



ООО «Консалтинг – Юг»

Отчет № 019/112

«Об оценке рыночной стоимости права собственности на нежилые помещения по адресу: Краснодарский край, г.Новороссийск, ул.Хворостянского/Дзержинского, дом №15/19б».

Дата оценки – по состоянию на 18 июня 2019 года

Исполнитель: ООО «Консалтинг – Юг»

Заказчик: ООО «НСК»

г. Туапсе 2019 год





ООО «Консалтинг – Юг»

ИНН 2322022027 КПП 236501001

р/с 40702810530050000177

к/с 30101810600000000602

БИК 046015602

Юго-Западный Банк ПАО «Сбербанк» г.Ростов-на-Дону

тел.факс (86167) 2-87-13, тел. 8-918-203-50-13

e-mail: sharunovigr@mail.ru

Конкурсному управляющему ООО «НСК».

Бондарю В.В.

Уважаемый Виктор Васильевич!

В соответствии с Договором №019/112 от 14 июня 2019 г. на проведение оценочных работ, Оценщики ООО «Консалтинг-Юг» произвели оценку рыночной стоимости права собственности на 21 нежилое помещение, расположенные по адресу: Краснодарский край, г.Новороссийск, ул.Хворостянского/Дзержинского, дом №15/196.

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества для продажи объектов оценки с торгов в связи с несостоятельностью (банкротством) правообладателя данных объектов. Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 01.06.2015 г. № 327, от 17.11.2016 г. №721.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщиков застрахована Кубанским Филиалом ООО «СК «Согласие» и СО «РЕСО-Гарантия» на сумму 140000000 (сто сорок миллионов) рублей (Полисы страхования гражданской ответственности оценщика №2011189/0081406/1900, 2011189-0081407/1900 от 01.02.2019 г., №922/1487993228 от 09.02.2019 г.)

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость имущества по состоянию на 18.06.2019 г. составляет (округленно), без учета НДС:

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость, руб.
1.	нежилое помещение 1-18	23:47:0000000:2582	588000
2.	нежилое помещение 7-3	23:47:0000000:2835	588000
3.	нежилое помещение 1-17	23:47:0000000:2911	547000
4.	нежилое помещение 1-8	23:47:0000000:2766	544000
5.	нежилое помещение 7-4	23:47:0000000:2889	582000
6.	нежилое помещение 1-9	23:47:0000000:2636	579000
7.	нежилое помещение 7-1	23:47:0000000:2878	793000
8.	нежилое помещение 1-12	23:47:0000000:3968	404000
9.	нежилое помещение 1-15	23:47:0000000:2909	822000
10.	нежилое помещение 5-21	23:47:0000000:2922	822000
11.	нежилое помещение 7-5	23:47:0000000:2875	565000
12.	нежилое помещение 1-14	23:47:0000000:2687	445000
13.	нежилое помещение 1-16	23:47:0000000:2999	822000
14.	нежилое помещение 1-13	23:47:0000000:2859	404000
15.	нежилое помещение 1-10	23:47:0000000:2954	579000
16.	нежилое помещение 5-23	23:47:0000000:2644	556000
17.	нежилое помещение 5-22	23:47:0000000:3026	822000
18.	нежилое помещение 7-6	23:47:0000000:3062	790000
19.	нежилое помещение 1-11	23:47:0000000:2845	559000
20.	нежилое помещение 5-20	23:47:0000000:2937	556000
21.	нежилое помещение 5-24	23:47:0000000:2561	597000
	ИТОГО:		12964000



Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «Консалтинг-Юг»

Шарунов В.И.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ...	11
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	...11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....13
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	...50
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	69
11. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	71
12. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ИНФОРМАЦИЯ	73



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку является приложением к договору на оценочные работы между заказчиком и оценщиком и содержит следующую информацию.

Объекты оценки	Нежилые помещения (парковочные места) 21 ед.		
Идентификация объектов оценки	№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
	1	нежилое помещение 1-18	23:47:0000000:2582
	2	нежилое помещение 7-3	23:47:0000000:2835
	3	нежилое помещение 1-17	23:47:0000000:2911
	4	нежилое помещение 1-8	23:47:0000000:2766
	5	нежилое помещение 7-4	23:47:0000000:2889
	6	нежилое помещение 1-9	23:47:0000000:2636
	7	нежилое помещение 7-1	23:47:0000000:2878
	8	нежилое помещение 1-12	23:47:0000000:3968
	9	нежилое помещение 1-15	23:47:0000000:2909
	10	нежилое помещение 5-21	23:47:0000000:2922
	11	нежилое помещение 7-5	23:47:0000000:2875
	12	нежилое помещение 1-14	23:47:0000000:2687
	13	нежилое помещение 1-16	23:47:0000000:2999
	14	нежилое помещение 1-13	23:47:0000000:2859
	15	нежилое помещение 1-10	23:47:0000000:2954
	16	нежилое помещение 5-23	23:47:0000000:2644
	17	нежилое помещение 5-22	23:47:0000000:3026
	18	нежилое помещение 7-6	23:47:0000000:3062
	19	нежилое помещение 1-11	23:47:0000000:2845
	20	нежилое помещение 5-20	23:47:0000000:2937
21	нежилое помещение 5-24	23:47:0000000:2561	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки	Данная оценка производится для продажи объектов оценки с торгов в связи с несостоятельностью (банкротством) правообладателя данного объекта. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.		
Вид стоимости	Рыночная		
Дата оценки	18.06.2019 г.		
Срок проведения работы	14.06.2019 г. – 27.06.2019 г.		
Дата осмотра объекта	18.06.2019 г.		
Дата составления отчета	27.06.2019 г.		
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.</p> <p>2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.</p> <p>3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была</p>		



	<p>получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.</p> <p>4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.</p> <p>5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.</p> <p>6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.</p> <p>7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.</p> <p>8. Данная оценка производится для продажи объектов оценки с торгов в связи с несостоятельностью (банкротством) правообладателя данного объекта. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.</p> <p>9. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не указано в настоящем отчете. Для целей настоящей оценки оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, если иное не указано в отчете.</p> <p>10. Любые фотоматериалы, чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, рисунки и фотографии в случае любого другого их использования.</p> <p>11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.</p> <p>12. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.</p> <p>13. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к собственнику оцениваемого имущества и к Заказчику.</p> <p>14. Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика по состоянию на дату оценки, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких - либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.</p> <p>15. Итоговая величина рыночной стоимости права собственности на объект оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки если, с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты</p>
--	--



	представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев. 16. Стоимость оцениваемого объекта определяется в виде единой величины, определение интервалов не требуется.		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
	1.	нежилое помещение 1-18	23:47:0000000:2582
	2.	нежилое помещение 7-3	23:47:0000000:2835
	3.	нежилое помещение 1-17	23:47:0000000:2911
	4.	нежилое помещение 1-8	23:47:0000000:2766
	5.	нежилое помещение 7-4	23:47:0000000:2889
	6.	нежилое помещение 1-9	23:47:0000000:2636
	7.	нежилое помещение 7-1	23:47:0000000:2878
	8.	нежилое помещение 1-12	23:47:0000000:3968
	9.	нежилое помещение 1-15	23:47:0000000:2909
	10.	нежилое помещение 5-21	23:47:0000000:2922
	11.	нежилое помещение 7-5	23:47:0000000:2875
	12.	нежилое помещение 1-14	23:47:0000000:2687
	13.	нежилое помещение 1-16	23:47:0000000:2999
	14.	нежилое помещение 1-13	23:47:0000000:2859
	15.	нежилое помещение 1-10	23:47:0000000:2954
	16.	нежилое помещение 5-23	23:47:0000000:2644
	17.	нежилое помещение 5-22	23:47:0000000:3026
	18.	нежилое помещение 7-6	23:47:0000000:3062
	19.	нежилое помещение 1-11	23:47:0000000:2845
	20.	нежилое помещение 5-20	23:47:0000000:2937
	21.	нежилое помещение 5-24	23:47:0000000:2561
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052402, Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052401, Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052405, Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052409, Свидетельство о государственной регистрации права от 03.08.2013 г. 23-АМ 074696, Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052408, Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052411, Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074695, Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074697, Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074691, Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074699, Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074700, Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074701, Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052406, Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052410, Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052407, Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074698, Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052403, Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074702, Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052404, Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074690, поэтажный план		
	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценивается право собственности на нежилые помещения. Ограничения и обременения прав – не зарегистрировано	



Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	В течение 2-х рабочих дней после подписания Договора на оценку, Заказчик обеспечивает доступ Оценщикам к оцениваемым объектам с возможностью проведения полной фотофиксации оцениваемых объектов.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	По состоянию на дату подписания договора на оценку Заказчик предоставляет в течение 2 рабочих дней документацию, характеризующую правовую принадлежность объектов оценки, а так же объемно-планировочные характеристики оцениваемых объектов
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Необходимость отсутствует

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.	Стандарты обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)"	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.	
Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)"	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.	
Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"	Приказ МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. N 611	
Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»	Приказ МЭРТ РФ от 01.06.2015 г. N 327	

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления



объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

8. Данная оценка производится для продажи объектов оценки с торгов в связи с несостоятельностью (банкротством) правообладателя данных объектов.

9. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не указано в настоящем отчете. Для целей настоящей оценки оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, если иное не указано в отчете.

10. Любые фотоматериалы, чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, рисунки и фотографии в случае любого другого их использования.

11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

12. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

13. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к собственнику оцениваемого имущества и к Заказчику.

14. Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика по состоянию на дату оценки, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких - либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

15. Итоговая величина рыночной стоимости права собственности на объекты оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки если, с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.

16. Стоимость оцениваемого объекта определяется в виде единой величины, определение интервалов не требуется.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ).

4.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках)

Сведения о Заказчике	<p>ООО «НСК» 353915, Краснодарский край, город Новороссийск, Дзержинского Пр-т/Южная, 224/3 ИНН 2315175696 КПП 231501001 ОГРН 1122315004976 ОКПО 09428159</p> <p>В лице конкурсного управляющего Бондарь В.В. Паспорт 03 05 №818202 06.05.2005 г. ОВД Выселковского района Краснодарского края</p>
Сведения о правообладателях оцениваемых объектов	<p>ООО «НСК» 353915, Краснодарский край, город Новороссийск, Дзержинского Пр-т/Южная, 224/3 ИНН 2315175696 КПП 231501001 ОГРН 1122315004976 ОКПО 09428159</p>
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	<p>ООО «Консалтинг - Юг», Юр./факт. адрес: 352800, Россия, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Шаумяна, д.9, ИНН 2322022027, ОГРН 1022303276687, дата присвоения 24.10.2002г.</p>
Страхование ответственности юридического лица	<p>Страховой полис ООО «СК «Согласие» 2011189-0081406/1900. Срок страхования: с 01 февраля 2019 года по 31 января 2020 года. Территория страхования Российская Федерация. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей</p>
Сведения об оценщике	<p>Шарунов Игорь Владленович</p> <ul style="list-style-type: none"> - Член Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков». Свидетельство от 23.08.2016г. №00857 согласно реестру. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков №00823 от 23.08.2016 г.; - Диплом о профессиональной переподготовке ПП №870167 от 25.12.2005 г. в ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; - Удостоверение о повышении квалификации №232403304903, регистрационный номер 6815 от 13.11.2015 г. в ЧОУ ВО Южный институт менеджмента по программе «Оценочная деятельность»; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001879-1 от 12.01.2018 г.; - Страховой полис о страховании гражданской ответственности оценщика в ООО «СК «Согласие» 2011189-0081407/1900. Срок страхования: с 01 февраля 2019 года по 31 января 2020 года. Территория страхования Российская Федерация. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей; - Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет; - Местонахождение оценщика: г.Туапсе, ул.Свободы, д.5, кв.8

Сведения об оценщике	<p>Авджян Альберт Рафикович</p> <ul style="list-style-type: none"> - Член Саморегулируемой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Свидетельство от 31.12.2008 г. №00177 согласно реестру; - Диплом Московского Государственного технического университета "МАМИ" ПП №635024 20.04.2004 г.; - Удостоверение о повышении квалификации №772403959829, регистрационный номер 0022 от 10.02.2017 г. в НОЧ УВО Московский финансово-промышленный университет «Синергия»; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009506-1 от 12.04.2018 г.; - Страховой полис СО «РЕСО-Гарантия» 922/1487993228. Срок страхования: с 09 февраля 2019 года по 08 февраля 2020 года. Территория страхования Российская Федерация. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей; - Стаж работы в оценочной деятельности 12 лет; - Местонахождение оценщик: г.Туапсе, ул.Красной Армии, 32
----------------------	---

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 в соответствующих разделах Отчета. 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.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Договор от 14.06.2019 года № 019/112 оценщиком оценки объекта оценки

6.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объектов оценки	Нежилые помещения (парковочные места) 21 ед.
Местоположение объектов оценки	Краснодарский край г.Новороссийск, ул.Хворостянского/Дзержинского, дом №15/196

Краткое описание объектов оценки	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь



1	нежилое помещение 1-18	23:47:0000000:2582	20,1 кв.м.Литер А
2.	нежилое помещение 7-3	23:47:0000000:2835	20,1 кв.м. Литер А
3.	нежилое помещение 1-17	23:47:0000000:2911	18,7 кв.м.Литер А
4.	нежилое помещение 1-8	23:47:0000000:2766	18,6 кв.м. Литер А
5.	нежилое помещение 7-4	23:47:0000000:2889	19,9 кв.м.Литер А
6.	нежилое помещение 1-9	23:47:0000000:2636	19,8 кв.м.Литер А
7.	нежилое помещение 7-1	23:47:0000000:2878	27,1 кв.м.Литер А
8.	нежилое помещение 1-12	23:47:0000000:3968	13,8 кв.м. Литер А
9.	нежилое помещение 1-15	23:47:0000000:2909	28,1 кв.м. Литер А
10.	нежилое помещение 5-21	23:47:0000000:2922	28,1 кв.м.Литер А
11.	нежилое помещение 7-5	23:47:0000000:2875	19,3 кв.м. Литер А
12.	нежилое помещение 1-14	23:47:0000000:2687	15,2 кв.м.Литер А
13.	нежилое помещение 1-16	23:47:0000000:2999	28,1 кв.м. Литер А
14.	нежилое помещение 1-13	23:47:0000000:2859	13,8 кв.м.Литер А
15.	нежилое помещение 1-10	23:47:0000000:2954	19,8 кв.м.Литер А
16.	нежилое помещение 5-23	23:47:0000000:2644	19 кв.м.Литер А
17.	нежилое помещение 5-22	23:47:0000000:3026	28,1 кв.м.Литер А
18.	нежилое помещение 7-6	23:47:0000000:3062	27 кв.м. Литер А
19.	нежилое помещение 1-11	23:47:0000000:2845	19,1 кв.м. Литер А
20.	нежилое помещение 5-20	23:47:0000000:2937	19 кв.м.Литер А
21.	нежилое помещение 5-24	23:47:0000000:2561	20,4 кв.м.Литер А

Существующие
ограничения (обременения)
права

Не зарегистрированы

6.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода к	Полученный	Вес каждого	Стоимость
------------------------	------------	-------------	-----------



<i>оценке</i>	<i>результат при использовании данного подхода к оценке, руб.</i>	<i>подхода в окончательной величине рыночной стоимости, %</i>	<i>каждого используемого подхода при определении итоговой рыночной стоимости, руб.</i>
<i>Затратный подход</i>		-----	
<i>Доходный подход</i>		-----	
<i>Сравнительный подход</i>	12 964 000	100,00	12 964 000
<i>Средневзвешенная величина итоговой рыночной стоимости.</i>		100,00	12 964 000

Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, по состоянию на 18.06.2019 г. составляет округленно (без учета НДС):

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость, руб.
1	нежилое помещение 1-18	23:47:0000000:2582	588000
2	нежилое помещение 7-3	23:47:0000000:2835	588000
3	нежилое помещение 1-17	23:47:0000000:2911	547000
4	нежилое помещение 1-8	23:47:0000000:2766	544000
5	нежилое помещение 7-4	23:47:0000000:2889	582000
6	нежилое помещение 1-9	23:47:0000000:2636	579000
7	нежилое помещение 7-1	23:47:0000000:2878	793000
8	нежилое помещение 1-12	23:47:0000000:3968	404000
9	нежилое помещение 1-15	23:47:0000000:2909	822000
10	нежилое помещение 5-21	23:47:0000000:2922	822000
11	нежилое помещение 7-5	23:47:0000000:2875	565000
12	нежилое помещение 1-14	23:47:0000000:2687	445000
13	нежилое помещение 1-16	23:47:0000000:2999	822000
14	нежилое помещение 1-13	23:47:0000000:2859	404000
15	нежилое помещение 1-10	23:47:0000000:2954	579000
16	нежилое помещение 5-23	23:47:0000000:2644	556000
17	нежилое помещение 5-22	23:47:0000000:3026	822000
18	нежилое помещение 7-6	23:47:0000000:3062	790000
19	нежилое помещение 1-11	23:47:0000000:2845	559000
20	нежилое помещение 5-20	23:47:0000000:2937	556000
21	нежилое помещение 5-24	23:47:0000000:2561	597000

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052402,
- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052401,
- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052405,
- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052409,
- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.08.2013 г. 23-АМ 074696,
- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052408,
- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052411,
- Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074695,
- Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074697,



Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074691,
 Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074699,
 Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074700,
 Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074701,
 Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052406,
 Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052410,
 Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052407,
 Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074698,
 Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052403,
 Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074702,
 Свидетельство о государственной регистрации права от 03.09.2013 г. 23-АМ 052404,
 Свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2013 г. 23-АМ 074690,
 поэтажный план, решение Арбитражного суда Краснодарского края от 11.03.2019 г. по делу
 №А32-23561/2017

Также в тексте Отчета присутствуют ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Основные материалы приложены к отчету в виде распечаток.

В случае если в качестве информации использовалось экспертное мнение, то проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям в разделе анализа рынка.

7.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Описание здания, в котором расположены оцениваемые помещения:

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Жилой комплекс «Виктория-1»

Информация о проекте и строительстве

ЖК "Виктория-1" - 17-этажный монолитный жилой дом элит-класса, расположенный на проспекте Дзержинского в Южном районе Новороссийска. Жилой комплекс включает в себя квартиры различной планировки. Огороженная придомовая территория. Подземный паркинг. Дом расположен в хорошем районе с развитой инфраструктурой - множество магазинов, супермаркеты, спортивная площадка, кафе и рестораны, образовательные учреждения. Отличная транспортная доступность.

Год постройки 2005

Год ввода в эксплуатацию 2005

Серия, тип постройки здания - монолит железобетон

Тип дома Многоквартирный дом

Фонд кап. Ремонта Не определен

Дом признан аварийным Нет

Наибольшее количество этажей 17

Наименьшее количество этажей 0

Количество подъездов 5

Количество лифтов 10

Количество помещений, всего 331

Количество жилых помещений 319

Количество нежилых помещений 12

Общая площадь дома, всего 29385,00 м²

Общая площадь жилых помещений 21438,90 м²

Общая площадь нежилых помещений 2718,90 м²

Площадь помещений общего имущества 5896,10 м²

Площадь земельного участка в составе дома 1250,00 м²

Площадь парковки в границах земельного участка 436,00 м²

Класс энергетической эффективности Не присвоен

Детская площадка 499

Спортивная площадка 499



Благоустройство газоны, клумбы, зеленая зона.

КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ДОМА

Тип фундамента Свайный

Тип перекрытий Железобетонные

Материал несущих стен Монолитные

Площадь подвала по полу 3385,00 м²

Тип мусоропровода Отсутствует

Количество мусоропроводов 0

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

Тип системы электроснабжения Центральное

Количество вводов в дом 1

Тип системы теплоснабжения Центральное

Тип системы горячего водоснабжения Центральное (открытая система)

Тип системы холодного водоснабжения Центральное

Тип системы водоотведения Центральное

Объем выгребных ям 0,00 м³

Тип системы газоснабжения Отсутствует

Тип системы вентиляции Приточно-вытяжная вентиляция

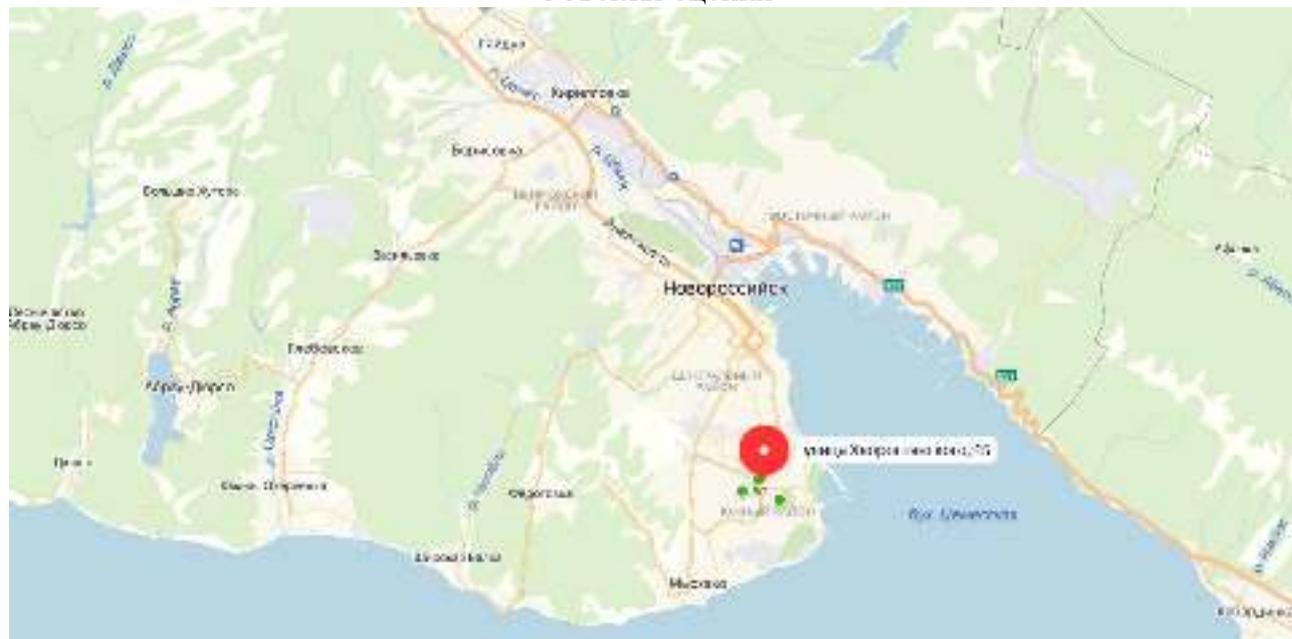
Тип системы пожаротушения Пожарные гидранты

Тип системы водостоков Внутренние водостоки

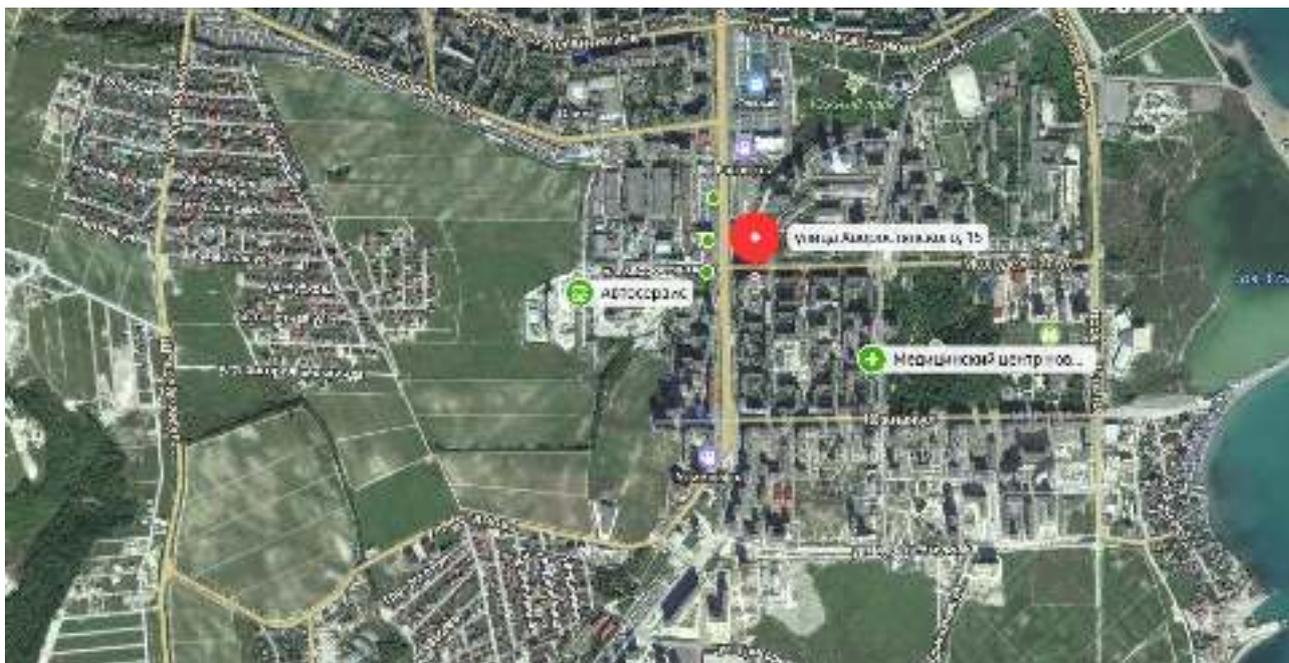
Источник информации: <http://novoros.holme.ru/house/5a31549dc7d60450579f46eb/>

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Объекты оценки



Источник: <https://maps.yandex.ru>



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Основные технические характеристики и описание конструктивных элементов оцениваемого объекта недвижимости

Табл. 7.2. (по данным технического паспорта и визуального осмотра)

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Год ввода в эксплуатацию	Основные конструктивные элементы и инженерное обеспечение объекта недвижимости
нежилое помещение 1-18	23:47:000000:2582	20,1 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 7-3	23:47:000000:2835	20,1 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 1-17	23:47:000000:2911	18,7 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 1-8	23:47:000000:2766	18,6 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 7-4	23:47:000000:2889	19,9 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 1-9	23:47:000000:2636	19,8 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 7-1	23:47:000000:2878	27,1 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 1-12	23:47:000000:3968	13,8 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 1-15	23:47:000000:2909	28,1 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 5-21	23:47:000000	28,1 кв.м.	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы



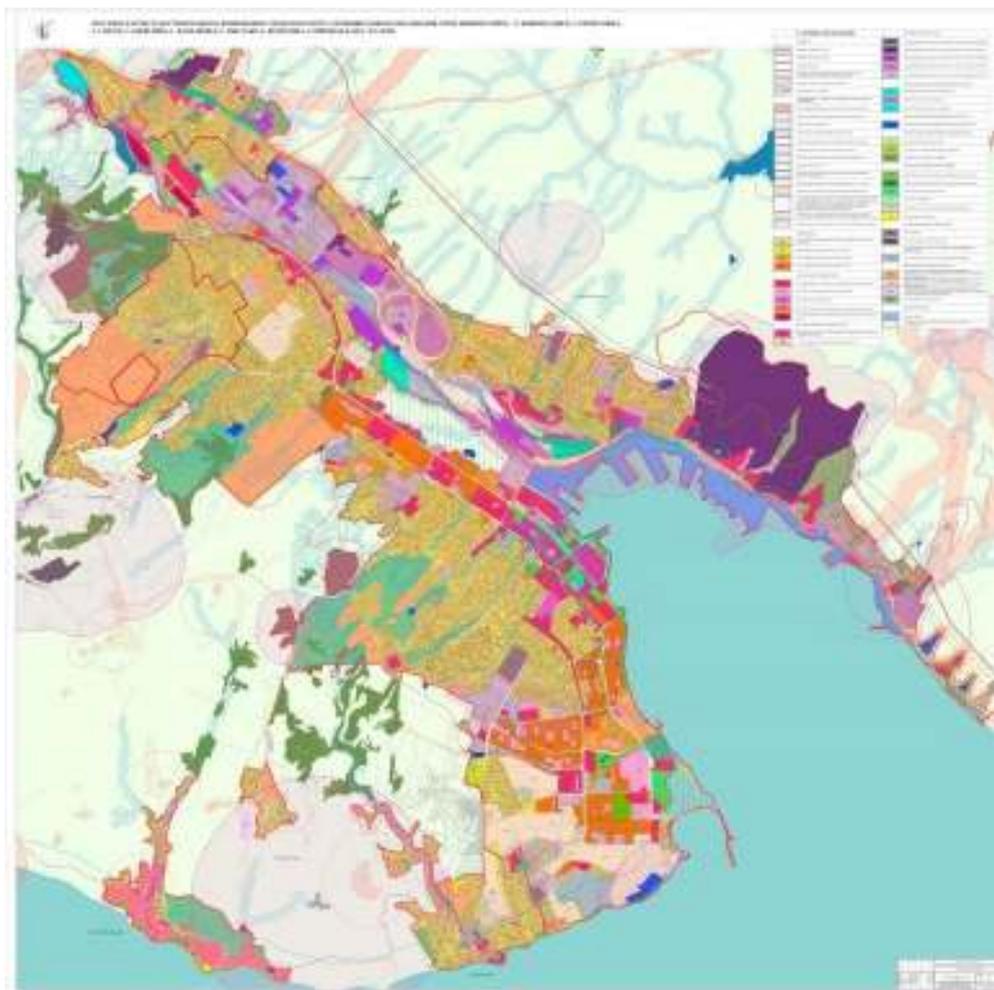
	:2922	Литер А		бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 7-5	23:47:0 000000 :2875	19,3 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 1-14	23:47:0 000000 :2687	15,2 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 1-16	23:47:0 000000 :2999	28,1 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 1-13	23:47:0 000000 :2859	13,8 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 1-10	23:47:0 000000 :2954	19,8 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 5-23	23:47:0 000000 :2644	19 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 5-22	23:47:0 000000 :3026	28,1 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 7-6	23:47:0 000000 :3062	27 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 1-11	23:47:0 000000 :2845	19,1 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 5-20	23:47:0 000000 :2937	19 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные
нежилое помещение 5-24	23:47:0 000000 :2561	20,4 кв.м. Литер А	2005	Представляет собой парковочное место на подземном паркинге жилого комплекса. Полы бетонные, стены окрашенные

Источник информации: Свидетельства о государственной регистрации права

Согласно ПЗЗ городского округа Новороссийск Краснодарского края земельный участок, на котором находится здание (с расположенными в нем, оцениваемыми помещениями) в территориальной зоне Ж-4, Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания.

Источник информации: карта градостроительного зонирования Правила землепользования и застройки городского округа Новороссийск.





Ж – 4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Зона Ж – 4 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 9 этажей и более, с расширенным набором услуг местного значения.

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.</p> <p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная /максимальная площадь земельного участка – 1000-5000 кв.м. - минимальное количество этажей – 9 эт ; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м; - максимальная высота здания – 75 м., высота этажа – до 3 м. - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30% - минимальные отступы от границ участка до жилых зданий - 7 м; <p>Минимальная суммарная площадь озелененных территорий (включая площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки) в границах земельного участка, принадлежащего застройщику – 25 %.</p> <p>Размещение в нижних этажах, цокольном</p>

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
	<p>этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания при условии того, что площадь помещений, имеющих общественные функции, составляет не более 40 % от общей площади здания и при поэтажном разделении различных видов использования.</p> <p>Минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику – 1 машино-мест на одну квартиру.</p> <p>Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных и иных норм и правил.</p> <p>Отмостка зданий, строений (сооружений) должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.</p>
<p>Отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной , спутниковой связи, на отдельном земельном участке.</p> <p>Автостоянки наземные, подземные, «паркинги», в том числе, встроено-пристроенные, многоуровневые.</p> <p>Благоустройство территории (рекламные конструкции*, архитектурная подсветка зданий, строений и сооружений, фонтаны и иные малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, открытые площадки для выносных столиков в сезонный период для действующих объектов питания) при заключении Управления архитектуры и градостроительства.</p>	<p>Минимальная площадь земельных участков – 20 кв.м.</p> <p>Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.</p> <p>Максимальное количество этажей – не более 1 этажа.</p> <p>Высота – не более 22 м.</p> <p>Рекламные конструкции могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, при предварительном согласовании места установки с Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск.</p>
<p>Отдельно стоящие временные (некапитальные) объекты, (не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):</p> <ul style="list-style-type: none"> - киоски, лоточная торговля; - павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - павильоны по реализации СМИ и услуг микрофинансовых организаций по предоставлению населению потребительских кредитов и др. 	<p>Размеры земельных участков для отдельно стоящих объектов некапитального строительства (киосков, лоточной торговли, павильонов розничной торговли и обслуживания населения) площадью не более 20 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальный - 10 кв.м., - максимальный – 100 кв.м. <p>Максимальная высота строения – 7 м.</p> <p>Временные (некапитальные) объекты могут размещаться при наличии предварительного согласования места установки и цветового решения эскизного предложения фасадов объекта с управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск.</p>

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>Отдельно стоящие объекты общественно-делового назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест в границах земельного участка):</p> <ul style="list-style-type: none"> - объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, - объекты внешкольного воспитания, - библиотеки, архивы, информационные центры; - объекты здравоохранения (поликлиники, ФАПы, амбулатории, медицинские кабинеты, здания врачей общей практики, аптеки); - объекты спортивного назначения (спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, спортивно-оздоровительные центры, бассейны); - кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50; - магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров; - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов общей площадью до 50 кв.м.; - парикмахерские, бани, сауны, фитнес-клубы, косметические салоны, салоны красоты; - прачечные и химчистки; - объекты по оказанию ритуальных услуг; - ветлечебницы без содержания животных, ветаптеки, - клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы общей площадью не более 500 кв.м.; - административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, банки, отделения банков, загсы, залы для торжественных обрядов; - отделения и пункты почтовой связи, - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; - учреждения социальной защиты; - объекты для временного проживания (гостиницы, гостевые дома) вместимостью не более 30 человек и с количеством номеров не более 15; - доходный дом, в том числе, со встроенными (пристроенными) объектами административного, социального, коммунально-бытового назначения, объектами здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянками легкового автомобильного транспорта, иными объектами, 	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 200-50000 кв. м; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота этажа – 6 м. - максимальная высота здания – 21 м. - минимальные отступы от границ участка- 3м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м. <p>Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с учетом следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> —не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; - не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости; - обустройство входа и временной стоянки легковых автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику; - соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; - запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.). <p>При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки в пределах земельного участка.</p> <p>Объекты ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.</p> <p>Размещение с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.</p> <p>Для существующих гаражей не допускать увеличение параметров, с перспективой освоения под многоуровневые парковки, при соблюдении технических параметров.</p> <p>Минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику – 0,75 машино-мест на одну квартиру.</p> <p>Следует предусматривать открытые площадки</p>



ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>связанными с проживанием граждан и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду);</p> <ul style="list-style-type: none"> - общежития, в том числе связанные с производством; - дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами; - санатории-профилактории; - объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств; - объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); - культовые здания; - мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки; - мини-производства, осуществляющие обслуживание населения, не требующие установления санитарно-защитных зон, встроенные или занимающие часть здания без производственной территории, общей площадью не более 200 кв.м.; - объекты сотовой, радиорелейной, спутниковой связи (при условии соблюдения требований технических регламентов); - торгово-остановочные павильоны общественного транспорта; 	<p>(гостевые стоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей.</p>

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, выгула собак. Площадки для открытой торговли в выходные дни, для проведения ярмарок. Палисадники, клумбы.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; - для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; - для хозяйственных целей - не менее 20 м; - для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м; - для выгула собак - не менее 40 м.
<p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
<p>Объекты инженерного обеспечения (водо-,</p>	<p>Пределные размеры земельных участков,</p>



ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары). Автомобильные дороги в жилой зоне. Автостоянки наземные открытые при зданиях, сооружениях вместимостью по расчету в пределах земельных участков, отведенных под данное здание. Защитные дорожные сооружения. Элементы обустройства автомобильных дорог. Искусственные дорожные сооружения; Специализированные технические средства оповещения и информации.</p>	<p>объектов капитального строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.</p> <p>Максимальное количество этажей – 1 этаж. Максимальная высота здания – 6 м. Минимальный отступ от границ участка - 1 м. (с учетом требований технических регламентов).</p>

Примечание:

Основные цвета отделки фасадов в зоне Ж-4 – белый, серый, бежевый.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Город-герой Новороссийск – муниципальное образование, территориально расположенное на юго-западе Краснодарского края, является субъектом местного самоуправления краевого подчинения. Город имеет общие административные границы с Крымским, Анапским и Геленджикским районами, находящимися от него на севере, западе и востоке соответственно. На юге расположена Цемесская (Новороссийская) бухта.

Природа искусно вписала в Черноморское побережье Кавказа просторную и глубокую бухту, получившую название Цемесская. Здесь, на берегах незамерзающей Цемесской бухты, окруженной высокими горами, расположен город Новороссийск. В юго-западной части город окаймляют горы Навагирского хребта, тянущегося от Анапы. Самая высокая точка Навагирского хребта на территории Новороссийска — гора Колдун (447 м). С северной стороны город прижимает к морю Маркотхский горный хребет, который тянется на юго-восток до Геленджика. Самая высокая точка Маркотхского хребта на территории Новороссийска — гора Сахарная голова (558 м). Горы защищают город от холодных воздушных масс, идущих с континента. Через индустриальную часть города протекает узкая и неглубокая река Цемес. В юго-восточной части города находится озеро Солёное, которое в народе называют лиманом. Оно примечательно тем, что от моря его отделяет узкая полоса Суджукской косы. В 14 км от Новороссийска находится самое большое пресноводное озеро Краснодарского края Абрау.

По классификации климатических поясов Новороссийск относится к морскому климату умеренных широт с теплым климатом и умеренно мягкой зимой. Средняя температура воздуха зимой +2 +5°C. Однако, может наступить резкое похолодание: абсолютный минимум температуры зимой может достигать –24°C. Средняя температура летом +21+24°C. Абсолютный максимум +41°C.

Средняя температура морской воды колеблется в Новороссийской бухте зимой от +7 °C до +12 °C, летом — от +20 °C до +25 °C

Климатической особенностью Новороссийской бухты является частая повторяемость сильных северо-восточных (норд-ост или «бора») и южных («моряк») ветров. Порой скорость ветров этих направлений может достигать 35 м/с, а при порывах может



доходить до 80 м/с. Бора 1997 года по своей жестокости имела уникальный характер, скорость ветра достигала 45-52 м/с.

Среди минеральных природных ресурсов лидирующее место занимает редчайшего качества мергель. В Новороссийском районе имеются 5 карьеров по добыче цементного сырья мергеля, 3 карьера по добыче строительного камня, 5 карьеров тонкоплиточного облицовочного песчаника и один карьер по добыче песчано-гравийной смеси.

Большую часть территории муниципального образования город Новороссийск занимают земли государственного лесного фонда площадь более 69 000 га, (80 % от общей территории). Согласно сложившимся естественно-историческим и экономическим условиям района, все леса Новороссийского лесничества отнесены к лесам первой группы. Особо ценные леса представлены можжевельниками. Общая их площадь на территории Новороссийского лесничества составляет около 1100га. Можжевельники относятся к реликтовым растениям - эндемикам и представлены тремя видами (красный, высокий и вонючий) и особо ценятся в связи с высокими фитонцидными свойствами.

На территории муниципального образования город Новороссийск расположены 5 особо охраняемых лесных зон: «Цемесская роща», «Пионерская роща», «Можжевельниковые насаждения», «Утришский заказник (заповедник)» и «Абрауский заказник». Все они внесены в краевой реестр особо охраняемых территорий.

В лесах Новороссийского района встречаются представители различных видов животного мира – такие как олень, кабан, косуля, заяц-русак, фазан, пушной зверь – лисица, куница, белка, барсук, и т.д.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают площадь более 12700 га (15 % от общей территории), из них сельскохозяйственных угодий - 9040га.

Земли водного фонда в границах муниципального образования занимают площадь более 450 га, на которых расположены 22 водохранилища и 4 озера, имеется 10 малых рек.

Рекреационная зона города Новороссийска представлена шестью пляжами. Два из них расположены в черте города – городской пляж, пляж «Коса», один – в урочище «Широкая балка» и три – в пригороде: урочище «Сухая Щель», п. Южная Озерейка, с. Дюрсо. Центром Госсанэпиднадзора ежегодно ведется контроль их состояния по микробиологическим и санитарно-химическим показателям.

По данным официального сайта Администрации г.Новороссийска: <http://admnvrsk.ru/o-gorode/pasport-goroda/geograficheskie-osobennosti-i-klimaticheskie-usloviya/>(дата составления материала и автор на сайте не указаны, сайт имеет свободный доступ, данная информация не обновляется)

Административно территориальное устройство муниципального образования город Новороссийск

Расстояние до краевого центра (города Краснодара) – 136 км.

Земли города Новороссийска с прилегающими сельскими поселениями составляют 83 494 га.

Проживает в Новороссийске 322,0 тыс. человек.

Город разделен на 5 внутригородских районов: Центральный, Южный, Восточный, Приморский, Новороссийский.

Центральный внутригородской район: площадь территории составляет 1 159,5 га, численность постоянного населения 79,6 тыс. человек.

Южный внутригородской район: площадь территории составляет 1 078,7 га, численность постоянного населения 69,8 тыс. человек.

Восточный внутригородской район: площадь территории составляет 2 500,6 га, численность постоянного населения 42,6 тыс. человек.

Приморский внутригородской район: площадь территории составляет 3 371,8 га, численность постоянного населения 73,5 тыс. человек.



Новороссийский внутригородской район: площадь территории составляет 75 383,4 га, численность постоянного населения 56,5 тыс. человек.

В административную черту Новороссийского внутригородского района входят семь округов, насчитывающих 22 населенных пункта, в том числе:

- сельский округ Абрау-Дюрсо (с. Абрау-Дюрсо, с. Большие Хутора, х. Дюрсо, п. Лесничество Абрау – Дюрсо, х. Камчатка)
- Верхнебаканский сельский округ (п. Верхнебаканский, х. Горный)
- Гайдукский сельский округ (с. Владимировка, с. Гайдук)
- Мысхакский сельский округ (с. Мысхако, с. Федотовка, с. Широкая балка)
- Натухаевский сельский округ (ст. Натухаевская, х. Ленинский путь, х. Семигорье, х. Победа)
- Раевский сельский округ (ст. Раевская, х. Убых)
- Глебовский сельский округ (с. Васильевка, с. Глебовское, с. Южная Озереевка, с. Северная Озереевка)

По данным официального сайта Администрации г.Новороссийска: <http://admnvrsk.ru/ogorode/pasport-goroda/administrativno-territorialnoe-ustrojstvo-municipalnogo-obrazovanija-gorod-novorossijsk/> (дата составления материала и автор на сайте не указаны, сайт имеет свободный доступ, данная информация не обновляется)

Инфраструктура г.Новороссийска

Транспортная доступность

Через г.Новороссийск проходит федеральная автомобильная дорога М4. Автомобильная дорога А290 — автомобильная дорога федерального значения, общего пользования, М-4 «Дон» — Джубга — Туапсе — Сочи — государственная граница с Абхазией. Протяжённость дороги составляет 217 км.

По данным: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90147> (дата составления материала и автор на сайте не указаны, сайт имеет свободный доступ)

В советское время трасса связывала Новороссийск с Тбилиси и Баку. В настоящее время сквозное движение между Абхазией и Грузией отсутствует, по этому по данной дороге можно добраться лишь до границы с Грузией. Дорога имеет асфальтобетонное покрытие. Ширина проезжей части 8 м без разделительной полосы. Трасса проложена вдоль побережья Черного моря в условиях горной местности. Климат субтропический с мягкой, часто бесснежной, зимой (средняя температура января -4°C) и жарким летом.

По данным: <http://rutrassa.ru/federal/m27.php> (дата составления материала и автор на сайте не указаны, сайт имеет свободный доступ, данная информация не обновляется)

По данной автодороге до г.Новороссийска можно добраться на рейсовых автобусах, которые ходят по направлению из г.Краснодара, из г.Сочи и наоборот.

В г.Новороссийск есть ж/д вокзал. Код станции 521001, ж/д дорога – Северо-Кавказская. По данной ж/д дороге осуществляется движение поездов на Юг России. В обратном направлении осуществляется движение поездов практически во все регионы страны. Таким образом, в Новороссийск можно доехать на ж/д транспорте практически из любого региона страны.

По данным: <http://www.gdevagon.ru/> (дата составления материала и автор на сайте не указаны, сайт имеет свободный доступ, данная информация не обновляется)

Ближайший аэропорт от г.Новороссийск расположен в г.Геленджике в 38 км. от г.Новороссийска. (по данным исследования оценщиков).

Инженерные коммуникации



В г.Новороссийске есть централизованные все инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение. Данные коммуникации подключены к крупным административным зданиям, градообразующим предприятиям, многоквартирным жилым домам. Частный сектор (жилые дома) зачастую имеют автономное водоотведение (септик), многие осуществляют водоснабжение от скважин, расположенных на своем земельном участке, имеют автономное отопление, газоснабжение подвозное в баллонах. В публичных источниках информации данных о распределении централизованных и автономных инженерных коммуникация оценщикам найти не удалось. Информация о наличии и видах инженерных коммуникаций установлена на основании телефонного разговора с работниками администрации г.Новороссийска (8617)646405).

Застройка местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Южном районе г.Новороссийска, который на данный момент является самым молодым и престижным. Именно тут наиболее высокие цены на жилье, поскольку он находится совсем недалеко от центра и одновременно этот район тихий и чистый с экологической точки зрения. В состав Южного района входит рыбацкий поселок Алексино, который многие считают чертой города. Именно там располагается чистый и современный пляж на Суджукской косе, который местные жители называют просто «Коса».

Информация о структуре застройки местоположения объекта оценки установлена на основании физического осмотра.

8.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Картина экономики. Январь 2019 года

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых). В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление. Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее. Несмотря на высокие темпы роста



заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13). Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта. Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %. Министерство экономического развития Российской Федерации 11 февраля 2019 г. Страница 2 Производственная активность По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре). В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»). Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства. -0,5 0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 2017 2018 вклад, п.п. транспортировка и хранение торговля оптовая и розничная строительство промышленное производство сельское хозяйство деятельность финансовая и страховая деятельность по операциям с недвижимым имуществом прочие услуги и чистые налоги ВВП -3 -1 1 3 5 7 сельское хозяйство здравоохранение и социальные услуги операции с



недвижимым имуществом деятельность профессиональная, научная и техническая образование обрабатывающие производства деятельность в области информации и связи торговля оптовая и розничная транспортировка и хранение добыча полезных ископаемых строительство деятельность финансовая и страховая ВВП % г/г 2017 2018 Министерство экономического развития Российской Федерации 11 февраля 2019 г. Страница 3 Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли. Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году. Позитивные тенденции наблюдались и в добыче нефтяного газа. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами. Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом. -0,2 0,8 0,6 0,3 0,3 0,3 0,2 0,2 0,1 0,0 2,6 0 1 2 3 пищевая промышленность деревообработка химический комплекс металлургия кокс и нефтепродукты машиностроение неметаллическая минеральная ... прочее легкая промышленность расхождение обработка п.п. -8 -6 -4 -2 0 2 4 6 8 2016 2017 2018 % г/г средняя медиана Министерство экономического развития Российской Федерации 11 февраля 2019 г. Страница 4 Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 % после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % – в 2016 году). Основную роль



в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13 %) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года. Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению необранных площадей). Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).

Внутренний спрос В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему. Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году. Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, Рис. 7. Темпы роста продаж новых легковых автомобилей в течение года снижались Рис. 8. Рост покупок товаров в иностранных Интернет-магазинах также замедлился Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Рис. 11. Основной вклад в ускорение ВВП в 2018 г. внес внешний спрос Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

-60 -40 -20 0 20 40 2013 2014 2015 2016 2017 2018 %г/г
продажи легковых автомобилей 0 40 80 120 160 200 0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 2011 2012



2013 2014 2015 2016 2017 2018 млрд. рублей млрд. долл. США покупки в зарубежных Интернет-магазинах покупки в зарубежных Интернет-магазинах, правая ось -10 -8 -6 -4 -2 0 2 4 6 8 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 вклад в прирост ВВП, п.п. чистый экспорт валовое накопление основного капитала изменение запасов материальных оборотных средств расходы на конечное потребление органов государственного управления расходы на конечное потребление домашних хозяйств ВВП Министерство экономического развития Российской Федерации 11 февраля 2019 г. Страница 7 опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось. На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Рынок труда Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах. По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %). Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года. В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %. В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %). Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С



учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок. Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

В 2018 году реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % по сравнению с предшествующим годом. При этом динамика основных компонентов доходов была разнонаправленной. Факторами, предопределившими отрицательную динамику сводного показателя, стали: • Сокращение доходов от собственности, в том числе от накоплений на депозитах в банковской системе. Последнее стало следствием снижения номинальных процентных ставок по вкладам на фоне снижения инфляции. Общий вклад этого фактора достиг минус 0,5 п.п. • Рост объемов процентных платежей по банковским кредитам. Их объем учитывается в статистике располагаемых доходов с отрицательным знаком. Двухзначные темпы роста кредитования населения при сохранении процентных ставок по необеспеченным потребительским кредитам на высоком уровне обусловили рост расходов на обслуживание долга на 10,5% к уровню прошлого года. Отрицательный вклад в динамику реальных располагаемых доходов составил минус 0,2 п.п. • Рост прочих обязательных платежей, в том числе налоговых выплат. Повышение платежей по налогу на недвижимость, рост поступлений по налогам на доходы (на фоне их обеления) привели к приросту прочих обязательных платежей на 14,8 %. Вклад в общий показатель реальных располагаемых доходов составил минус 1,0 п.п. Факторами, оказавшими положительное либо нейтральное влияние, стали: • Рост среднего уровня заработной платы. Оплата труда наемных работников увеличилась на 6,7 % в реальном выражении. Наряду с позитивной ситуацией на рынке труда росту заработных плат в реальном выражении способствовали повышение минимального размера оплаты труда, индексация оплаты труда работникам бюджетной сферы (в том числе в результате исполнения майских указов Президента от 2012 года). • Близкая к инфляции динамика социальных платежей. Пенсии и другие социальные выплаты внесли слабоотрицательный вклад (менее 0,1 п.п.) в динамику реальных располагаемых доходов



населения, что было связано с превышением фактически сложившегося среднегодового уровня инфляции в 2018 году (2,9 %) над уровнем инфляции базового года, а также с высокой базой 2017 года, сформировавшейся в результате единовременной выплаты всем пенсионерам в размере 5000 рублей. Динамика «прочих доходов» в течение 2018 года оставалась крайне волатильным показателем: ее динамика колебалась от ~ -7 % г/г доплус ~3% г/г к уровню прошлого года. Показатель рассчитывается балансовым методом и представляет собой разницу между расходами на покупку товаров и услуг (рост на 5,6 % г/г в прошлом году) и динамикой сбережений. Меньший по сравнению с предыдущим годом прирост сбережений обусловил оценку темпа прироста «прочих доходов» на уровне -2,1 % г/г в номинальном выражении. Особенностью изменения уровня доходов населения в прошлом году стала серьезная дифференциация в зависимости от уровня доходов. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения. Согласно данным Росстата за январь–сентябрь 2018 года, наименьший рост доходов пришелся на последние 4 децильные группы населения, то есть на группы населения с наибольшим среднедушевым доходом, в то время как увеличение доходов у первых двух групп составило 7,0 % г/г и 5,2 % г/г (прирост на 3,9 % г/г и 2,2 % г/г в реальном выражении). В итоге совокупная негативная динамика показателя по итогам года была сформирована группами населения с доходами выше среднего уровня.

Платежный баланс В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП). Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ. Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

Ненефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом). Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по углю (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % – в натуральном выражении). В рост несырьевого неэнергетического экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии – как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении наблюдалась и по другим товарным группам – продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения. Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несырьевого неэнергетического экспорта. Она была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года. Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России



чемпионата мира по футболу. Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».

Наряду с динамичным ростом экспорта, вклад в улучшение сальдо текущего счета в 2018 г. внесло существенное замедление роста импорта. По итогам года импорт товаров увеличился лишь на 4,6 % (после роста на 24,4 % в 2017 году). При этом в условиях ослабления рубля (на 7,7 % в реальном эффективном выражении в целом за год) в течение года наблюдалось последовательное замедление динамики товарного импорта, так что во второй половине года годовые темпы его роста перешли в отрицательную область впервые со 2 кв16. В то время как снижение темпов роста продемонстрировали все компоненты импорта – и потребительский, и промежуточный, и инвестиционный, – ухудшение динамики последнего было наиболее выраженным. Импорт услуг на протяжении года сохранял положительную годовую динамику, однако по итогам года его рост также существенно замедлился (до 7,5 % по сравнению с 19,1 % годом ранее).

Отрицательное сальдо финансового счета в 2018 г. расширилось до 76,8 млрд. долл. США (по сравнению с 12,6 млрд. долл. США в 2017 году). Отток по частному сектору составил 72,1 млрд. долл. США6 (годом ранее – 32,4 млрд. долл. США). Он был в основном обеспечен сокращением внешних обязательств банковского сектора, которое было зафиксировано пятый год подряд, и увеличением финансовых активов «прочих» секторов. По государственному сектору в 2018 г. наблюдался отток капитала в размере 6,9 млрд. долл. США (после притока 13,3 млрд. долл. США в 2017 году), который был преимущественно связан с выходом нерезидентов с рынка российского госдолга начиная с апреля. За апрель–декабрь их вложения в ОФЗ снизились на 561 млрд. рублей, при этом наиболее активная фаза оттока пришлась на 2 кв18. Доля нерезидентов на рынке ОФЗ на 1 января 2019 г. составила 24,4 % по сравнению с 34,5 % на 1 апреля 2018 года. Снижение внешних обязательств как частного, так и государственного сектора привело к сокращению российского внешнего долга до 454 млрд. долл. США на 1 января 2019 г. по сравнению с 518 млрд. долл. США на начало прошлого года. При этом отношение внешнего долга к ВВП на конец 2018 г. (по оценке, 27,4 %) приблизилось к минимальным уровням с начала 2000-х годов. В условиях превышения профицита текущего счета над отрицательным сальдо финансового счета международные резервы в 2018 г. продолжили рост. Их объем за год увеличился на 38,2 млрд. долл. США (22,6 млрд. долл. США в 2017 года). Основным источником накопления резервов стали операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, объем которых за период с начала года по 22 августа, когда было принято решение об их приостановке до конца 2018 года, составил 35,4 млрд. долл. США.

Банковский сектор Понижительный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России. В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4 кв.19.

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось. Основным



драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты. Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться. Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте7 сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

Ускорение роста корпоративного кредитного портфеля в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в целом за 2018 г. выросла на 4,7 % (в 2017 г. – на 1,8 %). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост кредитного портфеля, – 5,8 % после 3,7 % в 2017 году. В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль. Замедление динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.

Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0 % (3,8 % в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрируют отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорилось до -11,7 % по сравнению с -2,4 % в 2017 году. Наиболее активный процесс девальютизации кредитного портфеля наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018 г. ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли. Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4 % с 12,8 % годом ранее. Рост ипотечного кредитного портфеля в 2018 г. ускорился до 23,1 % с 15,1 % в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62 %), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.

Рост розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое – до 21,6 % с 11,1 % в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению. В условиях широких возможностей для рефинансирования ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1 % на 1 января 2019 г. с уровнем около 7 % в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат. Наблюдаемая динамика потребительского



кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019 г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30 %. С 1 сентября 2018 г. указанные надбавки уже были повышены на 20–60 процентных пунктов.

Глобальные рынки Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно. Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), несмотря на увеличение добычи нефти странами ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене. Вместе с тем в 4кв18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики. Снижение индекса S&P 500 в 4кв18 составило почти 15 %, в целом за год – около 7 %. Фондовые рынки других крупнейших развитых стран также завершили 2018 г. в минусе. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM снизился на 17 % после роста на 34 % в 2017 году. Турбулентность на мировых финансовых рынках затронула и рынок нефти: на фоне снижения аппетита к риску глобальных инвесторов цена на нефть марки «Юралс» к 28 декабря опустилась до 50,7 долл. США за баррель. Что касается фундаментальных факторов, со стороны спроса давление на нефтяные котировки оказывали ожидания замедления роста мировой экономики в 2019 г., со стороны предложения – продолжающийся рост нефтедобычи в США, а также временные послабления санкционного режима, введенные США для ряда стран – крупнейших импортеров иранской нефти в начале ноября.

В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan по итогам 2018 г. снизился более чем на 10 %. На курсе рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ). Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран – торговых партнеров 8,2 %, к доллару США – 13 %. Нижняя точка ослабления национальной валюты была достигнута в конце августа–сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 рублей за долл. США). В этих условиях в целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца 2018 года. При этом решение Банка России не повлекло за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры



бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (состояние платежного баланса, показатели государственных финансов, экономическая динамика), оставались благоприятными. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры. Одним из свидетельств возросшей устойчивости российской экономики к внешним шокам является динамика курса рубля в 4кв18. Цена на нефть марки «Юралс» в октябре–декабре снизилась приблизительно на 40 %, при этом ослабление рубля за тот же период составило около 5 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб более чем на треть в номинальном выражении относительно доллара США. В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза. Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 % 8 – до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр. / сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки.

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре. Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «Еп+» и «Евросибэнерго». С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/>

Факторы, оказывающие опосредованное влияние на рынок Объекта оценки:

Факторы	Влияние на рынок недвижимости	Влияние на сегмент рынка оцениваемого объекта	Характеристика влияния
ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 %	положительное	положительное	Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении
Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).	положительное	положительное	
потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году	положительное	положительное	
По предварительной оценке Росстата, в целом	положительное	положительное	



за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).			качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.
Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %	положительное	положительное	
Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России.	положительное	положительное	
В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений	положительное	положительное	
Ненефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом)	положительное	положительное	
Отрицательное сальдо финансового счета в 2018 г. расширилось до 76,8 млрд. долл. США (по сравнению с 12,6 млрд. долл. США в 2017 году).	отрицательное	отрицательное	
Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России.	отрицательное	отрицательное	

Факторы установлены на основании данных официального сайта минэкономразвития России (опубликовано 12.02.2019 г.) <http://economy.gov.ru>, анализ факторов выполнен Оценщиками.

8.3 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края в первом квартале 2019 года

Основные тенденции социально-экономического развития края

Оперативные статистические данные за первый квартал текущего года свидетельствуют о том, что большинство отраслей экономики края (за исключением строительства и оптовой торговли) показали положительную динамику, а промышленность и сельское хозяйство даже с превышением прошлогодних темпов роста.

Рост промышленного производства составил 103,8 % (при 101,5 % годом ранее). Нарастание динамики обусловлено, в первую очередь, восстановлением металлургического производства (рост в 4,4 раза) после ремонта оборудования на Абинском Электрометаллургическом заводе в начале 2018 года.

В сельскохозяйственном производстве темп роста составил 102,9 % (при 102,3 % в январе-марте 2018 года). Увеличено производство всех видов животноводческой продукции: мяса – на 6,4 %, молока – на 0,7 %, и яиц – на 2,6 %.

В транспортировке и хранении динамика объемов услуг в сопоставимых ценах составила 103,0 %. Рост грузооборота обеспечен железнодорожным, автомобильным и трубопроводным транспортом, возросли объемы перевалки грузов в морских портах. Увеличен пассажиропоток на железнодорожном транспорте и через аэропорты края.

На потребительском рынке рост оборота общественного питания составил 102,5 % (при 102,2 % роста в первом квартале 2018 года), розничной торговли - 101,0 % против 101,6 % в январе-марте прошлого года. Снизился объем платных услуг населению – на 4,6 % (на фоне 2,4 % роста год назад).

В строительстве объемы выполненных работ сократились на 41,8 % (против 6,0 % снижения в аналогичном периоде прошлого года) в результате завершения строительства Крымского моста. Ввод в действие жилых домов увеличен на 7,1 % (на фоне 26,4 % падения годом ранее).



Оборот организаций оптовой торговли снизился на 3% ввиду существенного роста цен на продажу товаров, занимающих значительную долю в оптовом обороте края.

Среднемесячная заработная плата одного работника в первом квартале 2019 года оценена Краснодарстатом в размере 33,1 тыс. руб. с темпом 106,3%. В условиях роста потребительских цен на 5,2% реальная заработная плата составила 101,1% (на фоне 107,9% в январе-марте 2018 года).

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам квартала составил 103,8%, в том числе в обрабатывающих производствах, выпускающих 83,6% всей промышленной продукции, – 104,3%.

Из 23 секторов обрабатывающих производств положительная динамика отмечена в 11. Наиболее существенно увеличен выпуск продукции в металлургическом производстве – в 4,4 раза в результате возобновления работы основного производства Абинского Электрометаллургического завода после ремонта оборудования в начале 2018 года. Кроме того, в 2,8 раза возросло производство электрического оборудования (за счёт увеличения выпуска трансформаторов; кабелей управления, контроля и сигнализации; проточных водонагревателей), в 1,9 раза – резиновых и пластмассовых изделий (за счёт наращивания выпуска конвейерных лент; презервативов; полимерных и непористых пластмассовых плит, листов, пленки; пластмассовой упаковки).

В производстве химических веществ и химических продуктов рост достиг 137,9%, в ремонте и монтаже машин и оборудования – 126,5%, в производстве полиграфической продукции – 115,8%, производстве строительных материалов – 110,6%, производстве прочих транспортных средств и оборудования – 108,1%, производстве готовых металлических изделий – 103,1%, производстве напитков – 102,9%.

В 12 секторах допущена отрицательная динамика:

в производстве текстильных изделий – 89,3% к уровню января-марта 2018 года (повлияло снижение в 4,5 раза выпуска одеял и дорожных пледов);

в производстве одежды – 86,6% (в результате сокращения на треть пошива мужских костюмов и сорочек, а также введения в 2018 году процедуры конкурсного производства на швейном производстве в Ейске);

в производстве кожи и изделий из кожи – 78,7% (из-за снижения вдвое производства обуви в связи с заполнением склада готовой продукции; после отгрузки крупной партии обуви планируется увеличение объёма производства);

в обработке древесины и производстве изделий из дерева – 73,7% (повлияло отсутствие выпуска древесноволокнистых плит по причине нехватки оборотных средств у предприятия, а также снижение производства деревянных поддонов в связи с открытием филиала завода за пределами края);

в производстве мебели – 81,2% (сокращено производство деревянной мебели для спальни, кухонных столов и шкафов);

в производстве бумаги и бумажных изделий – 98,6% (в результате уменьшения выпуска бумажных мешков и сумок; санитарно-гигиенических изделий из бумажной массы; бланков, ярлыков и этикеток в типографиях);

в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 82,8% (по причине приостановки производственной деятельности Троицкого йодного завода);

в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – 81,0% (за счёт хозяйственной деятельности двух микропредприятий, работающих по заказам и не имеющих стабильного объёма производства);

в производстве машин и оборудования – 70,8% (снижено производство тракторов для сельского хозяйства – на 59,1% в соответствии с производственной программой



производителя; насосов центробежной подачи жидкостей – на 45,5% из-за специфики производственного цикла).

В добыче полезных ископаемых индекс сложился на уровне 111,3 % в связи с ростом добычи прочих полезных ископаемых на 12,4 % (в том числе строительного камня – в 2,9 раза, гипса – на 14,8 %). При этом добыча нефти, включая газовый конденсат, сокращена на 8,4 %, добыча природного газа – на 3,4 %. Согласно программы геологоразведочных работ проводится подземный ремонт скважины (добыча нефти и газа не ведётся).

По виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» индекс промышленного производства составил 95,1 % к уровню первого квартала 2018 года.

Выработка электроэнергии в крае снижена на 8,1 % и составила 3,1 млрд кВт-ч. Сократились объёмы электроэнергии, произведённой электростанциями общего назначения – на 9,5 % (до 2,9 млрд кВт-ч), а также блок-станциями – на 18,2 % (до 84,8 млн кВт-ч). При этом увеличена выработка электроэнергии локальными электростанциями – на 17,0 % (до 102,1 млн кВт-ч)

Потребление электрической энергии составило 7,2 млрд кВт-ч, или 97,2 % к уровню первого квартала 2018 года, в том числе по категориям потребителей: население – 1,9 млрд кВт-ч, бюджетные потребители – 700 млн кВт-ч, промышленность – 815 млн кВт-ч, прочие – 3,8 млрд кВт-ч.

В связи с более тёплыми погодными условиями в 2019 году отпуск тепловой энергии сокращён на 3,4 % (до 5,4 млн Гкал), в том числе электростанциями – на 5,6 % (до 1,1 млн Гкал), котельными – на 2,4 % (до 4,3 млн Гкал).

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» индекс промышленного производства составил 95,4 %.

Инвестиции

В 2018 году инвестиции в основной капитал за счёт всех источников финансирования составили 481,1 млрд руб., или 91,4 % к уровню 2017 года.

Инвестиционные вливания в экономику со стороны крупных и средних организаций сократились на 8,7 % и составили 374,5 млрд руб.

Основными причинами сокращения капитальных вложений являются завершение реализации крупных инвестпроектов: физкультурно-оздоровительного комплекса «Центр художественной гимнастики» в г. Сочи и многофункционального рекреационно-ландшафтного комплекса на территории, прилегающей к стадиону «Краснодар», основного объёма работ по строительству магистрального газопровода «Турецкий поток».

Свою роль в сложившейся динамике инвестиций сыграло проведение со стороны хозяйствующих субъектов консервативной инвестиционной политики с переносом основных мероприятий долгосрочных программ развития на более отдалённую перспективу. Значительное влияние на складывающуюся тенденцию оказывает пересмотр на федеральном уровне приоритетов реализации государственной инвестиционной политики и подходов к расходам инвестиционного характера (перевод на режим финансирования по фактическому наличию свободных денежных средств).

Наибольшая инвестиционная активность в текущем году зафиксирована в следующих видах экономической деятельности:

транспортировка и хранение – 142,2 млрд руб., или 38,0 % от всех инвестиций в крае (реализация масштабных проектов: строительство Крымского моста и транспортных подходов к нему (в рамках ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года»); комплексная реконструкция ж.-д. участка им. М. Горького – Котельниково – Тихорецкая – Крымская с обходом Краснодарского узла, ж.-д. подходов к портам Азово-Черноморского бассейна (ФЦП «Развитие



транспортной системы России в 2010-2020 годы»); реализация Таманского плана развития компании «ОТЭКО» до 2021 года, включающего создание портовой и индустриальной зон; модернизация объектов инфраструктуры Туапсинского морского торгового порта (реконструкция зернового терминала и комплекса по перевалке скоропортящейся продукции); строительство трубопроводной системы «Юг» и реконструкция Нефтерайона «Шесхарис»; реализация долгосрочной программы развития группы компаний ПАО «НМТП» до 2025 года);

производство нефтепродуктов – 50,2 млрд руб., или 13,4 % (строительство нового завода на территории Туапсинского НПЗ, продолжение долгосрочных программ реконструкции и модернизации Афипского, Ильского и Славянского нефтеперерабатывающих заводов); сельское хозяйство – 26,9 млрд руб., или 7,2 % (закладка виноградников в Анапе и Ейском районе, закладка садов интенсивного типа в Анапе, Абинском и Крымском районах, строительство тепличных комплексов в Тихорецком и Красноармейском районах, строительство свиноводческого комплекса в Белоглинском районе, реконструкция молочно-товарных ферм в Гулькевичском и Крыловском районах, строительство молочного комплекса на 1 600 голов в Павловском районе, а также приобретение сельскохозяйственной техники, транспортных средств, высокопродуктивного семенного материала, племенного поголовья животных, доильных установок и прочего оборудования многими хозяйствами края).

От 1 % до 5 % инвестиций приходилось на следующие виды деятельности: производство пищевых продуктов; обеспечение электрической энергией, газом и паром; строительство; оптовая и розничная торговля; деятельность гостиниц и предприятий общественного питания; деятельность в области информации и связи; деятельность по операциям с недвижимым имуществом; деятельность профессиональная, научная и техническая; государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение; образование; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений.

Структура источников финансирования инвестиций в основной капитал не претерпела существенных изменений. Увеличилась доля капложений за счёт собственных средств предприятий – в 2018 году на них приходилось 45,4 % инвестиций против 44,3 % годом ранее. На фоне увеличения доли ассигнований из бюджетов всех уровней (с 23,3 % в 2017 году до 26,6 % в 2018 году) и инвестиций за счёт кредитов банков (с 10,4 % до 12,1 %) отмечено снижение доли заёмных средств других организаций (с 7,6 % до 5,0 %) и инвестиций из-за рубежа (с 5,2 % до 2,4 %).

Строительство

В строительстве объёмы выполненных работ составили 34,2 млрд руб., или 58,2 % к уровню января-марта 2018 года. Отрицательная динамика сложилась из-за завершения строительства Крымского моста (объёмы строительства мостов и тоннелей в январе-марте 2019 года уменьшились на 96,2 %, с 8,3 млрд до 316,8 млн руб.).

При этом увеличилось количество построенных объектов. В первом квартале 2019 года введено в эксплуатацию 166 зданий нежилого назначения (против 163 годом ранее). Увеличилось число введённых промышленных зданий – с 23 до 37, сельскохозяйственных – с 4 до 14, административных – с 12 до 14, а также зданий учреждений здравоохранения – с 2 до 4. Сократился только ввод учебных объектов – с 4 до 2 и коммерческих – с 69 до 56.

Среди введённых объектов: торгово-офисные центры (662 тыс. кв. м), торговые предприятия (14,6 тыс. кв. м), общетоварные склады (8,0 тыс. кв. м), предприятия общепита на 72 места, гостиницы и дома отдыха на 58 и 200 местсоответственно, 18 антенно-мачтовых сооружений для сотовой связи. Проложено 13,6 км газовых сетей, 2,0 км водопроводных сетей, 418,3 км радиорелейных линий связи.



Из социальных объектов введены: школы на 1 500 мест, детские сады на 110 мест, санатории 68 коек, спортивные залы и плоскостные сооружения площадью 11,0 тыс. и 1,0 тыс. кв. м, физкультурно-оздоровительный комплекс.

Введено в эксплуатацию 3 829 здания жилого назначения, что на 688 объектов больше, чем годом ранее. Площадь введенного жилья увеличилась на 7,1 % и составила 878,6 тыс. кв. м (против 820,3 тыс. кв. м год назад).

Рост обеспечен за счёт индивидуальных застройщиков, которые увеличили ввод жилья на 17,5 %, до 450,8 тыс. кв. м. Доля индивидуальных застройщиков в общем объёме всего введенного жилья возросла с 47 % до 51 %.

Ввод многоквартирных домов снижен на 2,0 %, до 427,8 тыс. кв. м (в том числе в г. Краснодаре – на 25,1 %, до 190,9 тыс. кв. м связи с ужесточением контроля над строительством домов массовой застройки в городе).

Обеспеченность населения жильём составляет 25,7 кв м в расчёте на одного жителя.

Сельское хозяйство

Объём производства продукции сельского хозяйства составил 34,9 млрд руб., или 102,9 % к уровню первого квартала предыдущего года.

Сельскохозяйственными организациями к 1 апреля 2019 г. посеяно яровых культур (без площади пересева по погибшим озимым и многолетним травам) на 101,3 тыс. га, что в 2,4 раза больше, чем на аналогичную дату 2018 года. Зерновые культуры посеяны на 35,7 тыс. га (с темпом роста 157,7 %), сахарная свёкла – на 32,0 тыс. га (в 16,6 раза больше), масличные культуры – на 6,2 тыс. га (в 8,1 раза больше), из них подсолнечник – на 1,5 тыс. га (в 6,1 раза больше). Картофель посажен на 0,5 тыс. га (с ростом на 19,9 %), овощные культуры – на 2,5 тыс. га (с ростом в 4,6 раза). Высокие темпы роста обусловлены опережающими сроками сева яровых из-за более теплых погодных условий 2019 года.

Хозяйствами всех категорий увеличено производство всех видов животноводческой продукции: мяса – на 6,4 % (до 127,1 тыс. тонн), молока – на 0,7 % (до 359,8 тыс. тонн), яиц – на 2,6 % (до 409,3 млн шт.). При этом продуктивность дойного стада возросла на 2,9 % (до 2 026 кг молока от одной коровы), яйценоскость снижена на 4,1 % (до 70 яиц от одной курицы-несушки).

По состоянию на 1 апреля 2019 года поголовье крупного рогатого скота составило 529,5 тыс. голов, или 98,0 % к аналогичной дате прошлого года, в том числе коров – 209,9 тыс. голов, или 97,8 %. Отмечен рост численности поголовья свиней – на 30,1 % (до 536,3 тыс. голов). Фермерские хозяйства, наращивая свиноголовье, сокращают численность овец и коз, что привело к падению показателя в целом по краю на 3,9 % (до 226,8 тыс. голов). Поголовье птицы сокращено на 4,5 % (до 26,1 млн голов) в соответствии с технологическим графиком птицефабрик.

Потребительский рынок

Розничные продажи в первом квартале 2019 года возросли на 1,0 % и достигли 316,5 млрд руб. При этом объёмы продаж пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличились на 1,3 %, а непродовольственных товаров – на 0,7 %. В результате удельный вес продовольствия в структуре продаж увеличился с 46,4 % в январе-марте 2018 года до 47,2 % в текущем году, непродовольственных товаров – уменьшился с 53,6 % до 52,8 %.

Одним из ограничивающих факторов покупательной активности населения является рост цен на товары (105,4 %), в том числе на продовольственные – 106,4 %, на непродовольственные товары – 104,3 % к январю-марту 2018 года.

Оборот общественного питания ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общепита, увеличился на 2,5 % до 15,4 млрд руб.



Объём платных услуг населению сокращен на 4,6 % (до 123,4 млрд руб.). Снижены объёмы предоставленных коммунальных услуг (на 12,5 %), транспортных услуг (на 0,6 %), телекоммуникационных услуг (на 6,3 %), бытовых услуг (на 3,6 %) и гостиничных услуг (на 0,1 %). Также снизились жилищные услуги (на 1,3 %), услуги системы образования (на 5,1 %), услуги физической культуры и спорта (на 0,4 %), услуги почтовой связи (на 1,6 %), юридические услуги (на 1,8 %), ветеринарные услуги (на 0,4 %).

Динамика услуг учреждений культуры, туристических агентств и туроператоров, медицинских учреждений сложилась с ростом 105-109 %. Самые высокие темпы роста услуг показали специализированные коллективные средства размещения – 117,9 %.

Наибольший удельный вес в структуре платных услуг занимают коммунальные услуги – 25,0 %, транспортные услуги – 15,1 %, услуги курортно-туристского комплекса – 13,8 %, телекоммуникационные услуги – 13,5 % и бытовые – 13,0 %. На долю услуг физической культуры и спорта, учреждений культуры, жилищных услуг, медицинских и услуг системы образования приходится от 1 % до 6 %. Доля каждого из остальных видов услуг менее 1 %.

Рост цен на платные услуги в первом квартале 2019 года составил 104,4 %. В наибольшей степени возросли тарифы на услуги пассажирского транспорта (110,5 %), а также ветеринарные услуги (107,2 %), услуги образования (106,7 %), услуги связи (106,2 %), жилищно-коммунальные (104,6 %) и бытовые услуги (104,5 %). По услугам в сфере туризма, физкультуры и спорта, санаторно-оздоровительным услугам, услугам организаций культуры, медицинским услугам, услугам банков и услугам правового характера рост цен не превышал 103,9 %, а по услугам страхования отмечено снижение тарифов (77,4 %).

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики внешнеторговый оборот Краснодарского края в 2018 году вырос на 12,8 % и достиг 13,1 млрд долл. США.

Внешнеторговую деятельность в 2018 году осуществляли 3 568 участников ВЭД (2017 г. – 3 208), в том числе 2 502 юридических лица (2017 г. – 2 414).

Основные торговые партнёры Краснодарского края (в порядке убывания стоимости): Турция – 13,8 %, Китай – 8,4 %, Италия – 7,2 %, Египет – 5,9 %, Индонезия – 3,4 %, Израиль – 3,3 %, Сенегал – 2,7 %, Беларусь – 2,7 %, Украина – 2,7 %, Германия – 2,3 %, Эквадор – 2,3 %, Бразилия – 2,2 %.

Экспорт Краснодарского края составил по стоимости 8,4 млрд долл. США, что на 20,4 % больше объёмов 2017 года. Стоимостные объёмы экспорта в страны дальнего зарубежья превысили 7,8 млрд долл. с ростом на 20,9 %, в страны СНГ – 0,6 млрд долл. с ростом на 14,0 %.

Товарная структура экспорта в основном представлена: минеральными продуктами (55,2 %), продовольственными товарами и сельскохозяйственным сырьём (31,0 %), металлами и изделиями из них (8,5 %), химической продукцией (3,1 %).

В 2018 году увеличены стоимостные объёмы экспорта всех основных товарных групп: минеральных продуктов – на 14,7 %, до 4,6 млрд долл. Основной удельный вес занимают нефтепродукты (86,2 %), масла (12,2 %) и электроэнергия (1,3 %). Ведущие торговые партнёры (по убыванию стоимости): Турция, Италия, Китай, Сенегал, Израиль, Бразилия, Тунис, Кипр, Республика Корея, Мальта, Нидерланды, Франция;

продовольственных товаров и сельхозсырья – на 23,7 %, до 2,6 млрд долл. В основе экспорта данной категории – злаки (2,0 млрд долл.), жиры и масла (195,4 млн долл.), овощи (71,3 млн долл.), остатки и отходы пищевой промышленности (63,7 млн долл.), сахар и кондитерские изделия (30,6 млн долл.), фрукты, орехи (29,4 млн долл.), масличные семена и плоды (29,1 млн долл.), продукты переработки овощей и фруктов (29,1 млн долл.), алкогольные и безалкогольные напитки (24,5 млн долл.). Основные



получатели: Турция, Египет, Нигерия, Ливан, Судан, Украина, Йемен, Бангладеш, Южная Африка, Кения, Израиль, Камерун, Казахстан;

металлов и изделий из них – на 48,9 %, до 711,9 млн долл. Ассортимент экспортируемой продукции разнообразен, но наибольшие объёмы пришлось на полуфабрикаты из железа или стали (376,9 млн долл.), горячекатаные прутки (203,5 млн долл.), а также отходы и лом черных металлов (31,2 млн долл.). Основные торговые партнёры: Египет, Турция, Таиланд, Нидерланды, Израиль, Беларусь, Тунис, Ливия, Шри-Ланка, Джерси, Румыния, Алжир;

химической продукции – на 23,5 %, до 264,1 млн долл. В основе экспорта удобрения (136,7 млн долл.), прочие химические продукты (64,1 млн долл.), пластмассы и изделия из них (21,7 млн долл.), продукты неорганической химии (13,6 млн долл.), экстракты дубильные, красильные (10,9 млн долл.). Основные получатели: Бразилия, Украина, Египет, Румыния, Казахстан, США, Израиль, Азербайджан, Италия, Болгария, Великобритания, Китай.

В 2018 году импорт Краснодарского края составил по стоимости около 4,7 млрд долл. США, что на 1,3 % больше объёмов 2017 года. Стоимостные объёмы импорта из стран дальнего зарубежья оцениваются в 4,0 млрд долл. с ростом на 2,8 %, из стран СНГ – 0,6 млрд долл. со снижением на 7,3 %.

Товарная структура импорта в основном представлена: продовольственными товарами и сельскохозяйственным сырьём (50,2 %), машиностроительной продукцией (23,6 %), металлами и изделиями из них (9,1 %), химической продукцией (6,5 %), товарами, относимыми к категории «другие» (3,5 %), древесиной и изделиями из неё (2,9 %).

В 2018 году увеличены стоимостные объёмы импорта машиностроительной продукции – на 25,4 % (до 1,1 млрд долл.), древесины и изделий из неё – на 3,3 % (до 137,0 млн долл.) и товаров, относимых к категории «другие» – на 12,7 % (до 164,1 млн долл.).

Сократились стоимостные объёмы импорта: продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья – на 3,8 % (до 2,3 млрд долл.), металлов и изделий из них – на 21,7 % (до 422,0 млн долл.), химической продукции – на 1,3 % (до 300,9 млн долл.).

Положительное сальдо торгового баланса по итогам 2018 года составило 3,76 млрд долл. США (2017 г. – 2,4 млрд долл. США).

Финансы

В январе-марте 2019 года доходы консолидированного бюджета Краснодарского края (с учётом безвозмездных поступлений) составили 67 069,2 млн руб., или 108,2 % к соответствующему периоду 2018 года.

Налоговых и неналоговых доходов мобилизовано 60 069,1 млн руб. с темпом роста 106,7 %. Сложившаяся динамика поступлений обусловлена мобилизацией платежей по следующим основным доходным источникам:

налог на прибыль организаций – 16 988,1 млн руб. с ростом на 0,7 %;

налог на доходы физических лиц – 18 901,8 млн руб. с ростом на 7,2 %;

акцизы – 7 128,0 млн руб. с ростом на 26,9 % в результате передачи дополнительных нормативов отчислений в краевой бюджет акцизов на алкогольную продукцию и роста ставок по акцизам на нефтепродукты;

налог, взимаемый в связи с применением упрощённой системы налогообложения, – 3 733,5 млн руб. с ростом на 11,1 %;

налог на имущество организаций – 4 664,3 млн руб. с ростом на 8,3 % за счёт установления ставки в размере 1,1 % в отношении движимого имущества.

Объём безвозмездных поступлений составил 7 000,2 млн руб. и увеличился по сравнению с первым кварталом прошлого года на 23,3 %. Рост поступлений связан с получением в первом квартале 2019 года дотации на выравнивание бюджетной обеспеченности и дотации на частичную компенсацию дополнительных расходов по



повышению оплаты труда работников бюджетной сферы; получением средств на реализацию мероприятий федеральной целевой программы «Развитие водохозяйственного комплекса Российской Федерации в 2012 – 2020 годах» и на осуществление отдельных полномочий в области водных отношений; получением субвенций на оплату жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, осуществление социальных выплат безработным гражданам и ежемесячной выплаты в связи с рождением (усыновлением) первого ребенка, обеспечение лекарственными препаратами и медицинскими изделиями по рецептам.

Расходы консолидированного бюджета Краснодарского края составили 55 122,8 млн руб., темп роста к уровню первого квартала 2018 года – 105,8 %.

Удельный вес расходов по отраслям: социальная политика – 32,4 %, образование – 28,9 %, национальная экономика – 8,5 %, общегосударственные вопросы – 7,9 %, здравоохранение – 7,1 %, культура, кинематография – 4,1 %, жилищно-коммунальное хозяйство – 4,0 %, физическая культура и спорт – 2,9 %, обслуживание государственного долга – 2,5 %, прочие отрасли – 1,7 %.

Уровень жизни населения

Среднемесячная заработная плата работников организаций в первом квартале 2019 года оценена Краснодарстатом в 33 075 руб., что на 6,3 % превышает уровень соответствующего периода прошлого года.

Высокие темпы роста зарплат (110 % и более) сложились в сельском, лесном хозяйстве, рыболовстве и рыбоводстве, производстве пищевых продуктов, в производстве одежды, металлургическом производстве, производстве прочих транспортных средств и оборудования, в ремонте и монтаже машин и оборудования, в деятельности водного транспорта.

При этом отмечено сокращение уровня оплаты труда в добыче полезных ископаемых; в производстве табачных изделий; производстве текстильных изделий; производстве кожи и изделий из кожи; в деревообработке; полиграфической деятельности; производстве готовых металлических изделий; производстве электрического оборудования; производстве мебели; производстве прочих готовых изделий; в сфере научных исследований и разработок.

В условиях роста потребительских цен на 5,2 % реальная заработная плата составила 101,1 %.

По данным Краснодарстата на 1 апреля 2019 года задолженность по заработной плате составляла 39,2 млн руб., что на 39,4 % больше, чем на ту же дату прошлого года. Долги по зарплате имелись перед 323 работниками двух 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. За 3 месяца 2019 года поступило 44 обращения. По всем из них даны разъяснения и приняты меры оперативного реагирования. В результате выплачены денежные средства в общей сумме более 0,5 млн руб.

Демография. Рынок труда

Численность постоянного населения края на 1 марта 2019 года составила 5 649,4 тыс. чел. С начала года она увеличилась на 1,1 тыс. чел. или на 0,02 %. Увеличение численности происходило исключительно за счёт миграционного прироста, который в январе-феврале 2019 года достиг 4,9 тыс. чел. Естественная убыль населения в этот период составила 3,7 тыс. чел.

По итогам выборочных обследований населения по проблемам занятости, проведенных Краснодарстатом в декабре 2018 г. – январе 2019 г., численность рабочей силы в среднем составила 2 812,1 тыс. чел., из которых 2 672,0 тыс. чел. были заняты в экономике, 140,1



тыс. чел. не имели занятия, но активно его искали и, в соответствии с методологией МОТ, классифицировались как безработные. Уровень общей безработицы – 5,0 % (годом ранее – 5,6 %).

По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края с начала 2019 года в органы службы занятости населения обратились за содействием в поиске подходящей работы 41,1 тыс. чел. (на 10,4 % больше, чем год назад). Признано безработными 12,4 тыс. чел. (на 45,9 % больше). Рост численности безработных связан с изменением параметрических данных пенсионной системы и увеличением верхней границы трудоспособного возраста; ростом обращаемости граждан в связи с увеличением размера пособия по безработице с 1 января 2019 год; увеличением численности высвобождаемых работников (в том числе за счет ликвидации игровой зоны «Азов-Сити»).

По состоянию на 1 апреля 2019 года на учёте в службе занятости населения состояло 31,3 тыс. чел., из них 18,4 тыс. безработных граждан (это соответственно на 7,6 % и 18,7 % больше, чем на 1 апреля 2018 года).

Уровень регистрируемой безработицы – 0,7 % (годом ранее – 0,6 %).

Заявленная организациями потребность в работниках – 54,8 тыс. чел. по состоянию на 1 апреля 2019 года. В сравнении с аналогичной датой прошлого года число вакансий выросло на 12,8 %. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учёте в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,51 чел. (против 0,53 чел. год назад).

По данным еженедельного мониторинга органов службы занятости населения Краснодарского края 93 организации заявили о высвобождении 3 392 работников. Из них уволены 1 340 чел., на 10,0 % больше, чем год назад; заявлены к высвобождению 2 052 чел., на 26,0 % больше. Кроме того, 3 177 чел. заняты неполное рабочее время (на 30,2 % больше), 416 чел. находятся в простое по вине работодателя (на 31,9 % больше, чем на 1 апреля 2018 года).

Работникам, находящимся под риском увольнения из организаций, оказываются превентивные государственные услуги органов службы занятости. В числе первоочередных мер – разъяснительная работа, проведение предупредительных консультаций (с начала года их получили 583 чел.).

В текущем году года при содействии органов службы занятости населения трудоустроены 23,3 тыс. чел. В оплачиваемых общественных работах приняли участие 1,6 тыс. чел. Трудоустроены на временные рабочие места 1,7 тыс. чел. Услуги по содействию самозанятости получили 734 чел. Направлены на профобучение и дополнительное профессиональное образование 1,6 тыс. безработных граждан.

Источник информации <http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/monitoring/files/d-03-2019-C.docx>

Вывод: Экономика в стране находится в рецессии, но региональная экономика находится в стабилизированной стагнации с обнадеживающими факторами. Это может свидетельствовать о том, что кризис бизнеса, который в Москве и Санкт-Петербурге привел к закрытию и «замораживанию» большого количества бизнес проектов не в полной мере дошел до периферии, либо географическое положение региона, его экономика и ресурсы позволяют пройти данный период с наименьшими потерями. Таким образом, Оценщику при составлении настоящего отчета необходимо ориентироваться на сдержанные положительные прогнозы экономики региона

8.4.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, 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).

По физическому статусу выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- * жилая;
- * общественно-деловая;
- * производственная;
- * инженерных и транспортных инфраструктур;
- * рекреационная;
- * сельскохозяйственного использования;
- * специального назначения;
- * военных объектов;
- * иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

* многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);



* индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- * офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- * гостиницы, мотели, дома отдыха;
- * магазины, торговые центры;
- * рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- * пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- * заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- * мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- * паркинги, гаражи;
- * склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- * здания правительственных и административных учреждений;
- * культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- * религиозные объекты.

До наступления финансового кризиса высокий интерес девелоперов, инвесторов и спекулянтов к рынку земли оказывал значительное влияние на темпы роста стоимости земельных участков. Кризис заставил игроков рынка пересмотреть перспективы развития рынка земли.

В настоящее время земля в значительной степени потеряла свою инвестиционную привлекательность. Это объясняется рядом факторов.

Земля, как и любой другой объект инвестирования, обладает такими свойствами, как ликвидность, реализуемость, доходность и подверженность рискам. На сегодня земля является низко ликвидным активом, т.к. в сложившихся условиях рынка недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время.

Также одной из причин низкой ликвидности земельных участков в условиях кризиса на рынке недвижимости является тот факт, что зачастую они приобретались без анализа наилучшего использования и наличия коммуникаций. Многие участки были приобретены со спекулятивными целями, без детальной проверки физических ограничений, и как результат, такая земля является непригодной для девелопмента.

Не облегчают процесс продажи земли и риски, как политические, так и экономические, с которыми может столкнуться любой инвестор. В результате страдает реализуемость, как одна из характеристик инвестиции, поскольку в нынешних условиях крайне тяжело преобразовать земельный участок как актив в наличные средства.

Формирование стоимости земли. Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации. Это усложняется массой факторов, таких как отсутствие статистических данных о реальных, а не запрашиваемых ценах при продаже аналогичных участков. Если участок находится в краткосрочной аренде, а не в собственности, тяжело оценить, будет ли реализован на нем проект в течение длительности действия договора аренды. Определить рыночную стоимость земельного участка методом дисконтирования будущих потоков от реализованного



объекта сегодня также сложно, поскольку в нынешних условиях при прогнозировании арендных ставок можно сделать неоднозначные выводы.

Также на формирование стоимости земли влияет ряд характеристик участка: форма участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, окружение.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его месторасположение, а именно район расположения участка.

Цены продажи.

Сегодня уже прослеживается тенденция падения цен на земельные участки. Пока эксперты не готовы прогнозировать, насколько изменится стоимость земли в ближайшем будущем, поскольку она зависит от множества факторов: урегулирования внутрисполитической и экономической ситуации, восстановления фондовых рынков, стабилизации национальной валюты. Продавцы, со своей стороны, также заняли позицию выжидания. Собственники земельных участков, в свою очередь, не готовы в течение нескольких недель снизить свои ценовые ожидания. Поэтому четких трендов относительно ценообразования на рынке земельных участков не присутствует.

Анализируя ценообразование на рынке земельных участков, особое внимание следует обратить на соотношение и формирование спроса и предложения.

Структура предложения. Рассматривая формирование предложения, остановимся отдельно на каждом участнике рынка.

В первую очередь пострадали от кризиса спекулянты, покупавшие землю исключительно с целью перепродажи и теперь первыми стали выставлять ее на продажу.

Собственники, купившие земельные участки с целью девелопмента, не спешат выставлять на продажу свои объекты, т.к. ожидают окончания кризиса для дальнейшего развития своих проектов. В большинстве своем это компании-профессионалы, которые приобрели участки с правильным месторасположением и готовы ждать, пока рынок стабилизируется. Однако некоторые девелоперские компании, у которых не оказалось достаточного запаса прочности, и которые не могут в условиях кризиса получить финансирование под развитие своих проектов, также выставляют свои участки на продажу.

Следует отметить, что многие компании начинают избавляться от непродуктивных активов, что соответственно влияет на увеличение предложения.

На продажу выставлены участки с различным целевым назначением, как под развитие промышленных объектов и торгово-развлекательных комплексов, так и участки, предназначенные для строительства жилых, офисных и гостиничных проектов. Увеличилось предложение участков с готовыми проектами или с предпроектными предложениями.

Структура спроса. Формирование спроса происходит следующим образом.

По словам игроков рынка, спросом на данный момент пользуются участки с целевым назначением под строительство торговых и офисных комплексов. Менее привлекательными с точки зрения инвестора являются земельные участки под строительство складских комплексов, жилых проектов и объектов гостиничной недвижимости.



В свете последних событий уровень спроса на земельные участки уже не соответствует таковому в предыдущие годы. Во-первых, с рынка исчезает такая категория покупателей как спекулянты. Во-вторых, отсутствует спрос со стороны инвесторов, поскольку с целью хеджирования рисков сегодня они и предпочитают инвестировать в объекты, которые уже приносят доход от аренды, а не в высокорискованный и непрозрачный рынок земли. В период кризиса доминирует стремление инвесторов минимизировать свои риски, и они отдают предпочтение инвестициям, где у них есть максимальные гарантии быстрого возврата вложенных средств. Поэтому сейчас в целом спрос смещается с земельных участков к строящимся объектам, по которым уже подписаны договора аренды с надежными компаниями на достаточно длительный срок. Падение спроса также вызвано тем, что часть игроков ушла с рынка.

Эксперты рынка сходятся во мнении, что в ближайшее время можно ожидать спрос на земельные участки со стороны покупателей активов по низкой стоимости, которые в кризисный период можно будет приобрести по очень привлекательной цене. Эта категория покупателей земельных участков – большие международные компании, которые пережили не один кризис, и планомерно развиваются, используя привлекательные возможности данного периода. Основными сегментами, интересующими эти компании, являются торговая и офисная недвижимость. И лучшие земельные участки в этих сегментах остаются востребованными. Также активизируются инвесторы, ориентированные на покупку обесцененных активов в период кризиса, преимущественно готовых объектов, за счет собственных средств.

Следует отметить, что в данный момент на рынке спрос практически отсутствует, даже на участки с целевым назначением, соответствующим инвестиционным задачам потенциального покупателя. Пока со стороны покупателей наблюдается выжидательная позиция, которая определяется как общей ситуацией в стране, так и неготовностью продавцов снижать цены.

8.5 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Цены на недвижимость в Новороссийске

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 г.	Изменение за год	Количество объявлений
<u>Квартиры</u>	62 650 руб. за м2	-0.85%	+2.07%	+3.82%	376
- <u>Вторичка</u>	63 398 руб. за м2	-2.57%	+0.7%	-0.31%	330
- <u>Новостройки</u>	57 648 руб. за м2	-1.21%	+0.96%	+1.35%	41
<u>Дома</u>	7 741 970 руб.	-11.45%	-9.34%	-4.16%	212
<u>Земля</u>	345 726 руб. за сотку	+0.11%	-3.93%	-58.54%	47
<u>Офисы</u>	53 293 руб. за м2	+18.5%	-6.48%	-7.96%	9
<u>Торговые площади</u>	66 622 руб. за м2	+82.23%	+73.13%	-7.28%	17

Источник информации: <https://rosrealt.ru/novorossijsk/cena>



Оценщиком, для проведения точного и корректного расчета стоимости объекта оценки, исследовались публичные источники информации, такие как интернет сайты росреестра (<https://rosreestr.ru/site>), сайты интернет объявлений (avito.ru, domofond.ru и аналогичные).

Ниже приведена выборка предложений к продаже парковочных мест, расположенных в Южном районе г.Новороссийска с сопоставимыми параметрами с оцениваемыми объектами на дату оценки:

Таблица 8.5 (выборка Оценщиков)

	Источник информации	Цена объекта (руб.)	Общая площадь парковочного места, кв.м.	Местоположение улица, район
1	Интернет сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1676546739	450 000	16,0	г.Новороссийск, ул.Пионерская
2	Интернет сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1093921363	500 000	16,0	г.Новороссийск, ул.Пионерская
3	Интернет сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1394090369	650 000	16,0	г.Новороссийск, ул.Дзержинского
4	Интернет сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1349478624	1200 000	18,0	г.Новороссийск, ул.Пионерская

8.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Ценообразующие факторы относящиеся к оцениваемому объекту установлены на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017» («производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» г.Нижний Новгород, 2017 г.), к.т.н. Лейфера Л.А.

В данном разделе приведены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости из группы «производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Исходными данными для расчета этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. При расчете веса определялись таким образом, чтобы их сумма равнялась единице. В тех случаях, когда влияние нескольких факторов примерно одинаковое, каждому из этих факторов приписан одинаковый вес. Приведенные данные отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе. Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при выполнении ФСО №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», в соответствии с которым в отчете об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» (п.8, з), а также при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а также приводить интервалы значений этих факторов.

Таблица 5. Ценообразующие факторы

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

В среднесрочной перспективе рынок недвижимости г. Новороссийск будет отмечен следующими основными тенденциями: – Постепенное восстановление спроса в массовых сегментах на первичном рынке МЖС г. Новороссийск стало прослеживаться с начала 2016 г. В перспективе данный тренд, продолжится. Если говорить о величине ожидаемого наращивания количества сделок, то его высоких значений ожидать не стоит. Наиболее вероятным является его ежегодный прирост в размере 5,0% в среднесрочной перспективе и в размере 7,5-10,0% в последующие годы. Динамика количества сделок на первичном рынке МЖС г. Новороссийск, 2008-2016 гг., ед. -23,5% +24,4% +9,9% +8,5% +24,0% +45,4% -12,1% +7,6% Тенденции и перспективы Инвестиционная привлекательность первичного рынка МЖС г. Новороссийск оценивается как высокая и, останется такой в ближайшие годы. При этом перспективным будет являться девелопмент жилых проектов во всех сегментах (от массовых до качественных) Тенденции и перспективы (продолжение) ограничителями в данном отношении выступают прогнозируемое сохранение сниженной платежеспособности местного населения и дефицита предложения массовых сегментов в целом и экономкласса в частности.–Местные девелоперы стали активнее осваивать новые строительные площадки и закладывать очередные литеры в возводимых ранее жилых комплексах. В перспективе их деятельность будет осуществляться в этом же направлении, чему главным образом способствует нехватка предложения и прогнозируемое расширение емкости спроса. Однако активного роста предложения не произойдет. На сегодняшний день единственным комплексным проектом является «Южный берег». В перспективе аналогов не появится, т.к. значимых планируемых жилых районов с высокими шансами на реализацию по состоянию на дату оценки не заявлено. – В ближайшие годы главными факторами-ограничителями цен в массовых сегментах на первичном рынке МЖС г. Новороссийск выступят их высокий текущий уровень и сниженные реальные доходы местного населения. В связи с этим, даже несмотря на имеющийся и прогнозируемый в



перспективе дефицит предложения, активной динамики цен в новостройках не будет. Наиболее вероятным их ежегодный прирост в размере около 5 п.п.

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

9.1. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
осмотр и описание местоположения оцениваемого объекта и недвижимого имущества, предъявленного на оценку;
сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
составление отчёта об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчётности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки использует затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновывает отказ от использования того или иного подхода.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта



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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наиболее эффективного использования земельного участка и связанных с ним Улучшений является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически



реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта недвижимости. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

На практике анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор нескольких возможных вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки будет максимальной;
- формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем – для этого же участка, но с существующими Улучшениями..

При этом следующее из анализа наиболее эффективного использования объекта использование участка с имеющимися Улучшениями может быть признано наиболее эффективным, если рыночная стоимость Улучшенного участка превышает стоимость участка как свободного.

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа наиболее эффективного использования объекта является позиционирование объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использованиях с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, Оценщик руководствуется нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, Оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от Улучшений, характерных для его существующего использования.



Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих Улучшений, Оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих Улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

В данном случае правомочным вариантом использования является использование оцениваемых помещений в качестве подземных парковочных мест. Соответственно, соблюдая критерий юридической допустимости анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, Оценщик посчитал единственно целесообразным определять рыночную стоимость оцениваемых объектов исходя из их фактического использования, а именно: парковочные места в закрытом подземном паркинге.

9.3 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Метод сравнения продаж.

Подбор аналогов жилых квартир

Выбор сопоставимых объектов производится на основании п.8.4, табл.8.4.1 данного отчета.

Табл.9.3.1 (выбор оценщиков)

	Источник информации	Цена объекта (руб.)	Общая площадь парковочного места, кв.м.	Местоположение улица, район
1	Интернет сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1676546739	450 000	16,0	г.Новороссийск, ул.Пионерская
2	Интернет сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1093921363	500 000	16,0	г.Новороссийск, ул.Пионерская
3	Интернет сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1394090369	650 000	16,0	г.Новороссийск, ул.Дзержинского
4	Интернет сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_1349478624	1200 000	18,0	г.Новороссийск, ул.Пионерская

В табл.9.3.1 отобраны аналоги, сопоставимые с оцениваемым по техническим характеристикам и местоположению. Объекты №№1,2,3 наиболее соответствуют оцениваемому по местоположению и именно они будут приниматься в качестве аналогов. Объект выборки №4 имеет наиболее высокую стоимость при прочих сопоставимых показателях с объектами выборки №№1-3 и поэтому к дальнейшим расчетам в качестве аналога привлекаться не будет.

Таким образом, для определения стоимости оцениваемого объекта к расчетам принимаются объекты №1, №2 и №3.

Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему

знаменателю. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с жилыми квартирами. Состав корректировок определен в соответствии с требованиями п.22е ФСО № 7 (Приказ МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. N 611). Разбивка корректировок на последовательные и параллельные (независимые) обусловлена применением корректировок непосредственно к каждому из объектов сравнения. Последовательные применяются ко всем объектам в одинаковом размере (в процентном отношении) и обусловлены юридическими и внешними экономическими факторами. Параллельные (независимые) применяются индивидуально к каждому из объектов сравнения и могут быть различны не только по размеру, но и по знаку (+/-), учитывают индивидуальные характеристики каждого из объектов сравнения.

Последовательные корректировки:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

Параллельные корректировки (независимые):

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства объекта, состояние

объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Табл. 9.3.2 (расчеты Оценщиков)

Характеристики	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения №3
Источник информации		Интернет сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1676546739	Интернет сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1093921363	Интернет сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/novorossiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1394090369
Местоположение объекта (пос., село)	г.Новороссийск, ул.Хворостянского/Дзержинского	г.Новороссийск, ул.Пионерская	г.Новороссийск, ул.Пионерская	г.Новороссийск, ул.Дзержинского
Площадь, кв.м.	13,9-28,1	16,0	16,0	16,0
Стоимость предложения, руб		450 000	500 000	650 000
Стоимость предложения, руб/кв.м.		28125	31250	40625
Последовательные корректировки				
1.Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность



Поправка на передаваемые права		0	0	0
Стоимость предложения, руб/кв.м.		28125	31250	40625
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	100 % по факту сделки	100 % по факту сделки	100 % по факту сделки	100 % по факту сделки
Поправка на условия финансирования		0	0	0
Стоимость предложения, руб/кв.м.		28125	31250	40625
3. Условия продажи		фирма-посредник	фирма-посредник	фирма-посредник
Поправка на условия продажи		0	0	0
Стоимость предложения, руб/кв.м.		28125	31250	40625
4. Условия рынка:				
Дата предложения	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.
Поправка на условия продажи		0	0	0
Стоимость предложения, руб/кв.м.		28125	31250	40625
Поправка к ценам предложения (уторгование), %		-12,2	-12,2	-12,2
Стоимость предложения, руб/кв.м.		24694	27438	35669
Параллельные (независимые) корректировки				
1. Вид использования и (или) зонирование	нежилое помещение (парковочное место)	нежилое помещение (парковочное место)	нежилое помещение (парковочное место)	нежилое помещение (парковочное место)
Поправка на вид использования		0	0	0
Стоимость предложения, руб/кв.м.		24694	27438	35669
2. Местоположение объекта (пос., село)	г.Новороссийск, ул.Хворостянского/Дзержинского	г.Новороссийск, ул.Пионерская	г.Новороссийск, ул.Пионерская	г.Новороссийск, ул.Дзержинского
Поправка на местоположение, %		0	0	0
Стоимость предложения, руб/кв.м.		24694	27438	35669
Техническое состояние	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Поправка на техническое состояние, %		0	0	0
Стоимость предложения, руб/кв.м.		24694	27438	35669
этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
Поправка на этаж, коэф		0	0	0
Стоимость предложения, руб/кв.м.		24694	27438	35669
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	есть
Поправка на отдельный вход, %				



Стоимость предложения, руб./кв.м.		24694	27438	35669
Транспортная достижимость	Высокая	Высокая	Высокая	Высокая
Поправка на транспортную достижимость		0	0	0
Стоимость предложения, руб./кв.м.		24694	27438	35669
3. Физические характеристики объекта		0	0	0
Площадь, кв.м.	13,9-28,1	16,0	16,0	16,0
Поправка на площадь,%				
Стоимость предложения, руб./кв.м.		24694	27438	35669
Наличие коммуникаций	Центральное электроснабжение	Центральное электроснабжение	Центральное электроснабжение	Центральное электроснабжение
Поправка на наличие коммуникаций		0	0	0
Стоимость предложения, руб./кв.м.		24694	27438	35669
4. Экономические характеристики	Одинаковые условия	Одинаковые условия	Одинаковые условия	Одинаковые условия
Поправка на Экономические характеристики		0	0	0
Стоимость предложения, руб./кв.м.		24694	27438	35669
5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		0	0	0
Стоимость предложения, руб./кв.м.		24694	27438	35669
Весовой коэффициент*		0,32451	0,32451	0,350979
ИТОГО руб./кв.м:		29266,67		
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 1-18	588000		
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 7-3	588000		
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 1-17	547000		
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 1-8	544000		
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 7-4	582000		
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 1-9	579000		



ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 7-1	793000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 1-12	404000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 1-15	822000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 5-21	822000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 7-5	565000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 1-14	445000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 1-16	822000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 1-13	404000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 1-10	579000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 5-23	556000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 5-22	822000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 7-6	790000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 1-11	559000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 5-20	556000
ИТОГО руб (без учета НДС):*	нежилое помещение 5-24	597000

*расчет стоимости помещений производился путем умножения 29 266,67 руб. на площадь каждого помещения.

Табл.9.3.3*Расчёт весовых коэффициентов

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Первоначальная стоимость, руб./кв.м.	28125	31250	40625
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	24694	27438	35669
Изменение от первоначальной стоимости, % (сумма по модулю всех корректировок)	12,2	12,2	12,2
Доверие объекту аналогу	0,878	0,878	0,878
Сумма	2,634		
Весовой коэффициент	0,33333	0,33333	0,33333



Суммарное значение весовых коэффициентов	1,00
--	------

Порядок расчетов весовых коэффициентов:

Первоначальная стоимость – стоимость объектов сравнения до введения поправочных корректировок;

Скорректированная стоимость – стоимость объектов сравнения после введения поправочных корректировок;

Изменение первоначальной стоимости – по каждому из объектов сравнения производится сумма корректировок по модулю;

Доверие объекту аналогу – 100% - (сумма корректировок по модулю, %);

Сумма – сумма коэффициентов, доверия объекту аналогу, всех объектов сравнения;

Весовой коэффициент – отношение доверия объекта аналога к их сумме.

Последовательные корректировки

1. Передаваемые имущественные права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущения и ограничений, целью данной оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Поскольку объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

2. Условия финансирования

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Условия продажи

Условия финансирования объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Условия рынка

Дата предложения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация (аналоги выставлены на продажу в июнь 2019 г), корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка к ценам предложения (уторгование). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Поправка на уторгование. По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017» («офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» издание четвертое г.Нижний Новгород, 2017 г.), к.т.н. Лейфера Л.А. информация, которая основана на материалах опроса более чем двухсот ведущих оценщиков из 55 городов России, величина корректировки на торг на офисные помещения составляет среднее значение 10%.



Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

Параллельные (независимые) корректировки

Вид использования и (или) зонирование.

нежилое помещение (офис) – вид оцениваемого объекта. Объекты-аналоги имеют это же назначение.

2. Поправка на местоположение

При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, характер окружающего типа землепользования, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности.

Факторы влияния на стоимость, исходя из местоположения объекта:

Доступности населения к центру города, объектам культуры и т.д.;

Обеспеченности инженерными сетями, благоустройством;

Уровня развития сферы культурно – бытового обслуживания;

Исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;

Состояния окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий;

Инженерно – геологических условий строительства и степени подверженности территории разрушительным воздействиям природы;

Рекреационной ценности территории.

Объекты-аналоги и оцениваемый объект расположены в Южном районе г.Новороссийска на смежных улицах, поэтому корректировка в данном случае не применяется.

Транспортная достижимость.

Расположение объектов недвижимости в близости от крупных транспортных магистралей или дорог регионального значения обеспечивает высокую транспортную доступность к объектам, а так же обеспечивает большой трафик движения рядом с объектом, тем самым обеспечивая визуализацию. Оцениваемый объект и объекты сравнения находятся в одном районе и равнозначно обеспечены остановками общественного транспорта и подъездными путями.

Физические характеристики объекта.

Поправка на техническое состояние.

Оцениваемый объект и объекты сравнения находятся в удовлетворительном техническом состоянии, поэтому корректировка по данному параметру не вводится.

Поправка на этажность.

Оцениваемый объект расположен в подвале многоэтажного жилого дома, объекты сравнения так же имеют аналогичное расположение, поэтому корректировки по данному параметру не вводится.

Поправка на отдельный вход.

Оцениваемый объект и объекты сравнения фактически представляют собой парковочные места на подземном паркинге въезд на территорию паркинга осуществляется с фасадной, либо дворовой территорий домой, поэтому корректировки по данному параметру не вводится.

Поправка на площадь (фактор масштаба).



В данном случае оцениваемые объекты имеют разные площади, однако, это обусловлено лишь регистрацией данных объектов, в среднем площадь 1 парковочного места составляет порядка 13-16 кв.м., поэтому объекты имеющие большую площадь могут рассматриваться как парковочное место на 2 автомобиля. Поэтому корректировки по данному параметру не вводится.

Поправка на наличие коммуникаций.

Учитывает наличие/отсутствие подведенных инженерных коммуникаций на объект. Вложение определенных затрат требует не только подведение инженерных коммуникаций, но и получение технических условий на их подключение. Поэтому одним из важных факторов является данный параметр. Оцениваемый объект, как и объекты сравнения, является парковочными местами, из имеющихся там центральных инженерных коммуникаций можно выделить лишь электроснабжение, которое выражается в общем освещении всего паркинга.. Это в равной степени относится и к объектам сравнения, поэтому корректировка по данному параметру не вводится.

Экономические характеристики.

Данный параметр включает в себя уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики. Данные о дополнительных расходах по объекту оценки и объектов сравнения у Оценщиков отсутствуют, поэтому корректировка по данному параметру не вводится.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В составе оцениваемых объектов и объектов сравнения к продаже движимого имущества не представлено. Поэтому корректировка по данному параметру не вводится.

Табл. 9.3.4(источник <http://statanaliz.info/>, все расчеты выполнены в программе MicrosoftOfficeExcel)

Наименование	Объект сравнения №1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения №3
Стоимость 1 кв.м/руб.	28125	31250	40625
Размах Вариации $H=X_{\max}-X_{\min}$	12500		
Среднее арифметическое значение диапазона	33333		
Среднее линейное отклонение	4861		
Дисперсия	42317708		
Среднеквадратичное отклонение	42317708		
Коэффициент вариации, %	19,5		

Размах Вариации $H=X_{\max}-X_{\min}$,
где $X_{\min}= 28\ 125$ (объект сравнения №1)
 $X_{\max} = 40\ 625$ (объект сравнения №3)

Среднеарифметическое значение = $(X1 + X2 + X3)/3$

Где $X1= 28\ 125$ (объект сравнения №1)

$X2 = 31\ 250$ (объект сравнения №2)

$X3 = 40\ 625$ (объект сравнения №3)

Размах вариации составляет 38% от среднеарифметического значения объектов сравнения. Среднее линейное отклонение, представляет собой среднее из абсолютных (по модулю) отклонений от средней арифметической в анализируемой совокупности данных. Среднее линейное отклонение в среднем откорректированная цена аналога отклоняется от среднеарифметической на 15%.



Математическая формула имеет вид:

$$a = \frac{\sum_{i=1}^n |x - \bar{x}|}{n}$$

где

a – среднее линейное отклонение,

x – анализируемый показатель, с черточкой сверху – среднее значение показателя,

n – количество значений в анализируемой совокупности данных.

Дисперсия – это средний квадрат отклонений, мера характеризующая разброс данных вокруг среднего значения, т.е. она показывает, насколько в среднем случайная величина выборки объектов сравнения отклоняется от её мат. ожидания (но показывает это не в обычных единицах, а в квадратных.)

Математическая формула дисперсии по генеральной совокупности имеет вид:

$$D = \sigma^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}$$

где

D – дисперсия,

x – анализируемый показатель, с черточкой сверху – среднее значение показателя,

n – количество значений в анализируемой совокупности данных.

Математическая формула выборочной дисперсии имеет вид:

$$D_{\text{в}} = \frac{n}{n-1} \times \frac{\sum_{i=1}^n (x - \bar{x})^2}{n} = \frac{\sum_{i=1}^n (x - \bar{x})^2}{n-1}$$

Среднеквадратическое отклонение по генеральной совокупности – это корень из генеральной дисперсии.

Выборочное среднеквадратическое отклонение – это корень из выборочной дисперсии.

Характеризует среднее отклонение всех вариантов вариационного ряда от средней арифметической величины. Фактически, отвечает на вопрос: насколько далеко и как часто варианты вариационного ряда, образованного объектами сравнения распространяются относительно среднего арифметического значения объектов сравнения. Поскольку отклонения вариант от средней, имеют значения с «+» и «-», то при суммировании они взаимоуничтожаются. Чтобы избежать этого, отклонения возводятся во вторую степень, а затем, после определенных вычислений, производится обратное действие — извлечение корня квадратного. Поэтому среднее отклонение именуется квадратическим. Среднее отклонение всех вариант вариационного ряда от средней арифметической величины вариационного ряда, образованного объектами сравнения распространяются от их среднеарифметического значения.

Коэффициент вариации

Все показатели, рассмотренные выше, имеют привязку к масштабу исходных данных и не позволяют получить образное представление о вариации анализируемой совокупности. Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднего квадратического отклонения на среднее арифметическое значение. Математическая формула такова:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

Коэффициент вариации обычно выражается в процентах

Коэффициент вариации, в отличие от других показателей разброса значений, используется как самостоятельный и весьма информативный индикатор вариации данных. В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной. Эта информация может быть полезна для предварительного описания данных и определения возможностей проведения дальнейшего анализа. Кроме того, коэффициент вариации, измеряемый в процентах, позволяет сравнивать степень разброса различных данных независимо от их масштаба и единиц измерений.



В нашем случае коэффициент вариации составил 19,5%, что ниже 33% и свидетельствует об однородности выборки.

9.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Применяя доходный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 16 ФСО № 1.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации. А для определения размера арендной платы за пользование объектом наоборот, умножения стоимости объекта на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов.

Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.)

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.



Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямая капитализация доходов;
- дисконтированные денежные потоки.

Метод капитализации дохода

Метод капитализации доходов используется, если

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = NOI / R,$$

где V – стоимость оцениваемого объекта;

NOI – чистый операционный доход (ЧОД);

R – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) до уплаты налогов.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-м ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле

$$ПВД = S \cdot Ca,$$



где S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;
 S_a – арендная ставка за 1 м².

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:
 $ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы.$

Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$ЧОД = ДВД - ОР.$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Расчет коэффициента капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск + Вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого бы то ни было риска невозврата», или доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала, и доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложения.

Расчет различных составляющих премии за риск:

- надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. И надбавка может быть принята на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции на рынке объектов, подобных оцениваемому;



- надбавка за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;
- надбавка за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

В результате мониторинга сегмента рынка предложений к аренде нежилых помещений, расположенных в Южном районе г.Новороссийска (<https://rosreestr.ru/site>, сайты интернет объявлений (avito.ru и аналогичные, domofond.ru), не было выявлено в достаточном количестве предложений по аренде аналогичных объектов. Согласно Федеральному стандарту оценки №1 п.21, «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Следовательно, оценщиками принято решение в данном случае отказаться от применения доходного подхода.

9.5 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Принцип замещения гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на строительство зданий и сооружений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу.

Основные этапы при применении данного подхода к определению стоимости:

- Определение рыночной стоимости права собственности земельного участка.
- Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта недвижимости на дату проведения оценки.
- Определение величины общего накопленного износа оцениваемых объектов недвижимости.
- Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

В данном случае помещения являются частью жилого многоквартирного дома. Для определения его стоимости в рамках затратного подхода необходимо определить стоимость всего здания, а затем из общей стоимости выделить стоимость помещений. В данном случае данный метод имеет большую погрешность, а, следовательно, высока вероятность искажения итогового результата. К тому же согласно ФСО 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. N 611, п.24а «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений». Поэтому принято решение об отказе использования затратного подхода в данной работе.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Три подхода к оценке, используемые в данном отчете, дали следующие результаты рыночной стоимости:

	Объект недвижимости	
затратный подход	-----	руб.
доходный подход	-----	руб.
сравнительный подход	12 964 000	руб.



Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ, и делаются выводы;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развита инфраструктура оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5-10%, если дата сделки купли-продажи близка к дате оценки. Если бы Оценщикам были известны все факты, то этот диапазон можно было бы уменьшить. Для того чтобы свести к минимуму влияние необъективного мнения какого-либо Оценщика на окончательные результаты, работа была разделена на строго ограниченные части, которые вели отдельные группы оценщиков самостоятельно.

Поскольку есть несколько подходов к оценке, каждый из которых имеет законное место как итоговый результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает деятельность рынка как такового при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены оцениваемого имущества.

Доходный подход в данном случае не применялся.

Затратный подход в данном случае не применялся.

Сравнительный подход дает достоверные результаты, поскольку Оценщики располагают достаточным количеством информации по продажам объектов аналогичных оцениваемому.

Результаты согласования всех подходов к оценке сведены в таблицы №10.2

Наименование подхода к оценке	Полученный результат при использовании данного подхода к оценке, руб.	Вес каждого подхода в окончательной величине рыночной стоимости, %	Стоимость каждого используемого подхода при определении итоговой рыночной стоимости, руб.
Затратный подход	-----		
Доходный подход	-----		
Сравнительный подход	12 964 000	100,00	12 964 000
Средневзвешенная величина итоговой рыночной стоимости.		100,00	12 964 000



Определив удельный вес каждого из использованных в расчетах итоговой рыночной стоимости подхода, и проведя необходимые расчеты, получаем следующий результат:

Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, по состоянию на 18.06.2019 г. составит округленно (без учета НДС) соответственно:

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость, руб.
1.	нежилое помещение 1-18	23:47:0000000:2582	588000
2.	нежилое помещение 7-3	23:47:0000000:2835	588000
3.	нежилое помещение 1-17	23:47:0000000:2911	547000
4.	нежилое помещение 1-8	23:47:0000000:2766	544000
5.	нежилое помещение 7-4	23:47:0000000:2889	582000
6.	нежилое помещение 1-9	23:47:0000000:2636	579000
7.	нежилое помещение 7-1	23:47:0000000:2878	793000
8.	нежилое помещение 1-12	23:47:0000000:3968	404000
9.	нежилое помещение 1-15	23:47:0000000:2909	822000
10.	нежилое помещение 5-21	23:47:0000000:2922	822000
11.	нежилое помещение 7-5	23:47:0000000:2875	565000
12.	нежилое помещение 1-14	23:47:0000000:2687	445000
13.	нежилое помещение 1-16	23:47:0000000:2999	822000
14.	нежилое помещение 1-13	23:47:0000000:2859	404000
15.	нежилое помещение 1-10	23:47:0000000:2954	579000
16.	нежилое помещение 5-23	23:47:0000000:2644	556000
17.	нежилое помещение 5-22	23:47:0000000:3026	822000
18.	нежилое помещение 7-6	23:47:0000000:3062	790000
19.	нежилое помещение 1-11	23:47:0000000:2845	559000
20.	нежилое помещение 5-20	23:47:0000000:2937	556000
21.	нежилое помещение 5-24	23:47:0000000:2561	597000
	ИТОГО:		12964000

11. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.

Настоящим, Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися у ООО «Консалтинг – Юг» данными, у подписавших данный отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщиков, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

ООО «Консалтинг-Юг» осуществляет оценочную деятельность на основании членства оценщиков ООО «Консалтинг-Юг» в Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков». Страхование ответственности оценщиков ООО «Консалтинг-Юг» при осуществлении профессиональной деятельности подтверждается страховым полисом ООО «СК «Согласие» 2011189-0081406/1900. Срок страхования: с 01 февраля 2019 года по 31 января 2020 года. Территория страхования Российская Федерация. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей:

-Шарунов Игорь Владленович, Свидетельство от 23.08.2016 г. №00857 согласно реестру. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков №00823 от 23.08.2016 г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №870167 от 25.12.2005 г. в ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова.



Удостоверение о повышении квалификации №232403304903, регистрационный номер 6815 от 13.11.2015 г. в ЧОУ ВО Южный институт менеджмента по программе «Оценочная деятельность». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001879-1 от 12.01.2018 г. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Страхование гражданской ответственности Шарунова Игоря Владленовича при осуществлении профессиональной деятельности оценщика подтверждается страховым полисом ООО «СК «Согласие» 2011189-0081407/19ОО. Срок страхования: с 01.02.2019 г. по 31.01.2020 г. Территория страхования Российская Федерация. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

-Авджян Альберт Рафикович, Член Саморегулируемой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Свидетельство от 31.12.2008 г. №00177 согласно реестру. Диплом Московского Государственного технического университета "МАМИ" ПП №635024 20.04.2004 г. Удостоверение о повышении квалификации №772403959829, регистрационный номер 0022 от 10.02.2017 г. в НОЧ УВО Московский финансово-промышленный университет «Синергия». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009506-1 от 12.04.2018 г.

Страховой полис СО «РЕСО-Гарантия» 922/1487993228. Срок страхования: с 09 февраля 2019 года по 08 февраля 2020 года. Территория страхования Российская Федерация. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности 12 лет.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ: «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 N135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом минэкономразвития от Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом минэкономразвития от №298 от 20.05.2015г.; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом минэкономразвития от №299 от 20.05.2015г.; Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. N 611, Постановлениями и инструктивными материалами Правительства Российской Федерации и методическими материалами по оценке.

Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартизации оценки имущества МК СОИ (TIAVSC): Стандарт 1 «Рыночная стоимость как база оценки»; Постановлениями и инструктивными материалами Правительства Российской Федерации и методическими материалами по оценке.

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

Квалификация оценщиков, принимавших участие в выполнении данного отчета, соответствует профессиональным критериям по должности, приведенных в «Квалификационном справочнике Должностей руководителей, специалистов и других служащих», утвержденном Постановлением Минтруда РФ от 21.08.98 № 37.



Оценщик

Шарунов И.В.

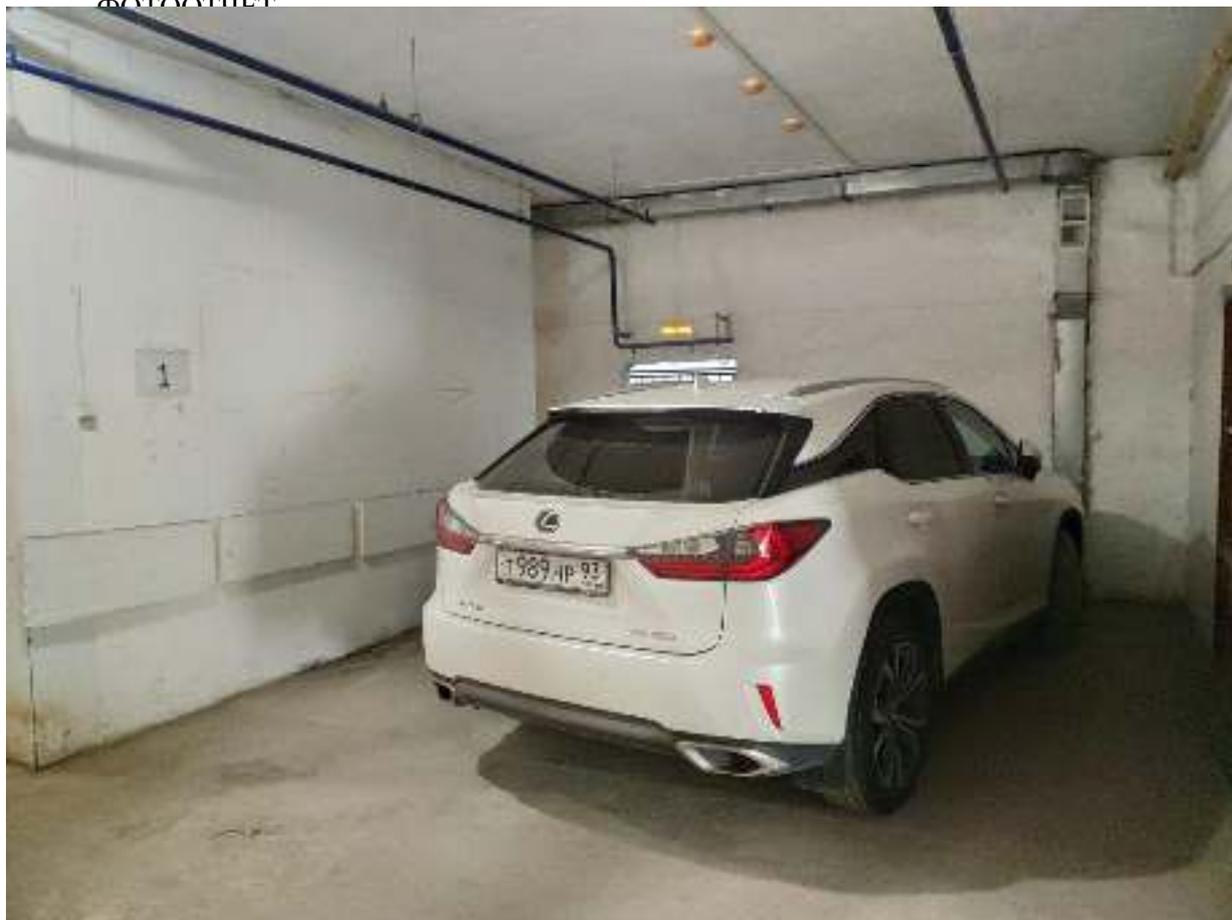
Копии страховых полисов, дипломов, сертификатов и свидетельств прилагаются.



12. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ИНФОРМАЦИЯ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (ред. от 22.08.2004).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.94 N 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 20.02.96 N 18-ФЗ, от 12.08.96 N 111-ФЗ). *Государственная Дума Федерального Собрания РФ*. 1994-1996. Москва.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.96 N 14-ФЗ (в ред. ФЗ от 12.08.96 N 110-ФЗ, от 24.10.97 N 133-ФЗ). *Государственная Дума Федерального Собрания РФ*. Москва.
4. Федеральный закон «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27.07.2006 г. №157.
5. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом минэкономразвития от 20 мая 2015 г. №297.
6. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом минэкономразвития от 20 мая 2015 г. №298.
7. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом минэкономразвития от 20 мая 2015 г. №299.
8. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказ МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. N 611.
9. Федеральный стандарт оценки " Оценка для целей залога (ФСО № 9)", утвержденный приказом минэкономразвития от 01 июня 2015 г. №2327.
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
11. Оценка недвижимости. *Е. И. Тарасевич*. - М.: 1997.
12. Интернет сайты: <https://rosreestr.ru>, avito.ru, <http://economy.krasnodar.ru>, <http://economy.gov.ru>

ФОТОСЪЕМ





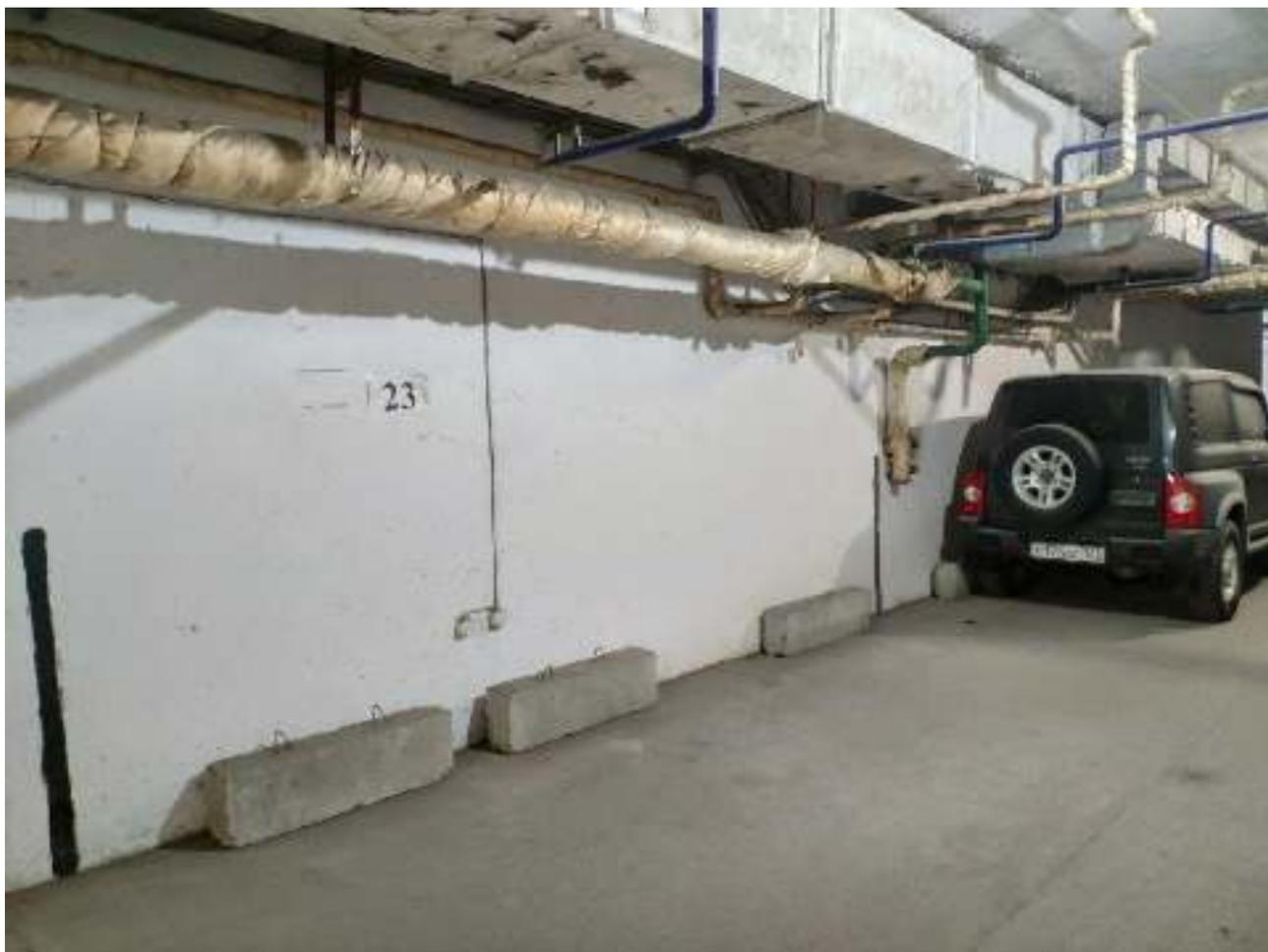








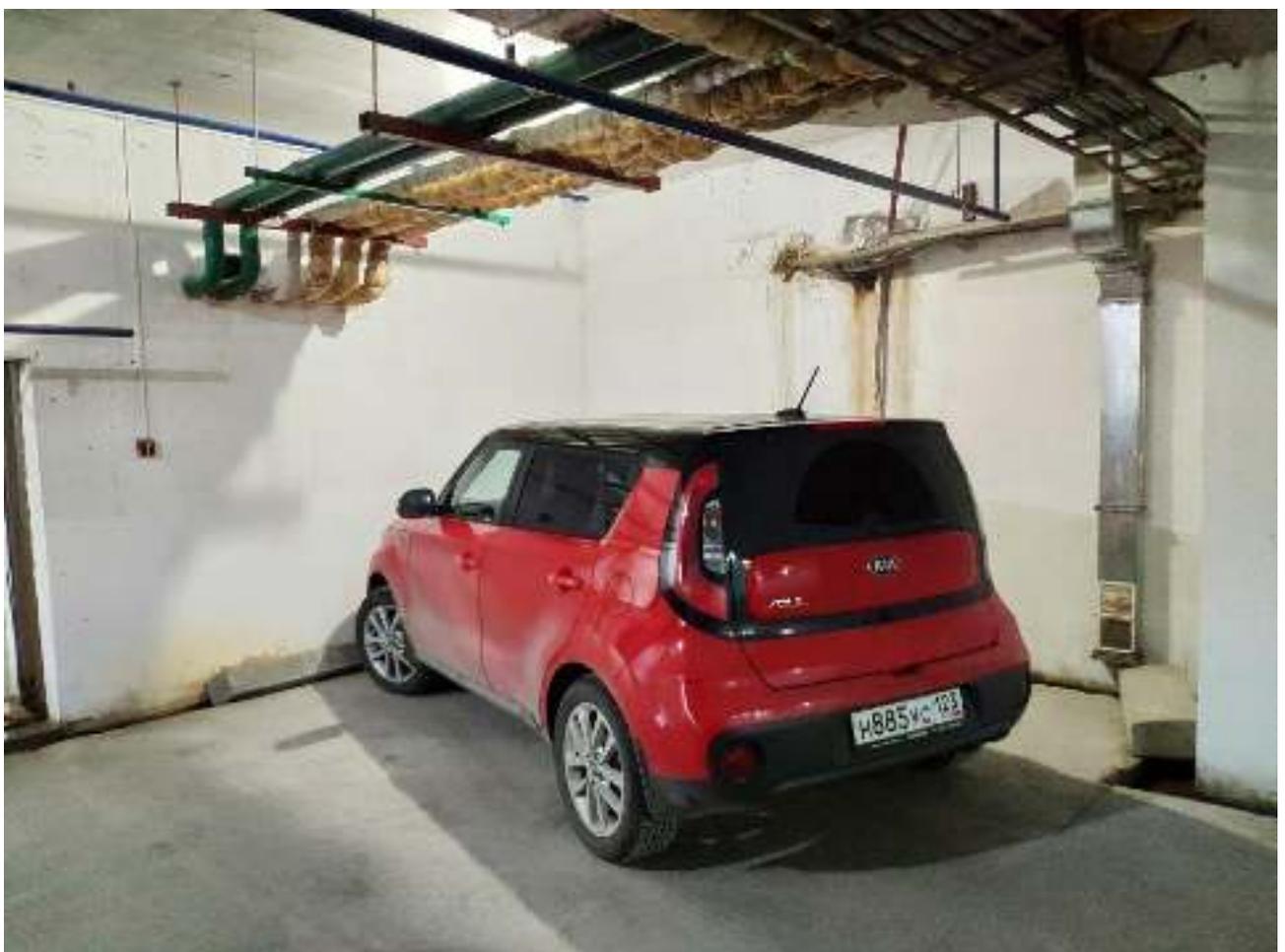
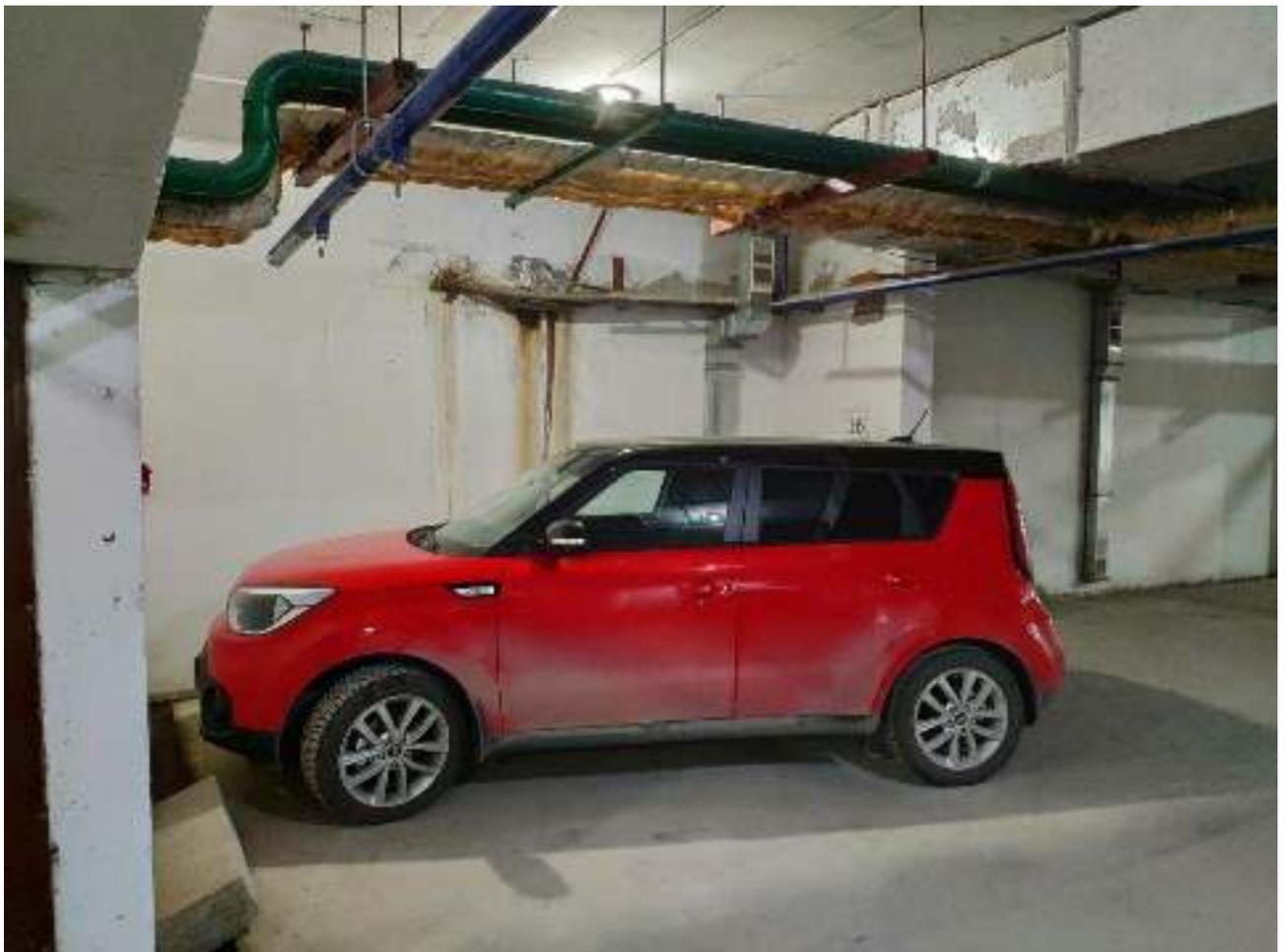








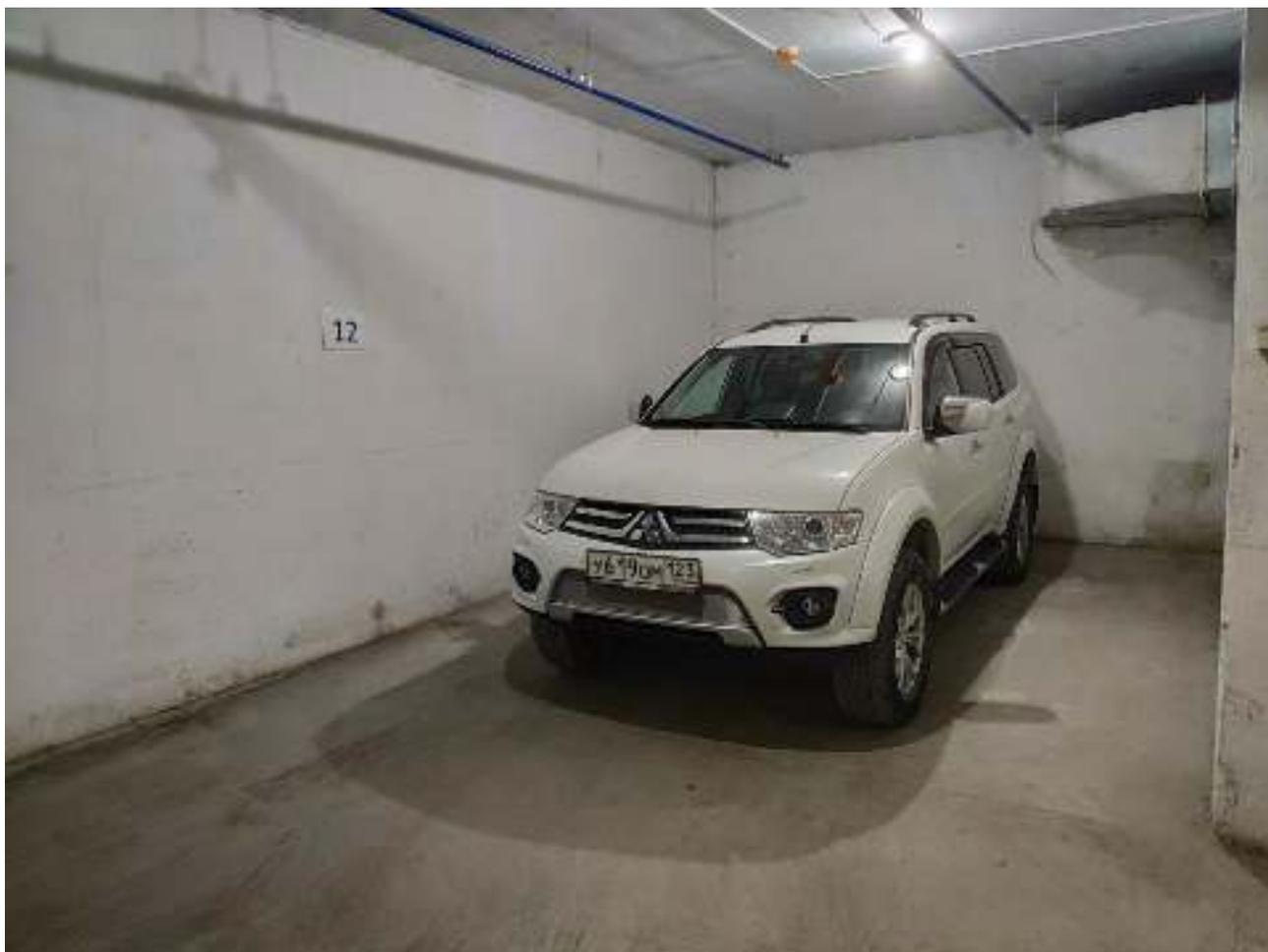














АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
11 марта 2019 года

Дело № А33-23561/2017
15/92-Б

Резолютивная часть решения объявлена 4 марта 2019 года.
Полный текст решения изготовлен 11 марта 2019 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Мариной Т.П., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Чепиной О.И., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление ФНС России в лице Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Новороссийску, г. Новороссийск к обществу с ограниченной ответственностью «НСК», г. Новороссийск (ИНН 2315175896, ОГРН 1122315004976) о признании должника несостоятельным (банкротом),

при участии в заседании:
от заявителя: Андрияшко В.А., доверенность от 21.03.2018 № 01-21022,
от должника: не явился, извещен,
от временного управляющего: Лейлан Э.Р., паспорт
от общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Гуль-Нова»: Пужмаревич О.В.,
от 01.10.2018,

УСТАНОВИЛЕ:

ФНС России в лице Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Новороссийску обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «НСК» несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2018 в отношении должника введена процедура наблюдения; временным управляющим утвержден Лейлан Эрик Руишковиц.

Должник, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного заседания, εκπредставителей не обеспечил.

Саморегулируемая организация направила документы, которые суд приобщил к материалам дела.

Временный управляющий направил ходатайство об открытии процедуры конкурсного производства. Кроме того, направили документы, которые суд приобщил к материалам дела.

В судебном заседании был объявлен перерыв до 04.03.2019 в 14 часов 05 минут. После перерыва судебное заседание продолжено.

Как следует из материалов дела, по результатам проведенного 21.02.2019 собрания кредиторов должника были приняты решения: отчет временного управляющего по итогам процедуры наблюдения не принимать к сведению, ходатайствовать перед Арбитражным судом Краснодарского края о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства, не предъявлять действительных требований к кандидатуре арбитражного

управляющего, выбрать арбитражного управляющего из членов Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада», по образовывать комитет кредиторов, возложить обязанности по ведению реестра требований кредиторов на арбитражного управляющего, избрать представителем собрания кредиторов Чернокозца М.А.

Исследова материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В силу пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В соответствии с пунктом 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника – юридического лица банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника – юридического лица, предусмотренных статьей 3 Закона о банкротстве, при отсутствии оснований для отозвания заявления о признании должника – юридического лица банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Поскольку признаны несостоятельности (банкротства), предусмотренные статьей 3 Закона о банкротстве, подтверждаются материалами дела, так как возможность восстановления платежеспособности должника утрачена, суд считает возможным признать должника несостоятельным (банкротом) и открыть конкурсное производство.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства действует последняя, предусмотренная статьей 126 Закона о банкротстве.

В силу пункта 1 статьи 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 15 Закона о банкротстве.

В соответствии со статьей 45 Закона о банкротстве в случае получения определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом, в котором не указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола собрания кредиторов о выборе саморегулируемой организации заявленная саморегулируемая организация представляет кандидатуру арбитражного управляющего из числа своих членов, изъявивших согласие быть утвержденными арбитражным судом в деле о банкротстве.

Согласно пункту 5 статьи 45 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

Заявленным союзом «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада» представлена кандидатура Бондаря Виктора Васильевича с информацией о соответствии кандидатуры требования, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве, поэтому суд считает возможным утвердить его в качестве конкурсного управляющего должника с вознаграждением согласно статье 20.8 Закона о банкротстве.

Руководствуясь статьями 41, 123, 124, 156, 163, 167 – 170, 176 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШЕНИЕ

Признать общество с ограниченной ответственностью «НСК», г. Новороссийск (ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976) несостоятельным (банкротом), открыть в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим обществом с ограниченной ответственностью «НСК» Бондарь Виктор Васильевич члена Союза «Ассоциация арбитражных управляющих Северо-Запада» (номер в реестре 625, ИНН 232800177005, адрес: Краснодарский край, Высокосветский р-н, ст. Новосоветовскийкад, ул. Украинская, д. 3, корп. «а»).

Руководителю должника и временному управляющему, в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материалы и иные ценности конкурсному управляющему.

С момента признания должника несостоятельным (банкротом) также наступают иные последствия, предусмотренные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «НСК», г. Новороссийск (ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 тыс. рублей.

Рассмотрение дела по результатам конкурсного производства назначить **на 2 сентября 2019 года в 12 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: г. Краснодар, ул. Пестовая, 32, 7-й этаж, зал № 711, тел. помощника судьи (861) 293-8115.

Конкурсному управляющему представить отчет по результатам процедуры конкурсного производства, подтверждающие его документы, иные документы и информацию, предусмотренные статьей 1-7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Т.Г. Маркина

13.05.2019 [Гаражи - купить, продать, сдать или сдать в аренду в Краснодарском крае на Avito](#) — Объявления на сайте Avito

Объявление: [Имущество](#) / [Видео](#) / [Помощь](#) [Вход](#) / [Регистрация](#) / [Только объявления](#)

[Авто](#) / [Недвижимость](#) / [Работа](#) / [Услуги](#) / [И др...](#)

[Гаражи / Чужие вещи](#)

[Поиск объявлений](#)

[Новосколькое](#)

[Найти](#)

Все объявления в [Новосколькое](#) / [Новосколькое](#) / [Гаражи и машиноместа](#) / [Купить](#) / [Гаражи](#) / [Желтые работы](#)

[Гараж](#) / [Помощь](#)

Гараж

450 000 Р

[Добавить в избранное](#)

[Добавить в избранное](#)

Публикация 22 мая в 21:38

Тип гаража: [машинный](#) / [бетонный](#) / [охраняемый](#)

8 989 770-01-00

Адрес: [Краснодарский край](#), [Новосколькое](#), [Плещинский улица](#), 21

[Показать карту](#)

[Написать сообщение](#)

Продаются подземные гаражи в парковке в ТСЖ "Южный",
пр. Давыдовского Плещинский 20421

[Еще](#)

Последнее
на Avito в мае 2015

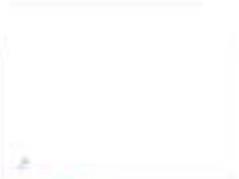
2 объявления / [показать](#)

[2 объявления / показать](#)

№ 1 070510739 000 (+7)

[Оформить](#)

Похожие объявления

		
Гараж, 18 м² 400 000 Р	Гараж, 20 м² 650 000 Р	Гараж, 21 м² 600 000 Р
		
Гараж, 20 м² 800 000 Р	Гараж, 18 м² 650 000 Р	Гараж, 18 м² 600 000 Р

[Еще объявления](#)

https://www.avito.ru/krasnodar/propiska/garazhi/_match/match/garazh_378548739

1/2



13.05.2019 Машиноместо, 16 м² - купить, продать, сдать или снять в Краснодарском крае на Avito — Опубликовать на сайте Avito

Объявления: Искать и Везде: Полюди:

Воскресенье, 13 мая 2019 г. 10:00

Авто Недвижимость Работа Услуги и др.:

Товары и машин-места

Поиск объявлений

Новоскоблево

Найти

Все объявления в Новоскоблево / Новоскоблево / Товары и машин-места / Купить / Машин-места / Подземный паркинг / Товары / Недвижимость

Машиноместо, 16 м²

500 000 Р

Добавить в избранное

Добавить в избранное

Публикация 13 мая 2019



8 988 762-30-03

Срби

Публикация
13 мая 2019 г.
Воскресенье, 13 мая 2019 г.

8 988 762-30-03

Площадь: 16 м². Тип машино-места: подземный паркинг. Охрана: нет.

Адрес: Новоскоблево, Краснодарский край, Пиварский улица, 21, подъезд 1

Показать карту

Новая подземная парковка в 14 микрорайоне, машиноместо на 2 этаже торг

поискать

Похожие объявления



Машиноместо, 16 м²

Машиноместо, 16 м²

Машиноместо, 16 м²

https://www.avito.ru/krasnodar/region/_/mashinomesto/parking/parking_16_m_1021821303

1/2

13.05.2019 Машино-место, 16 м² - купить, продать, сдать или снять в Краснодарском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления: Искания, Бизнес, Помощь

Вход и регистрация | Добавить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги и др...

Товары / Машино-места

Поиск объявлений

Новосколько

Найти

Все объявления в Новосколько | Недвижимость | Товары и вещи | Работа | Услуги | Машино-места | Подарки | Продажа | Товары | Недвижимость

Машино-место, 16 м²

650 000 Р

Добавить в избранное

Добавить в избранное

Публикация 13 мая в 15:50

8 989 765-63-86

Написать сообщение



RosGarant

Активен

На Avito с августа 2012

Специализация:

Бизнес

№ 1304000000

105 (1/1)

Площадь: 16. Тип машино-места: подземный паркинг. Охрана: нет.

Адрес: Новосколько, Краснодарский край, проспект Дзержинского, 217А

Показать карту

Предм. парковочные места в подземном паркинге многоэтажного комплекса. Подробнее по телефону звоните

Скрыть фото

Другие объявления агентства RosGarant



Машино-место, 16 м²

https://www.avito.ru/krasnodar/obozrysk/garant/_mashinomesto/mashinomesto_16_m_1304000000

1/2


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
 государственной регистрации, кадастра и картографии
 по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.09.2013 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи нежилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
 Общество с ограниченной ответственностью "НСК". ИНН 2315175696. ОГРН 1122315004976. КПП 231501001. Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:
 Нежилое помещение № 1-18, назначение: нежилое. Площадь: общая 20,1 кв.м. Литор: А.
 Адрес (местоположение):
 Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул.
 Хворостовского/Дзержинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:
 23-23-21/118/2008-058

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 03.09.2013 г. где она имеет регистрацию № 23-23-21/192/2013-151

Регистратор: / Шолохова Л. В. /



23-AM 052402



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.09.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилого помещения от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315014978, КПП 231501001. Дата регистрации: 28.08.2012 г., выделено органом регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Державинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение №7-3, назначение: нежилое. Площадь: общая 20,1 кв.м. Литер: А.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, Южный район, г. Новороссийск, ул.
Хвостяковского/пр. Державинского, дом №15/196

Кадастровый (или учётный) номер:
23-23-21/092/2008-171

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-236

Регистратор:

/ Шидан Л. И. /



23-AM

052401



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.09.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельных помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001, Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Державинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность.

Объект права:

Земельное помещение № 1-17, назначение: жилищное. Площадь: общая 18,7 кв.м. Литер: А. Адрес (место нахождения): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Хворостянского/Державинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/18/2008-057

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

в нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.09.2013 г., сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-235

Регистратор:

/ Шварова Л. В. /



23-AM

052405


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НЕМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.09.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи жилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2312175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001. Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:
Нежилое помещение №1-8, назначение: нежилое. Площадь: общия 18,6 кв.м. Категория: А.
Адрес (местонахождение):
Российская Федерация, Краснодарский край, Южный район, г. Новороссийск, ул. Хлещенковского/пр. Дзержинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:
23-23-21/092/2008-174

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-227

Регистратор:  /Шалина Л. В. /

23-AM 052409 



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.08.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи жилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001, Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Исполнительная Федеральная налоговая служба по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский кр., г. Новороссийск, пр. Державинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Жилое помещение № 7-4, назначение: жилое. Площадь: общ. 19,9 кв.м. Литер: А.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Новороссийск, ул.
Хворостянской/Державинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/118/2008-041

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
29.08.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-150

Регистратор:

/Неросен О. В./



23-AM

074696



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.09.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК". ИНН 2315175696. ОГРН 1122315004976. КПП 231501001. Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение №1-9, назначение: нежилое. Площадь: общая 19,8 кв.м. Литер: А.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, Южный район, г. Новороссийск, ул.
Хворостянского/пр. Дзержинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/092/2008-175

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-228

Регистратор:

/Шилин Л. В./



23-AM

052408



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.09.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельных помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001, Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование организации регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Державинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Жилые помещения №7-1, назначение: нежилое. Площадь: общая 27,1 кв.м. Категория: А. Адрес (местонахождение): Российская Федерация, Краснодарский край, Южный район, г. Новороссийск, ул. Хорьковского/пр. Державинского, дом №13/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/092/2008-172

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-226

Регистратор:

/ Шилова Л. В. /



23-AM

052411



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.08.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи жилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК". ИНН 2315175696. ОГРН 1122315014976. КПП 231501001. Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Державинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Жилое помещение №1-12, назначение: нежилое. Площадь: общая 13,8 кв.м. Интер: А. Адрес (местонахождение): Российская Федерация, Краснодарский край, Южный район, г. Новороссийск, ул. Хворостянского/пр. Державинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/092/008-176

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-152

Регистратор:

/ Червеса О. В. /



23-AM

074695



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.08.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилого помещения от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "ИСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001, Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянного исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский кр., г. Новороссийск, пр. Дзержинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность.

Объект права:

Нежилое помещение №1-15, назначение: нежилое. Площадь: общия 28,1 кв.м. Литер: А. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский кр., Южный район, г. Новороссийск, ул. Хворостянского/пр. Дзержинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/092/2008-180

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-151

Регистратор:

/ Нересан О. В. /

23-AM

074697



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.08.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001. Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (местонахождение) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский кр., г. Новороссийск, пр. Дзержинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение 5-21, назначение: нежилое. Площадь: общая 28,1 кв.м. Этаж: подвал.

Литер: А.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский кр., Южный район, г. Новороссийск, ул. Хворостининский пр. Дзержинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/119/2008-065

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-146

Регистратор:

/ Пересан О. В. /



23-AM

074691



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.08.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2315175696, ОГРН 11223151114976, КПП 231501001, Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский кр., г. Новороссийск, пр. Державинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение № 7-5, назначение: нежилое. Площадь: общая 19,3 кв.м. Литер: А.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Новороссийск, ул. Хворостянского / пр. Державинского, дом №15/196

Кадастровый (или учредительный) номер:

23-23-21/119/2008-067

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
29.08.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-147

Регистратор:

/ Нерсеян О. В. /

23-AM

074699



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.08.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи жилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001, Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Державинского, ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственности

Объект права:

Нежилое помещение № 1-14, назначение: нежилое. Площадь: общая 15,2 кв.м. Литер: А.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул.
Хворостянского/Державинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/118/2008-055

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
29.08.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-148

Регистратор:

/ Переселю С. В. /

23-AM

074700



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.08.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001. Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский кр., г. Новороссийск, пр. Дзержинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение № 1-16, назначение: нежилое. Площадь: объект 28,1 кв.м. Литер: А.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Новороссийск, ул.
Хворостянского/Дзержинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/118/2008-056

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

и/или в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
29.08.2013 г. сделка/актом регистрации № 23-23-21/192/2013-144

Регистратор:

/ Пересил О. В. /

23-AM

074701



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.09.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи жилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "ИСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001, Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Державинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность.

Объект права:

Нежилое помещение № 1-13, назначение: нежилое. Площадь: общая 13,8 кв.м. Литер: А. Адрес (место нахождения): Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Хворостянского/Державинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/118/2008-054

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-233

Регистратор:

/ Шилин Д. В. /



23-AM

052406



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.09.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "ПСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КШН 231501001. Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Державинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение № 1-10, назначение: нежилое. Площадь: общая 19,8 кв.м. Литер: А.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул.
Хворостинского/Державинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/118/2008-053

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-230

Регистратор:

/ Шилова Л. В. /



23-AM

052410



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.09.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2315173696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001. Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Державинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение № 5-23, назначение: нежилое. Площадь: общи 19 кв.м. Литер: А.
Адрес (местонахождение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Хворостянского / пр. Державинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/119/2008-070

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-229

Регистратор:

/ Шилова Л. В. /



23-AM

052407



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.08.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи жилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001. Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Жилищное помещение № 5-22, назначение: жилое. Площадь: общая: 28,1 кв.м. Литер: А.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Хворостянского / пр. Дзержинского, дом №15/196

Квартальный (или условный) номер:

23-23-21/119/2008-072

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-149

Регистратор:

/ Неросен О. В. /

23-AM

074698


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.09.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи жилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "НСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001, Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность.

Объект права:
Нежилое помещение 7-6. Площадь: общая 27,0 кв.м. Этаж: подвал. Литер: А.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, Южный район, г. Новороссийск, ул. Хворостянского/пр. Дзержинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:
23-23-21/119/2008-068

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-232

Регистратор: / Шолова Л. В. /



23-AM 052403



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.08.2013 г.

Документы-основания:

Документ купли-продажи недвижимых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "ИКС", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001. Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение № 1-11, назначение: нежилое. Площадь: общая 19,1 кв.м. Этаж: подвал. Литер: А.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский край, Южный район, г. Новороссийск, ул. Хворостянского/пр. Дзержинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/119/2008-069

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2013 г. сделана запись, регистрация № 23-23-21/192/2013-153

Регистратор:

/ Нерсисян О. В. /

23-AM

074702



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.09.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "ЮСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001, Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссийску Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность.

Объект права:

Недвижимое помещение № 5-20. Площадь: объект 19 кв.м., Литер: А, этаж: цокольный.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, Южный район, г. Новороссийск, ул. Хворостянского/пр. Дзержинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/119/2008-073

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-234

Регистратор:

/ Шишова Л. В. /



23-AM

052404



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.08.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилых помещений от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "ПСК", ИНН 2315175696, ОГРН 1122315004976, КПП 231501001, Дата регистрации: 28.08.2012 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Новороссицку Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Новороссицк, пр. Дзержинского / ул. Южная, дом №224/3.

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение № 5-24, назначение: нежилое. Площадь: общая 20,4 кв.м. Литер: А. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Новороссицк, ул. Хворостянского/Дзержинского, дом №15/196

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-21/119/2008-074

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

и/или в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-21/192/2013-145

Регистратор:

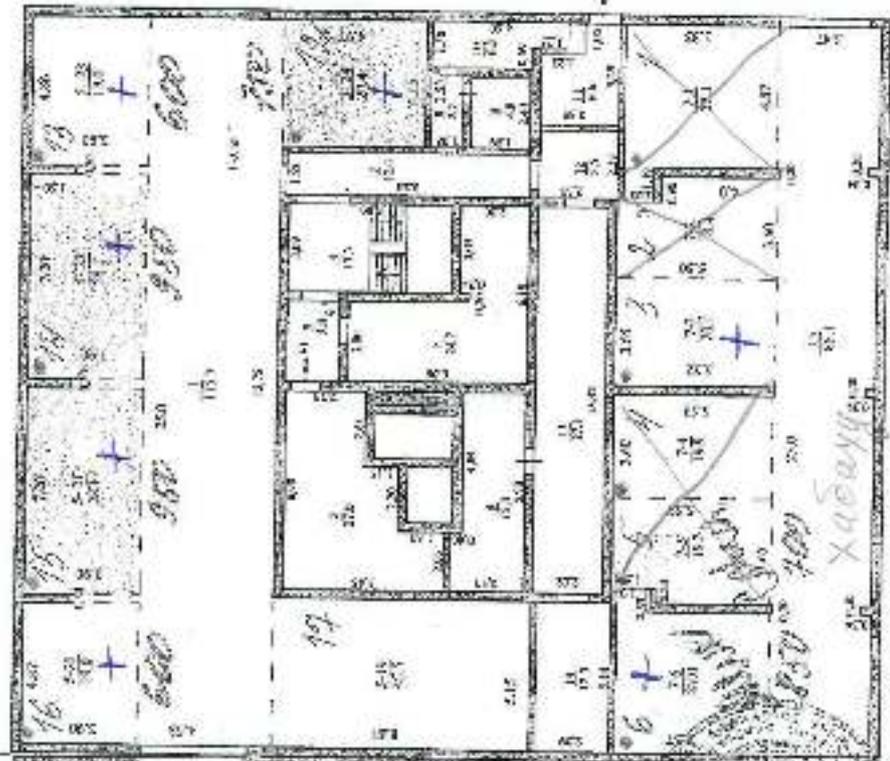
/Нересни О. В./

23-AM

074690

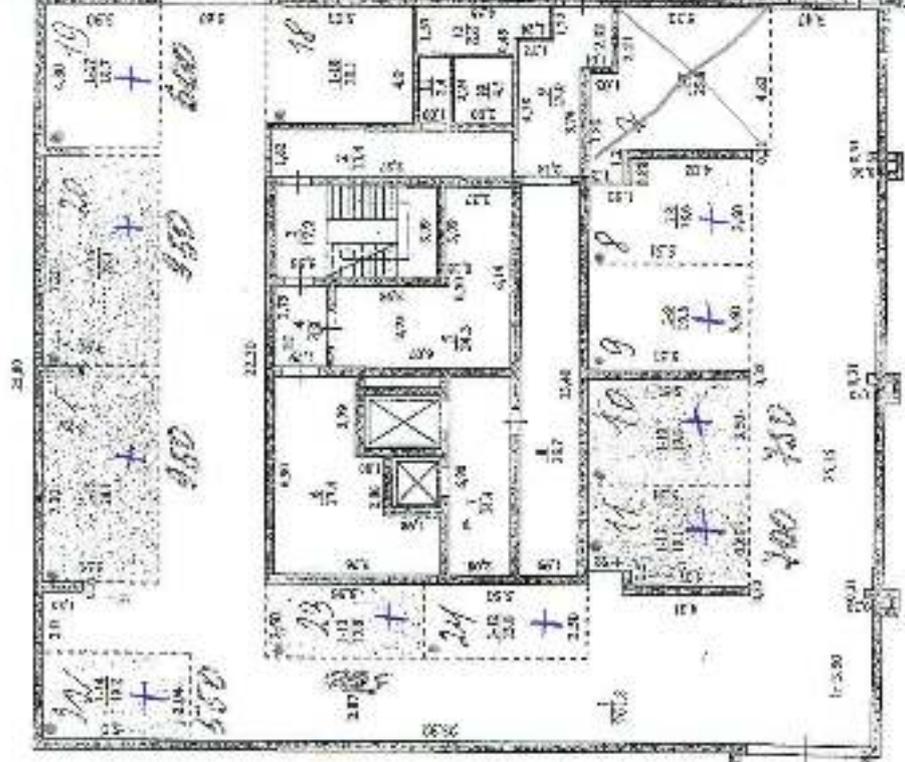
3 этаж

Подвал



4 этаж

Подвал



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«23» августа 2016 г. № 00857
ДАТА ВЫДАЧИ СВИДЕТЕЛЬСТВА НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

**Шарунов
Игорь Владленович**
ИНН 236500760693

352800, Россия, Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Шаумана, д.9, кв.24
Паспорт: 0304, 154078, выдан УВД гор. Туапсе Краснодарского края,
код подразделения 232-025

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае предоставления фальшивых данных Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Старокубанская, д.5.





В 800 755 00 01
В 495 739 01 01

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2011189-0081406/19 ОО

«23» января 2019 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2011189-0081406/19 ОО от «23» января 2019 г. (далее – Договор страхования) с Обществом с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Юг» на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования» ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт 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.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай - не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю - не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «01» февраля 2019 года до 24 часов 00 минут «31» января 2020 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования - в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

ОРИГИНАЛ

Страховщик
Директор Агентства в г. Туапсе
Кубанского филиала ООО «СК «Согласие»
С.В. Нуденко
Ф.И.О.
«01.2019г.»
Для Договора страхования
№ 159
Полис
Доверенность на страхование





8 800 755 00 01
8 495 739 01 01

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2011189-0081407/19 ОО

«25» января 2019 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2011189-0081407/19 ОО от «23» января 2019 г. (далее – Договор страхования) с Шаруновым Игорем Владленовичем на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «1» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его непредвиденными расходами по оплате юридической помощи вследствие наступления страхового случая, указанного в п. 4.4 Правил страхования (в п. 2.1. настоящего Полиса) или в п. 4.2. Приложения № 1 к Правилам страхования.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил основной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленные Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

2.4. По настоящему Полису страховым случаем также является возникновение у Страхователя непредвиденных расходов по оплате юридической помощи, вследствие наступления страхового случая, указанного в п. 4.4 Правил страхования (в п. 2.1 настоящего Полиса) или в п. 4.2 Приложения № 1 к Правилам страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных:

3.1.1 в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

3.1.2. в пункте 2.4. настоящего Полиса, в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей

3.2. Лимит страхового возмещения на один страховой случай:

3.2.1. указанный в пункте 2.1. настоящего Полиса, не установлен;

3.2.2. указанный в пункте 2.4. настоящего Полиса, составляет 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «01» февраля 2019 года до 24 часов 00 минут «31» января 2020 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования, в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

Страховщик
Директор Агентства в г. Увалово Кубанского филиала
**ДОГОВОРОВ
И ПОЛИСОВ
СТРАХОВАНИЯ**
№ 1 Доверенность № 684 от 23.01.2019г.
С.Е. Нудненко
Ф.И.О.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Исторический проезд 6, Москва, 117205
t: (495) 741-3100, ф: (495) 956-2565
mail@resco.ru, www.resco.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Новоторный проезд, Москва, 117105
t: (495) 741-3100, ф: (495) 956-2565
mail@resco.ru, www.resco.ru

ПОЛИС № 922/1487993228

к договору страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Новоторный проезд, д. 6; ОГРН 1027700942413; ИНН 7710543520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса: 02 февраля 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ИП <i>Александр Валерий Рафикович</i> Дата рождения: 15.07.1977 ОГРНИП: 304232202290193 ИНН: 2355000617429 Адрес: по месту регистрации: 352800, Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Фрунзе, д. 3 Паспорт: № 0208 987614, выдан: ОУФМС России по Краснодарскому краю в Туапсинском районе, 21.05.2008 г. Член СРО оценщиков: «Межрайонная саморегулируемая некоммерческая организация - НП «ОЦЭО» E-mail: <i>ae1977@gmail.ru</i> тел. 918467-24-04
---------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 09.02.2019г. по 24 часа 00 минут 08.02.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществомные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 16.04.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10.000.000 (десять миллионов) рублей
5. Фрашиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6.300 (шесть тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1487993228 от 09.02.2019 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Якунина К.В.

Экземпляр Правил страхования выдан
С условиями полиса Правила оценщиков в согласии.

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П.













РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 635024

Настоящий диплом выдан:

Александр Рыхиков

Александр Рыхиков

в том, что он(а) с 13 октября 2003, по 20 апреля 2004

года(а) профессионально подготовился в (на) *Министерстве*
социальной политики и здравоохранения

по *программе профессиональной переподготовки*
специальности "Менеджмент", группа
специальности "Бизнес"

Государственная аттестационная комиссия (далее - АК)

Удостоверяет право (специальное образование) *Александра*

Александра Рыхикова

на занятие профессией (специальности) в сфере *менеджмента*

специальности "Менеджмент" (Бизнес)



Про: *Александр*

Диплом является государственной документацией
и подлежит обязательной регистрации



Диплом дает право на занятие профессией (специальности)
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 984

МЭШ России ДИП