-пёстрой голштинской породы.

Рынок недвижимости Брюховецкого района

В целом по Брюховецкому району за 1 квартал 2022 г., значение цены за 1 сот. земельного участка варьируется в диапазоне от 11 875 руб. до 320 560 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 рамкахданного 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 оценки 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:

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

где:

PP - плата за размещение,

yKC - 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: $PP = 1119,07 * 0,089 * 12 / 12 = 99,60$ 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

№ кв	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	
Средний удельный показатель кадастровой стоимости по видам разрешенного использования в разрезе муниципального образования, руб./кв.м																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1	Абинский район	2 843,70	363,81	284,15	179,15	1 179,04	1 644,16	1 507,06	323,82	371,70	1 013,09	781,63	26,19	293,89	6,72	9,54	297,67		
2	Айтугский район	3 431,02	413,10	493,82	417,74	1 586,82	686,70	1 100,12	436,00	623,80	7 140,82	419,23	26,19	183,21	6,72	7,79	307,56		
3	Белосельский район	1 804,12	322,63	228,03	636,87	918,58	9 467,36	1 263,19	4 849,40	330,12	7 140,82	352,00	26,52	179,89	6,72	12,40	203,33		
4	Белорыбинский район	3 543,36	380,09	754,33	191,22	1 376,17	1 246,12	1 247,55	302,57	406,27	7 140,82	429,86	26,52	164,06	6,72	10,21	417,29		
5	Березовский район	2 820,82	211,69	261,89	226,24	1 119,07	880,17	1 070,06	110,00	365,76	7 140,82	335,89	25,53	187,89	6,72	13,89	216,07		
6	Волгодонской район	1 772,42	207,10	113,76	133,69	405,05	973,44	996,39	4 849,40	363,80	7 140,82	409,00	24,47	116,47	6,72	14,83	134,67		
7	Гуляйпольский район	2 156,38	215,63	299,03	79,01	1 121,46	882,97	1 328,18	343,23	217,63	7 140,82	3 987,40	24,47	173,91	6,72	13,80	233,87		
8	Динской район	2 127,84	409,42	286,34	148,11	1 284,44	1 249,28	1 126,88	451,29	340,40	7 140,82	111,43	30,19	184,07	6,72	13,79	333,32		
9	Евпаторийский район	7 873,86	889,23	2 253,84	381,63	4 821,87	1 747,69	4 764,78	761,21	929,97	7 140,82	2 016,53	26,52	482,01	6,72	13,59	1 478,63		
10	Кавказский район	2 768,72	499,85	1 060,06	286,88	2 934,11	2 933,90	3 126,52	371,46	356,32	7 140,82	631,00	26,19	144,26	6,72	13,36	1 143,86		
11	Каневский район	3 936,21	188,17	125,13	149,89	899,53	438,20	798,11	341,82	202,80	7 140,82	332,00	26,52	129,87	6,72	10,86	147,57		
12	Канюков район	2 073,96	344,21	920,20	43,07	1 049,83	1 420,43	1 933,09	309,89	322,07	7 140,82	321,73	23,94	123,21	6,72	14,82	537,80		
13	Красноармейский район	2 470,30	343,28	768,76	117,33	1 076,02	1 454,19	1 113,03	407,87	130,29	7 140,82	483,00	24,54	242,01	6,72	16,80	337,83		
14	Краснодарский район	2 157,75	296,34	137,21	94,46	793,34	563,32	935,42	375,16	246,16	7 140,82	2 987,40	26,47	132,34	6,72	10,86	197,06		
15	Краснодарский район	1 842,49	287,80	172,43	136,17	989,36	336,82	1 141,60	343,36	199,34	7 140,82	3 987,40	24,47	147,80	6,72	11,04	232,63		
16	Крымский район	3 227,99	383,90	717,38	287,10	1 890,83	627,83	945,53	167,13	409,36	831,00	767,21	24,47	214,38	6,72	9,72	481,40		
17	Кургинский район	2 194,22	328,64	383,17	183,27	1 436,81	996,71	796,83	222,38	179,81	7 140,82	483,00	23,83	146,57	6,72	13,86	426,31		
18	Кургинский район	2 886,36	371,16	176,84	187,14	987,72	925,07	676,51	327,40	287,39	7 140,82	343,19	26,52	147,28	6,72	13,12	236,94		
19	Лабанский район	2 470,19	323,18	1 088,97	182,80	1 054,83	1 130,44	1 428,82	163,89	412,36	7 140,82	499,20	27,14	191,79	6,72	10,73	694,79		
20	Ленинградский район	1 844,42	332,42	207,32	208,91	1 435,59	888,45	1 356,31	403,13	391,81	7 140,82	471,54	22,94	198,79	6,72	14,67	407,07		
21	Мостовский район	1 457,40	145,24	206,92	119,46	933,13	407,43	699,29	171,23	186,43	7 140,82	699,84	26,19	108,05	6,72	9,54	131,22		

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 среднеэтажной 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 01.03.2022 г. составляет: **100 (Сто рублей)**

Оценщик



Матяшова О.А.

9 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

Настоящим ЧПО 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".

ЧПО 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"**
 Ведено в Федеральный реестр 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 Понимание действительности

Настоящим подтверждается, что

Матяшова Ольга Александровна

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

(Данные документа, удостоверяющего личность)

ГОУ ВПО "Кубанский государственный технологический университет"
 диплом о профессиональной переподготовке ПП-I 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 утверждена в акте

 Петровская Е.В.



Москва


 НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ
<http://snoarmo.ru>

Зарегистрирована 04 июля 2007 г. за
 №0002 в едином государственном
 реестре саморегулируемых
 организаций оценщиков

ИНН 7717528407 КПП 771701001
 Юр. адрес: 129301, г. Москва, ул. Космодемьянцев, д.18 корп.2
 Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10
 Тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54, email: armo@armo.ru
 Р/с № 40703810300020000222 в Д/О «Московское отделение» ОАО «МНБ» г. Москва
 Кор/счет 3010181030000000600, 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 полного 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 №0991R/776/10085/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
г. Москва		8 февраля 2022 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10085/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. 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.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, №с 3010181020000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Матяшова Ольга Александровна Адрес регистрации или ИНН: 235303679723		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 февраля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 9 февраля 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 10 февраля 2022 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 10 000 000,00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
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 по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) 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; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 10 февраля 2022 г. по 9 февраля 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»		
 Матяшова Ольга Александровна	 в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.		

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031830-1 . 19 . ноября 20 21 г

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

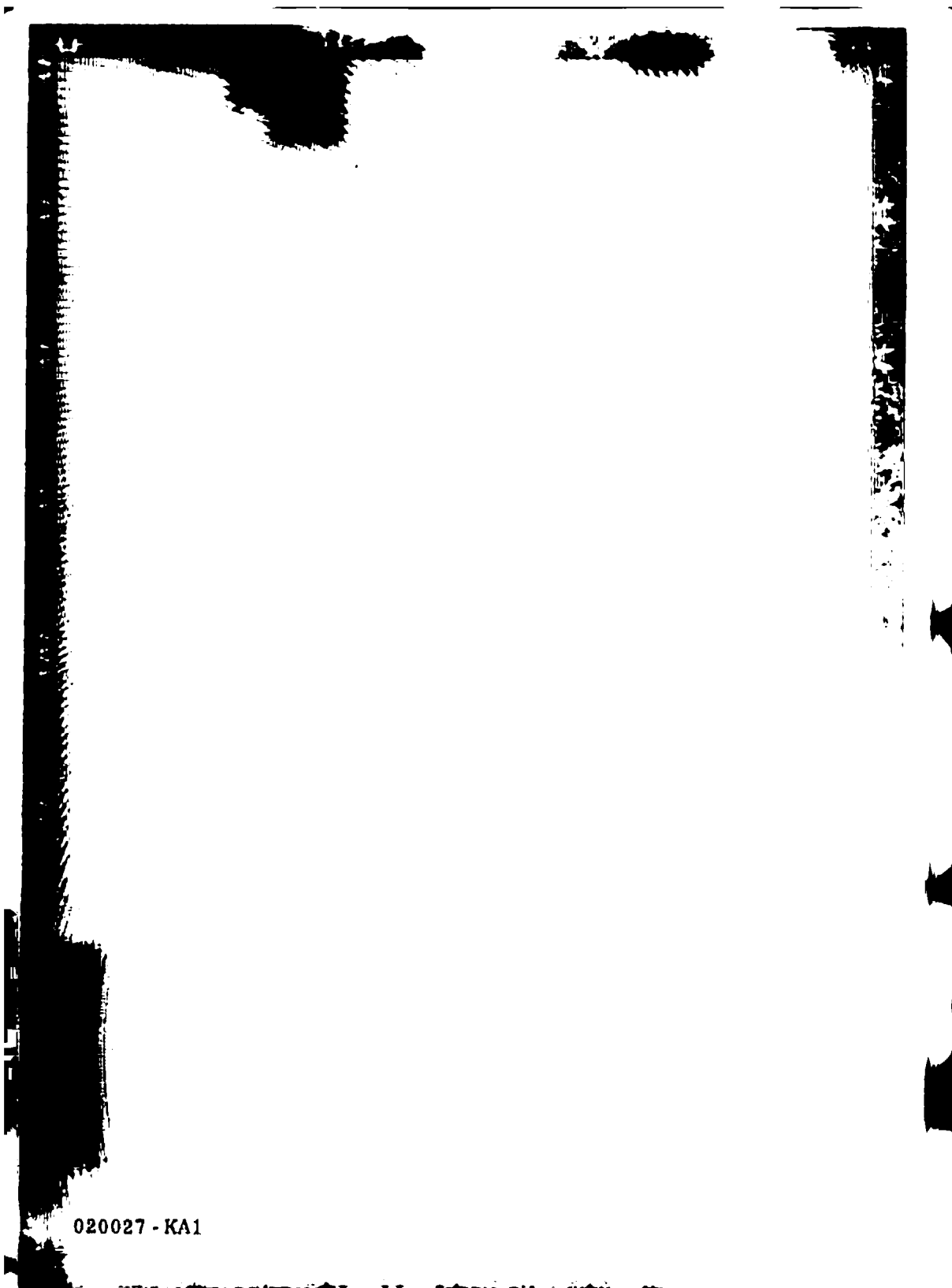
выдан **Матяшовой Ольге Александровне**

по решению федерального государственного
«Федеральный ресурсный центр»

от . 19 . ноября 20 21 г. № 227

Директор _____

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 19 . ноября 20 24 г.



020027 - KA1

Прошито, пронумеровано и скреплено

45 листов



Специалист-оценщик
Матшова О.А.

[Handwritten signature]