

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»**

ИНН 2635107303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008
АДРЕС: 355012, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ОРДЖОНИКИДЗЕ, 71

ТЕЛЕФОН: (8652) 334-352

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

М. П.



А.А.Носов

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 841

Объект оценки: Недвижимое имущество- нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 площадью 152,3 кв.м., расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307 , земельный участок, кадастровый номер 26:04:171020:228 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1



ЗАКАЗЧИК:

Управление имущественных отношений
Администрации Новоалександровского городского округа
Ставропольского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ДАТА ОЦЕНКИ:

07 октября 2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

07 октября 2020 г.

г. СТАВРОПОЛЬ

07 октября 2020г.

Начальнику Управления имущественных отношений
Администрации Новоалександровского городского округа
Ставропольского края
Голубцовой Н.М.

В соответствии с контрактом от 25.09.2020г на оказание услуги по оценке объекта оценки и техническим заданием ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА» выполнило оценочные работы об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа, в целях приватизации способом продажи на аукционе.

Оценка произведена на дату **07 октября 2020г.**

Характеристики объекта, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке объекта оценки, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА» не проводило аудиторскую и иную финансовую проверку предоставленной «Заказчиком» информации, используемой в настоящем отчёте, поэтому не принимает на себя ответственность за надёжность и достоверность этой информации.

Оценка была произведена в соответствии с Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», законом РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности», закон РФ от 07 октября 2006 г. N 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также стандартами оценки утвержденными Приказом от 20 мая 2015 г. № 297 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", Приказом от 20 мая 2015 г. № 298 Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", Приказом от 20 мая 2015 г. № 299 Об утверждении Федерального Стандарта Оценка "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611., стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков».

Краткие выводы и заключения

1. Объект оценки:

п/п	Наименование	Площадь, м2
1	Нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	152,3
2	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: нежилое помещение ы, кадастровый номер 26:04:171020:228 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1	234,0

2. Дата оценки: 07 октября 2020г.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа составляет с учетом округления (ФСО 3 п.14), на дату оценки на 07 октября 2020г:

п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб. ¹	Рыночная стоимость, без учета НДС-20%, руб.
1	Нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	152,3	310 552,15	258 793,45
2	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: нежилое помещение ы, кадастровый номер 26:04:171020:228 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1	234,0	88 787,93	88 787,93
	ИТОГО		399 340,07	347 581,38

Данные о проведенных расчетах приведены в полном письменном отчете. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»



А.А.Носов

¹

В соответствии с НК РФ сделки с земельными участками (долями) не являются предметом налогообложения

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 П. 8А, ФСО 1 П. 21, ФСО 7 П. 8, ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ № 34/11/16 ОТ 24.05.2016 Г.)	5
2 РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3. П. 8Б).....	7
3 РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 3. П. 8В).....	7
4 РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 П. 8Г).....	8
4.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Г)	8
4.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 П. 8Г)	9
4.3 ПОДРАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ФСО 3 П. 8Г)	9
5 РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (ФСО 3 П. 8Д).....	11
6 РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8Е)	11
7 РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3. П.8Ж).....	12
7.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
7.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.3.ПОДРАЗДЕЛ 3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
7.4 ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 7 Ч. VI)	23
8 РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 8З, ФСО 7 П. 11).....	23
9 РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 ПП. 11-20, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII)	47
9.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	47
9.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	48
9.2.1 ПОДРАЗДЕЛ 2.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	48
9.2.2 ПОДРАЗДЕЛ 2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	48
9.2.3 ПОДРАЗДЕЛ 2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	48
10 РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ (ФСО 3 П. 8К, ФСО 1 П. 25, ФСО 7 Ч. VIII)	67
10.1 ПОДРАЗДЕЛ 1.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	67
10.2 ПОДРАЗДЕЛ 3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
10.3 ПОДРАЗДЕЛ 4. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ ОТЧЕТА	69
11.РАЗДЕЛ 11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	71

1 РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 П. 8А, ФСО 1 П. 21, ФСО 7 П. 8, ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ)

Таблица 1.1

Объект оценки ФСО 1 п. 21а	п/п	Наименование	Площадь, м2
	1	Нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	152,3
	2	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: нежилое помещение ы, кадастровый номер 26:04:171020:228 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1	234,0
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	п/п	Наименование	Площадь, м2
	1	Нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	152,3
	2	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: нежилое помещение ы, кадастровый номер 26:04:171020:228 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1	234,0
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Наименование		Документы
	Нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2019г.
Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: нежилое помещение ы, кадастровый номер 26:04:171020:228 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.09.2020г.	
Имущественные права на объект оценки ФСО 1 п. 21б	Наименование	Вид права	Правообладатель
	Нежилое помещение , кадастровый номер	собственность	Новоалександровский

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

	26:04:171020:216 , расположенный по адресу: Ставрополь- ский край, Новоалек- сандровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307		городской округ Ставропольского края
	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешен- ное использование: нежилое помещение ы, кадастровый номер 26:04:171020:228 , по адресу: Российская Федерация, Ставро- польский край, Но- воалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1	собственность	Новоалександровский городской округ Ставропольского края
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	Не зарегистрировано		
Цель оценки ФСО 1 п. 21в	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 17г	В целях приватизации способом продажи на аукционе		
Вид стоимости ФСО 1 п. 21д	<p><u>Рыночная стоимость объекта оценки</u> - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p>		

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

	платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки ФСО 1 п. 21е	07 октября 2020 года

2 РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3. П. 8Б)

Таблица 2.1

Используемые стандарты оценки	Оценка была произведена в соответствии с Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», законом РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности», закон РФ от 28 октября 2006 г. N 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также стандартами оценки утвержденными Приказом от 20 мая 2015 г. № 297 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", Приказом от 20 мая 2015 г. № 298 Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", Приказом от 20 мая 2015 г. № 299 Об утверждении Федерального Стандарта Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", Приказом от 25 сентября 2014 г. №611 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз оценщиков».
--------------------------------------	---

3 РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 3. П. 8В)

Таблица 3.1

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21ж	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Оценщик не несет ответственности за возможные изменения и отступления в предоставленном заказчиком проекте на стадии рабочего проектирования и реализации проекта. 3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности. 4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых
--	---

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

	<p>фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.</p> <p>6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после проведения оценки, и повлиять на изменение рыночной стоимости объекта.</p> <p>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет отчужден на свободном рынке по цене, равной величине стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав и юридически законное использование оцениваемого недвижимого имущества, достоверность которых подтверждается. Права собственности или иные права на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества.</p>
--	--

4 РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 П. 8Г)

4.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Г)

Таблица 4.1

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

Полное наименование	Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края, в лице Начальника Н.М.Голубцовой, действующей на основании Устава
Реквизиты заказчика	ИНН 2615016432 1172651027262 от 20 декабря 2017 г.
Адрес (место нахождения)	356000, Ставропольский край, Новоалександровский район, город Новоалександровск, улица Гагарина, дом 315

4.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 П. 8Г)

Таблица 4.2

Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Носов Александр Александрович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков,	член Общероссийской Общественной Организации РОО «Российское Общество Оценщиков» (Свидетельство о включении в реестр оценщиков 11.03.2012 за №007884)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом серии ПП –I №164 3550, выдан НОУ ВПО «Московская финансово-Энергетиков академия»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 999/1639260901, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 05.12.2019 г. по 28.02.2021 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» выдан Носову Александру Александровичу № 008215-1 срок действия от 29.03.2018г до 29.03.2021г
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Номер контактного телефона	8 (8652) 326 -637
Почтовый адрес	355006, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71
Адрес электронной почты оценщика	79286387256@yandex.ru
Степень участия в выполнении отчета	- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

	- составление отчета об оценке.
Сведения о независимости юр. лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ» соблюдены
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Ахмадова Милана Шамхановна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о включении в реестр оценщиков 08.11.2013 г. за №660)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серии ПП –I №865278, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 01.06.2012г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 922/1769386763, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 05.10.2020 г. по 31.08.2021 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» выдан Ахмадовой Милане Шамхановне от 25.01.2018г № 002375-1
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Номер контактного телефона	8 (8652) 326 -637
Почтовый адрес	г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, дом 51/2 кв 107
Адрес электронной почты оценщика	Ahmadova.mi@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Деятельность осуществляется в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями от 03.07.2016 г. №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Степень участия в выполнении отчета	Не принимал участия

4.3 ПОДРАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ФСО 3 П. 8Г)

Таблица 4.3

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

	«Северо-Кавказский Регион - Оценка», в лице Генерального директора Носова А.А., действующего на основании Устава
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1072635022008 от 08.11.2007 года
Место нахождения	СК, г. Ставрополь, ул. Перспективная, 1Б
Сведения о страховании ответственности юридического лица в соответствии ст.15.1 ФЗ-135	Страховой полис № 922/1770332976, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 05.10.2020 г. по 31.08.2021 г.
Сведения о независимости оценщика	Деятельность осуществляется в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями от 03.07.2016 г. №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

5 РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (ФСО 3 П. 8Д)

Не привлекались

6 РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8Е)

Таблица 6.1

Основание для проведения оценки	Контракт от 25.09.2020г на оказание услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества и техническое задание на оценку		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	п/п	Наименование	Площадь, м2
	1	Нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	152,3
	3	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: нежилое помещение ы, кадастровый номер 26:04:171020:228 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1	234,0
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: не применялся. Сравнительный подход: 421 571,32 руб. Доходный подход: не применялся		

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

Итоговая величина стоимости объекта оценки	421 571,32 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В целях приватизации способом продажи на аукционе
Порядковый номер отчета	841
Дата составления отчета	07 октября 2020 года
Дата проведения осмотра объекта оценки	25 сентября 2020 года

7 РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3. П.8Ж)

7.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2019г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.09.2020г.

7.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.2

Наименование	Характеристики	Документы
7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки		
7.2.1.1. Наименование имущественного права	собственность	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2019г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.09.2020г..
7.2.1.2. Данные о правообладателе	Новоалександровский городской округ Ставропольского края	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2019г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.09.2020г..
7.2.1.3. Балансовая стоимость объекта оценки (при	Данные не предоставлены	-

наличии)				
7.2.2.Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано			Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2019г.
7.2.3.Сведения о физических свойствах объекта оценки	п/п	Наименование	Площадь, м2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.07.2018г.. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2019г.
	1	Нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	152,3	
	3	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: нежилое помещение ы, кадастровый номер 26:04:171020:228 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1	234,0	
7.2.4.Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Год постройки -1980г .			Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2019г.
7.2.5.Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки (описание объекта выполнено на основании выписки из ЕГРН, и на основании осмотра объекта оценки)				

Описание объекта оценки

Объект оценки, представляет собой нежилое здание.

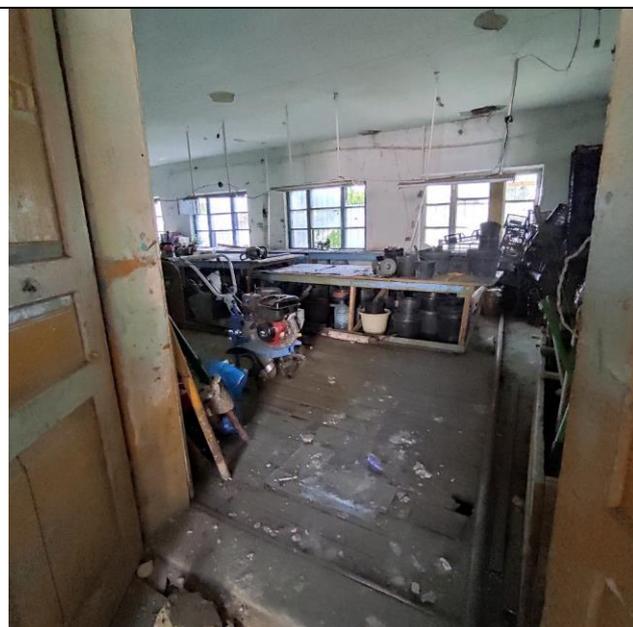
Наименование объекта	Нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 , расположенное по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307
Инвентарный номер	
год постройки	1980
Количество этажей	1
Общая внутренняя площадь, м2	152,3
Описание конструктивных элементов	
Материал фундамента	бутовый
Материал стен	кирпич
Материал перегородок	кирпичные
Материал перекрытий	деревянные
Материал крыши	асбестоцементные листы по обрешетке, стропила деревянные
Материал полов	Дощатые, бетонные
Материал проемов	Полотна деревянные простые, переплеты деревянные, двойные створные
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска
сантехнические приборы	электроосвещение, водоснабжение, водоотведение, отопление, слаботочные сети-телефон

Фотографии Объекта оценки















7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки	в качестве нежилых помещений	Технический паспорт
7.2.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	отсутствуют	-

7.3. ПОДРАЗДЕЛ 3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Месторасположение/ окружение Объекта оценки

Таблица 7.3.1

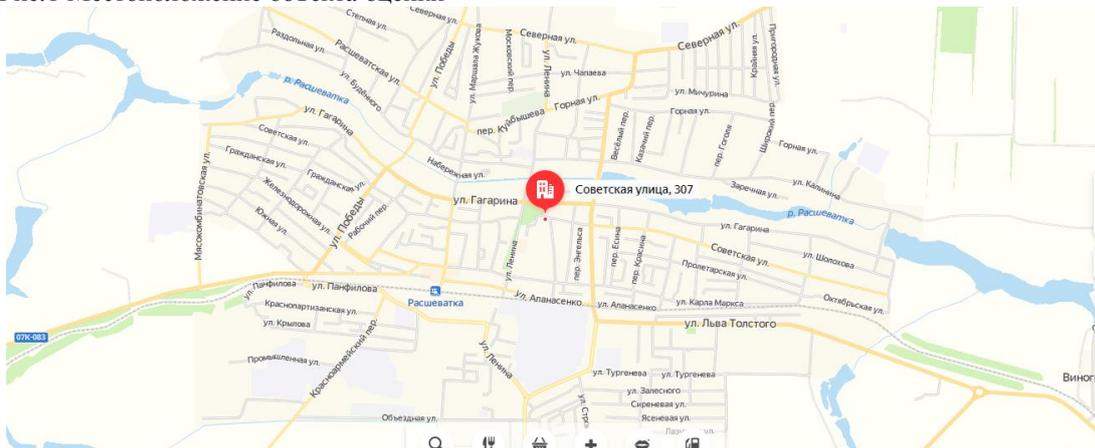
Адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ,
---------------------------------	---

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

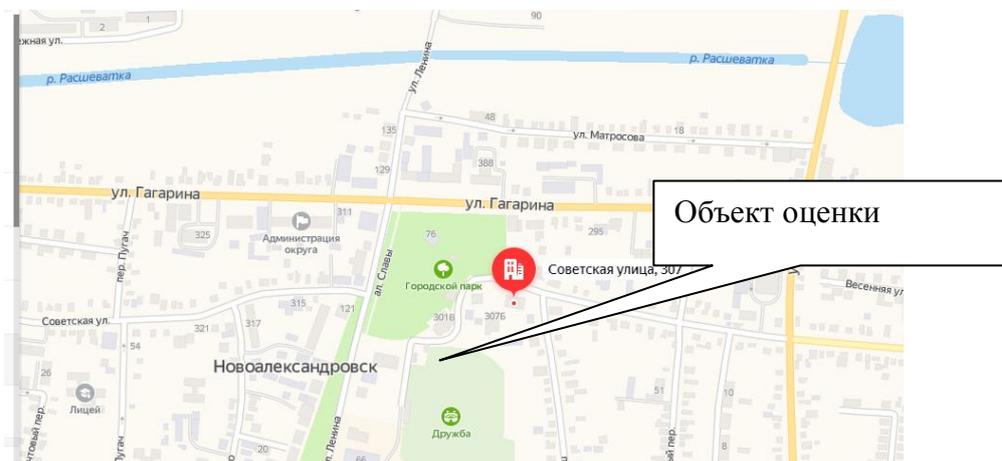
107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

	<i>г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1</i>
Престижность и привлекательность района	<i>Средняя</i>
Транспортная доступность	<i>хорошая</i>
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	<i>хорошая</i>
Расстояние от остановок общественного транспорта:	<i>В пределах 500 м</i>
Основной тип застройки	<i>производственная застройка, жилая застройка</i>
Объекты социальной инфраструктуры микро-района в пределах пешей доступности.	<i>Нежилое помещение . аптека</i>
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	<i>Район с удовлетворительно развитой инфраструктурой</i>
Объекты, снижающие либо повышающие привлекательность объекта оценки	<i>отсутствуют</i>
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Качество обустройства двора	<i>удовлетворительное</i>

Рис.1 Местоположение объекта оценки



ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: [HTTPS://YANDEX.RU/MAPS](https://yandex.ru/maps)



ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

7.4 ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 7 Ч. VI)

Заключение о наилучшем использовании недвижимости отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «Наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществляемым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной» (Международные стандарты оценки МСО 1 – 4).

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

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости *как улучшений*, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также помогает в нахождении сопоставимых объектов.

Текущее использование объекта оценки - использование в коммерческих целях.

Типичными вариантами использования застроенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится на момент оценки.
2. Изменение использования (предназначения) не реконструированного объекта недвижимости.
3. Реконструкция и модернизация объекта.

Поскольку в данном случае объектом оценки является нежилое здание, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве коммерческой недвижимости специального назначения- Нежилое помещение без рассмотрения других вариантов.

8 РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 83, ФСО 7 П. 11)

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости в Ставропольском крае.

Таблица 8.1

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости недвижимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

8.1 Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник:

https://economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf;

<https://economy.gov.ru/material/file/e2785ecc4695595c0293efe44c5f4b0c/200708.pdf>;

https://economy.gov.ru/material/file/fd452933b303899f372077bd0754136e/200617_.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в мае снижение ВВП составило -10,9 % г/г (апрель: -12,0 % г/г, 1кв20: 1,6 % г/г, 2019 г.: 1,3 % г/г). В целом за январь–май снижение ВВП оценивается на уровне -3,7 % г/г. В несырьевых отраслях обрабатывающей промышленности и в сфере розничной торговли спад сократился по сравнению с предыдущим месяцем. Однако в целом экономическая активность сохранялась ниже уровней прошлого года, что связано, в первую очередь, с постепенным характером снятия ограничений по стране после окончания режима нерабочих дней. В июне процесс отмены ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, продолжился. Индекс открытости региональных экономик, рассчитываемый Минэкономразвития России, по состоянию на 17 июня достиг 93,8 % (по сравнению с апрельским минимумом 71,3 %). В этих условиях по итогам июня ожидается дальнейшее восстановление экономической активности в несырьевом секторе (прежде всего – на потребительском рынке). Вместе с тем в сырьевом комплексе динамика будет оставаться невысокой с учетом сохранения ограничений на добычу нефти, а также сдерживающего влияния со стороны внешнего спроса.

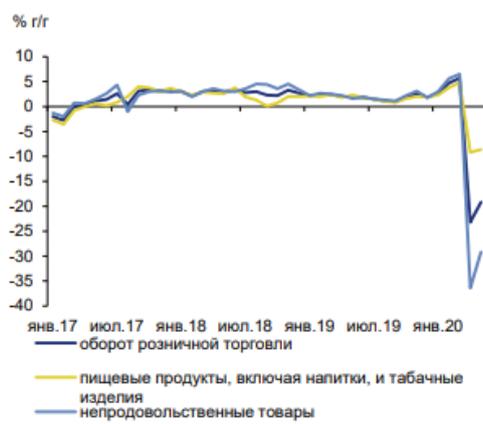


Начало снятия ограничительных мер, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины месяца сопровождалось замедлением спада в обрабатывающей промышленности и розничной торговле. Падение выпуска обрабатывающей промышленности в мае замедлилось до -7,2 % г/г (после -10,0 % г/г в апреле). Улучшилась ситуация в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров длительного пользования и другой продукции, не относящейся к товарам первой необходимости (автомобилестроение, легкая промышленность, производство строительных материалов и др.). При этом выпуск товаров первой необходимости (пищевая промышленность, фармацевтика) продолжал уверенно расти (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года»). Падение розничных продаж замедлилось до -19,2 % г/г в мае после -23,2 % г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента. Так, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в мае сократи-

лось снижение продаж новых легковых автомобилей до -51,8 % г/г (-72,4 % г/г в апреле). В то же время в условиях сохранения ограничений показатели таких сегментов потребительского рынка, как общественное питание и платные услуги населению, оставались ниже уровней прошлого года (-52,1 % г/г и -39,5 % соответственно). Спад в строительном комплексе оставался более умеренным, чем в других базовых отраслях экономики (до -3,1 % г/г в мае после -2,3 % г/г в апреле).

Уровень безработицы в мае продемонстрировал умеренный рост – до 6,1 % от рабочей силы после 5,8 % в апреле (с исключением сезонности – 6,0 % и 5,7 % соответственно). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 248,1 тыс. человек (-0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -2,1 % г/г (апрель -1,6 % г/г, март -0,1 % г/г), общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 215,3 тыс. человек (5,0 % м/м SA), в годовом выражении рост составил 32,6 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в мае снизилась на 32,8 тыс. человек (0,0 % м/м SA), в годовом выражении – на 0,5 % г/г (апрель -0,5 % г/г, март -0,2 % г/г).

В мае уменьшилось падение розничного товарооборота



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост уровня безработицы замедлился

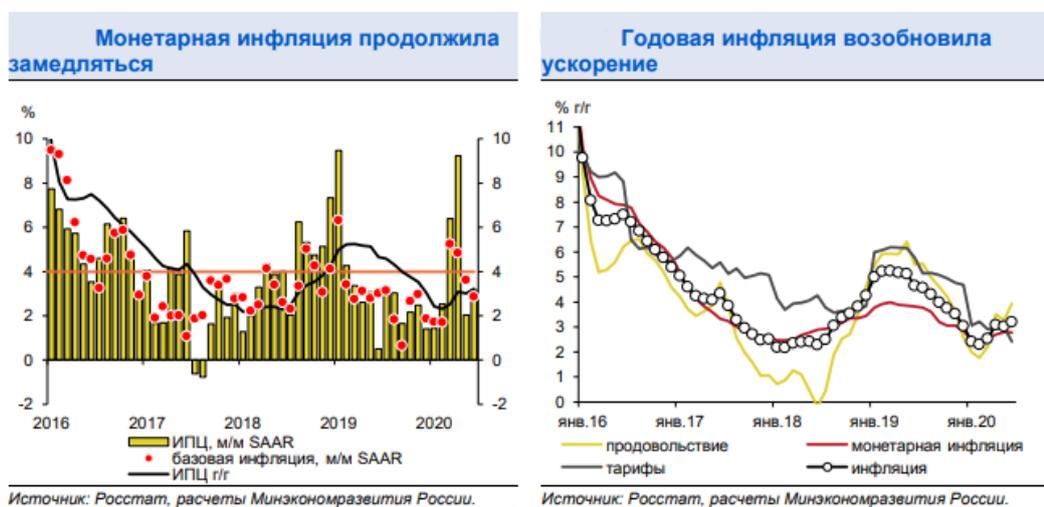


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В июне 2020 г. инфляция составила 3,2 %, что соответствует прогнозному значению. Восстановление потребительского спроса в условиях снятия карантинных ограничений вызвало естественный, но умеренный рост цен в непродовольственном сегменте. Кроме того, сыграл роль статистический эффект низкой базы июня прошлого года, когда темпы роста потребительских цен заметно снизились из-за аномальной для июня дефляции в сегменте плодоовощной продукции. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июне 2020 г. составил 0,22% м/м после 0,27% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,26% м/м SA1 (0,17% м/м SA в мае). Рост цен на продовольственные товары в июне оставался умеренным (0,2 % м/м, как и в мае).

Непродовольственная инфляция в июне несколько ускорилась (до 0,34 % м/м после 0,25 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,36 % м/м SA после 0,25 % м/м SA месяцем ранее).

Рост цен на потребительские услуги в июне резко замедлился (до 0,1 % м/м после 0,5 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,1% м/м SA и 0,3% м/м SA соответственно). В июне проявился сезонный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги, при этом в условиях остаточных ограничений, связанных с противодействием распространению новой коронавирусной инфекции, он был менее выраженным, чем это характерно для начала туристического сезона. Кроме того, в июне снизились цены на услуги воздушного транспорта.



Промышленное производство в мае 2020 г. снизилось на -9,6 % г/г (-6,6 % г/г в апреле). Отраслевая динамика соответствовала ранее озвученным прогнозам: ожидаемое в условиях действующих ограничений падение в добыче полезных ископаемых (-13,5 % г/г после -3,2 % г/г в апреле), с одной стороны, и восстановление выпуска обрабатывающих отраслей (-7,2 % г/г и -10,0 % г/г соответственно) – с другой. Начало снятия ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины мая способствовало улучшению динамики обрабатывающей промышленности. Выпуск товаров первой необходимости продолжал устойчиво расти: производство пищевых продуктов увеличилось на 1,5 % г/г (3,7 % г/г месяцем ранее), рост выпуска фармацевтической продукции ускорился до 22,4 % г/г после 13,5 % г/г в апреле.

Также существенно сократилось падение в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров не первой необходимости (непродовольственная розница). Так, выпуск легкой промышленности в мае был на 10,0 % ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года (после снижения на -23,1 % г/г в апреле). Падение производства автотранспортных средств сократилось до -42,2 % г/г после -60,2 % г/г в апреле. Ожидаемо отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в мае внесло сокращение выпуска нефтепродуктов (-4,1 % г/г после роста на 0,7 % г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска в добывающем комплексе внесло снижение добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. После начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на -14,5 % г/г.

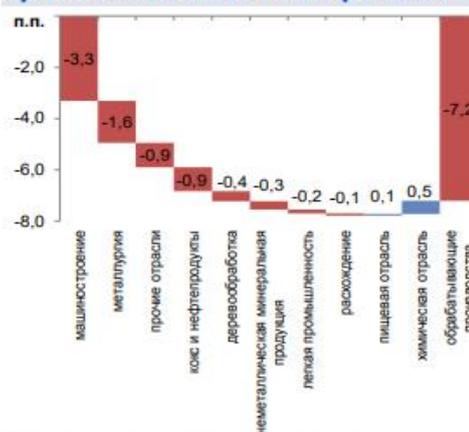
Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа (-16,6 % г/г) и угля (-11,2 % г/г). Снижение объемов производства в отраслях добывающей промышленности сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (-9,8 % г/г) и железнодорожных перевозках (по угляю: -13,9 % г/г в мае, по нефтяным грузам: -8,3 % г/г).

В мае продолжилось сокращение промпроизводства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Обрабатывающая промышленность по отраслям



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

8.2 Анализ экономики Ставропольского края

Прогноз социально-экономического развития Ставропольского края на 2018 год и на период до 2020 года

Показатель	2016 год	2017 год	Прогноз		
			2018 год	2019 год	2020 год
Население, тыс.чел*	2 803,00	2 805,20	2 807,20	2 809,50	2 812,70
ВРП, млн. руб.	644 397,90	687 012,00	733 315,80	784 226,60	840 834,70
Рост ВРП, %	100,60	102,40	102,00	102,90	103,10
Индекс потребительских цен, %	107,00	104,40	104,00	104,00	104,00

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

Инвестиции в основной капитал, млн. руб.	110 728,30	109 081,20	110 000,20	111 739,60	114 459,70
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	82,20	92,50	96,50	97,30	98,40
Прибыль прибыльных организаций, млн. руб.	70 135,84	71 538,56	73 827,79	78 035,97	82 718,13
Темп роста прибыли прибыльных организаций, %	78,90	102,00	103,20	105,70	106,00
Фонд заработной платы, млн. руб.	198 495,70	209 911,90	222 086,80	231 636,50	241 596,90
Темп роста фонда оплаты труда, %	101,40	105,80	105,80	104,30	104,30
Уровень безработицы, %	5,70	5,70	5,70	5,70	5,60
Среднемесячная заработная плата, руб.	25 1620,00	26 504,00	28 041,30	29 247,00	30 504,70
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.метров в общей площади.*	1 101,00	1 187,40	1 189,20	1 190,60	1 191,90

Применение "базового" варианта прогноза социально-экономического развития Ставропольского края на 2017 год и на период до 2019 года позволит снизить риски неисполнения расходных обязательств при снижении поступления доходов в краевой бюджет по сравнению с планом.

Прибыль прибыльных организаций по оценке за 2016 год составила 106870,4 тыс. рублей. В 2017 году прогнозируется рост прибыли прибыльных организаций на 2,5 процента, в 2018 году - на 5,7 процента, в 2019 году - на 8,9 процента.

Объем доходов краевого бюджета без учета безвозмездных поступлений определен на 2017 год в объеме 53 181 207,08 тыс. рублей, в том числе налоговые доходы – 51 868 846,79 тыс. рублей, неналоговые доходы – 1 312 360,29 тыс. рублей. На 2018 год в объеме 55 721 245,79 тыс. рублей, в том числе налоговые доходы – 54 090 477,92 тыс. рублей, неналоговые доходы – 1 630 767,87 тыс. рублей. На 2019 год в объеме 58 358 902,93 тыс. рублей, в том числе налоговые доходы – 55 961 690,74 тыс. рублей, неналоговые доходы – 2 397 212,19 тыс. рублей

Снижение поступлений налоговых и неналоговых доходов в краевой бюджет в 2017 году составит 1 101 229,6 тыс. рублей или 2,0 процента по отношению к фактическим поступлениям за 2016 год.

Прогнозируемый прирост поступлений налоговых и неналоговых доходов в краевой бюджет в 2018 году составит 2 540 038,7 тыс. рублей или 4,78 процента по отношению к прогнозируемым показателям на 2017 год.

Прогнозируемый прирост поступлений налоговых и неналоговых доходов в краевой бюджет в 2019 году составит 2 637 657,1 тыс. рублей или 4,73 процента по отношению к прогнозируемым показателям на 2018 год.

Регионы Северо-Кавказского федерального округа в Рейтинге регионов по качеству жизни

Субъект РФ	Позиция в рейтинге – 2015	Позиция в рейтинге – 2016
Ставропольский край	19	21
Республика Северная Осетия - Алания	59	57
Республика Дагестан	68	73
Чеченская Республика	73	74
Кабардино-Балкарская Республика	66	75
Карачаево-Черкесская Республика	83	79
Республика Ингушетия	84	84

Показатели рейтинга	Место		Показатели рейтинга	Место	
	2015 год	2016 год		2015 год	2016 год
Занятость населения и рынок труда			Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры		
Уровень безработицы	36	36	Доля общеобразовательных организаций, здания которых находятся в аварийном состоянии или требуют капитального ремонта	62	66
Среднее время поиска работы	36	33	Обеспеченность больничными койками	65	62
Жилищные условия населения			Средняя занятость койки в году	72	43
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя	56	53	Доля выездов бригад скорой медпомощи доезжающих до места вызова в течение 20 мин.	39	25
Доля площади жилищного фонда, обеспеченного всеми видами благоустройства, в общей площади жилищного фонда	20	17	Единовременная пропускная способность объектов спорта	72	60
Демографическая ситуация			Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом	76	71
Естественный прирост (убыль) населения	27	25	Уровень экономического развития		
Изменение численности населения за три года	28	27	Объем производства товаров и услуг на душу населения	64	64
Здоровье населения			Доля собственных доходов в общем объеме доходов консолидированных бюджетов	53	53
Смертность населения в трудоспособном возрасте	9	8	Суммарный объем инвестиций в основной капитал малых и микро предприятий и индивидуальных предпринимателей	31	16
Общая заболеваемость всего населения	7	5			

© Ставропольстат, 2019

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (п. 116 ФСО7).

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

- лесного фонда, водного фонда;
 - участки недр;
 - земли резерва, назначение которых не определено. Жилье - жилые здания и помещения:
 - многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
 - индивидуальные, двух - и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.
- Коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - нежилое помещение бы, торговые центры;
 - рестораны, кафе и другие пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
- Промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.
- Недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Таблица 8.3.1 Классификация рынков недвижимости приведена в таблице:

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Недвижимость подразделяется на более широкий класс объектов недвижимости с выделением отдельных групп, характеризующихся своими факторами ценообразования.

К **первой группе** относятся коммерческие объекты свободного назначения, которые в основном остались от доперестроечных времен. Для них характерна возможность реконструкции под различные объекты, которые предназначаются уже для конкретных целей.

Приведем такие объекты:

1. Низкокласные производственно-складские объекты, в т.ч.:

- Здания цехов, складов, гаражей, ангары и др. производственно-складские объекты (с участком земли) с возможностями реконструкции в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием.
- Отапливаемые и не отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения небольших производственных участков, ремонтных мастерских, баз, складов и т.п.).

2. Низкокласные офисно-торговые объекты, в т.ч.:

- Небольшие здания администраций, школ, детсадов, нежилое помещения и т.п. (с учетом земли) с возможностями реконструкции в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

- Отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения офисов, приемных пунктов, небольших нежилых помещений, салонов, аптек и т.п., в т.ч. переведенные из жилой недвижимости.
- Офисные объекты класса С и ниже.

3. *Объекты сельскохозяйственного назначения, сходные по своим конструктивным характеристикам с низкокласными производственно-складскими объектами и которые могут быть перепрофилированы под низкокласные производственно-складские объекты.*

Вторую группу объектов недвижимости образуют современные коммерческие объекты, которые в основном построены в последние 10-20 лет. В большинстве своем это объекты, которые строились под конкретное использование. Приведем один класс объектов из этой группы, который в последние годы начинает занимать значительное место на рынке недвижимости. В эту группу включены:

Бизнес – центры класса А и В, в т.ч.:

- *Бизнес – центры*, а также отдельно - стоящие административные здания, по своим характеристикам близкие к таким центрам;
- *Отдельные помещения, находящиеся в бизнес – центрах*, соответствующие по характеристикам офисным помещениям класса А и В;
- *Торгово-развлекательные комплексы*, построенные в последние годы;
- *Современные производственные здания*, а также встроенные в эти объекты помещения, участвующие в гражданском обороте.

Третью группу составляют объекты жилой недвижимости, разделенные на два класса:

- *Квартиры;*
- *Жилые дома и коттеджи.*

Выводы: Исходя из проведенного обзора, Объект оценки относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости, к группе недвижимости «офисно-торговые», характеризующихся своими факторами ценообразования, а также является объектом вторичного рынка.

Анализ рынка недвижимости Ставропольского края.

Проводимые аналитические исследования рынка недвижимости позволяют выделить четыре группы факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость объектов недвижимости. К ним относятся:

а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

в) факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Традиционно рынок представлен предложениями по продаже и аренде недвижимости. Классификация производится по функциональному назначению:

- офисная;
- торговая (торгово-офисная);
- производственное;

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

складская;
 свободного назначения;
 сферы услуг: гостиницы, оздоровительные центры и т.д.

Учитывая, что земельный участок не отделим от объекта на нем расположенного, в стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства капитального строительства включена стоимость права на земельный участок.

Предполагается, что выявленные предложения по продаже и аренде включают НДС (18%). Согласно сложившемуся деловому обороту, коммунальные услуги оплачиваются арендатором дополнительно и не включаются в установленные арендные ставки.

В качестве единицы измерения как при продаже так и при аренде принят показатель стоимости 1 кв.м. Следует также отметить, что типовым показателем является цена аренды 1 кв.м площади. Интервал времени для аренды - месяц.

Для анализа рынка коммерческой недвижимости были собраны и проанализированы данные предложений продажи и аренды во всех сегментах: офисном, торговом, торгово-офисном, производственном, складском и др. Общая структура предложения по типу сделки имеет следующий вид (рис. 1).



Рис. 1

В результате проведенных исследований следует вывод о том, что на рынке коммерческой недвижимости Ставропольского края к середине 2016 года наблюдалось примерно равное количество предложений по продаже и аренде (53% к 47%).

Если рассматривать общую структуру предложения коммерческой недвижимости (рынок продажи и рынок аренды в совокупности) с точки зрения функционального назначения, то можно отметить, что наибольшую долю занимает сегмент недвижимости свободного назначения (35%) и торговой недвижимости (30%). Весомая доля офисной недвижимости, в общей структуре рынка она составляет 15%. В меньшей степени развиты сегменты недвижимости производственного, складского назначения и сферы услуг (10%, 7% и 3% соответственно). Наглядно, указанная тенденция отображена на Рис. 2.



АНАЛИЗ ПРОДАЖ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Для анализа рынка продаж коммерческой недвижимости Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи офисной, торговой, торгово-офисной, производственной, складской, недвижимости сферы услуг и свободного назначения во всех районах.

Одной из основных характеристик предлагаемой недвижимости является функциональное назначение. Наибольшее количество предложений продажи коммерческой недвижимости приходится на недвижимость свободного и торгового назначения (по 31% и 29% соответственно). Также высока доля недвижимости офисной (17%) в общем массиве предложений продажи. Значительно меньшее количество предложений продажи приходится на сегменты производственной и складской недвижимости (10% и 8% соответственно) и лишь 5% приходится на недвижимость сферы услуг.



В результате произведенных исследований выявлено следующее. На 01.01.2020 г. среднее значение стоимости продажи 1 кв.м. коммерческой недвижимости составило 12 312 руб. Наиболь-

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

шее значение стоимости продажи 1 кв.м. приходится на торговую недвижимость – 15 972 руб. На втором месте по показателю среднего значения стоимости продажи 1 кв.м. оказалась недвижимость свободного назначения – 15 344 руб. Далее значения распределились следующим образом: недвижимость офисная – 12 370 руб./кв.м., недвижимость сферы услуг – 11 925 руб./кв.м., производственная – 9 520 руб./кв.м., складская – 8 740 руб./кв.м.

Офисная недвижимость

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. офисной недвижимости Ставропольского края составило 12 370 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. офисной недвижимости варьируется в широком диапазоне от 2 025 руб. до 46 000 руб.

Торговая недвижимость

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. торговых объектов Ставропольского края составило 15 972 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. торговых помещений варьируется в широком диапазоне от 3 758 руб. до 47 800 руб.

Недвижимость сферы услуг

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости Ставропольского края составило 11 925 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. недвижимости сферы услуг варьируется в диапазоне от 1 505 руб. до 37 084 руб.

Недвижимость свободного назначения

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. недвижимости свободного назначения Ставропольского края составило 15 344 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. недвижимости свободного назначения варьируется в диапазоне от 1 799 руб. до 42 300 руб.

Складская недвижимость

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. складской недвижимости Ставропольского края составило 8 740 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. складской недвижимости варьируется в диапазоне от 1 500 руб. до 20 070 руб.

Производственная недвижимость

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. производственной недвижимости Ставропольского края составило 9 520 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. производственной недвижимости варьируется в диапазоне от 3000 руб. до 16000 руб.

АНАЛИЗ АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Для анализа рынка аренды коммерческой недвижимости Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений аренды офисной, торговой, торгово-офисной, производственной, складской, недвижимости сферы услуг и недвижимости свободного назначения во всех районах.

Одной из основных характеристик предлагаемой недвижимости является функциональное назначение. Наибольшее количество предложений аренды коммерческой недвижимости приходится на недвижимость торгового и свободного назначения (по 28% и 25% соответственно). Также высока доля недвижимости офисной (19%) и торгово-офисной недвижимости (12%) в общем массиве предложений продажи. Значительно меньшее количество предложений продажи приходится на сегменты производственной и складской недвижимости (5% и 11% соответственно).



На 01.01.2020 г. среднее значение стоимости аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости составило 383 руб./мес. Наибольшее значение стоимости аренды 1 кв.м. приходится на торговую недвижимость – 562 руб./мес. На втором месте по показателю среднего значения стоимости аренды 1 кв.м. оказалась офисная недвижимость – 509 руб./мес. Далее значения распределились следующим образом: недвижимость свободного назначения – 433 руб./мес./кв.м., складская недвижимость – 228 руб./мес./кв.м., производственная – 185 руб./мес./кв.м.

Офисная недвижимость

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости аренды 1 кв.м. офисной недвижимости Ставропольского края составило 509 руб./мес. На период исследования стоимость аренды 1 кв.м. офисных помещений варьируется в диапазоне от 250 руб./мес. до 800 руб./мес.

Торговая недвижимость

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости аренды 1 кв.м. торговой недвижимости Ставропольского края составило 562 руб./мес. На период исследования стоимость аренды 1 кв.м. торговых помещений варьируется в диапазоне от 50 руб./мес. до 1077 руб./мес.

Недвижимость свободного назначения

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. недвижимости свободного назначения Ставропольского края составило 433 руб./мес. На период исследования стоимость аренды 1 кв.м. недвижимости свободного назначения помещений варьируется в диапазоне от 50 руб./мес. до 957 руб./мес.

Складская недвижимость

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. складской недвижимости Ставропольского края составило 228 руб./мес. На период исследования стоимость аренды 1 кв.м. складских помещений варьируется в диапазоне от 50 руб./мес. до 605 руб./мес.

Производственная недвижимость

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. аренды складской недвижимости Ставропольского края составило 185 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. складской недвижимости варьируется в диапазоне от 80 руб. до 400 руб.

Анализ земельного рынка населенного пункта, где расположен объект оценки.

Выделяют следующую классификацию объектов коммерческой недвижимости:

1) Недвижимость свободного назначения - это чаще всего первые этажи и подвалы нежилого дома без внутренней отделки, которые подходят для создания офисных, торговых, складских помещений.

2) Складская недвижимость - это специально оборудованное изолированное помещение основного производственного, подсобного и вспомогательного назначения.

3) Многофункциональная недвижимость - объект недвижимой собственности, с двумя или более эксплуатационными назначениями. Сочетает в себе два или более из ниже перечисленного: нежилое помещение, услуги, офисы, развлекательные заведения, создавая среду для совершения покупок, работы и отдыха.

4) Торгово-офисные центры – центры, в которых основная функция торговая, однако часть этажей занимают офисы.

5) Производственное здание, цех - это здание, предназначенное для размещения промышленного производства и обеспечивающее необходимые условия труда людей и эксплуатации технологического оборудования.

6) Офисное здание - здание, приспособленное для размещения офисов по каким-либо параметрам (возраст здания, расположение, конструкторские решения, планировочные решения, архитектура, отделка, инженерия, инфраструктура, паркинг, управление зданием) уступающих бизнес-центрам.

7) Торговый центр - отдельное здание для торговли с наличием дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, бар, кафетерий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.).

8) Недвижимость сферы услуг:

- пункт бытового обслуживания;
- салон красоты;
- обменный пункт;
- парикмахерская;
- другое.

Рынок недвижимости представляет собой систему организационных мер, при помощи которой покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара - недвижимости.

Ценовой механизм на данном рынке отражает изменения в спросе и предложении.

Основные особенности товара на рынке недвижимости:

- неоднородность – каждый объект недвижимости уникален в смысле физических характеристик и инвестиционных интересов;
- неделимость – прямые инвестиции в интересы недвижимости, как правило, неделимы и имеют высокую стоимость;
- неэластичность предложения – запас физической недвижимости в краткосрочной перспективе неэластичен, т.е. рынок не может адекватно среагировать на изменение спроса изменением предложения;
- высокие транзакционные издержки – инвестиции в недвижимость характеризуются высоким уровнем издержек на проведение сделок (маркетинговые расходы и налоги на сделки);
- особые проблемы управления – только качественное управление может обеспечить надлежащий уровень арендного дохода;
- бессрочность – интерес инвестора полного права собственности всегда есть и будет;
- не изнашивающейся землей и зданиями, имеющие долгий срок службы, т.е. тем, что всегда будет существенным для потребителей экономики;
- несовершенство информации – отсутствие полной и достоверной информации по сделкам;

- децентрализованный рынок – большая часть сделок имеет место на отдельных локальных рынках;
- государственное регулирование – наличие влияния государства на рынок; особые риски.

Для проведения качественного анализа рынка коммерческой недвижимости Ставропольского края Оценщиком использованы следующие источники информации:

1. <http://www.vdv-kavkaz.ru>;
2. Периодическое издание «Все для Вас» Ставропольский выпуск за период январь-июнь 2016 г.;
3. <https://www.avito.ru>;
4. <http://realty.1777.ru>

Проводимые аналитические исследования рынка недвижимости позволяет выделить четыре группы факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость объектов недвижимости. К ним относятся:

а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

в) факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

В качестве единицы измерения принят показатель стоимости 1 кв.м.

Для рынка Ставропольского края не типично наличие предложений по аренде земельных участков между коммерческими субъектами – частными предпринимателями. На стороне арендодателя, как правило, выступают органы исполнительной власти федерального, регионального и муниципального уровней. Стоимость 1 кв. м. земельного участка зависит от порядка определения размера арендной платы, установленной собственником объекта нормативно-правовым актом. В указанных условиях проведение анализа рынка аренды земельных участков представляется нецелесообразным.

Рынок земельных участков представлен предложениями по продаже. Классификация производится исходя из вида разрешенного использования и функционального назначения.

За исследуемый период рынок Ставропольского края представлен объявлениями о передаче прав на земельные участки:

- населенных пунктов (поселений);**
- сельскохозяйственного назначения;**
- промышленного назначения.**

Наибольший удельный вес в структуре рынка земельных участков имеют предложения по передаче прав на земельные участки земель населенных пунктов - 68%. Предложения, связанные с земельными участками сельскохозяйственного назначения составляют 25% в общей структуре рынка. Наименьшую долю составляют предложения по отчуждению земельных участков промышленного назначения – 7%.



В составе земель населенных пунктов условно можно выделить земли под коммерческую застройку, под ИЖС, под производственно-складскими объектами.

Лидирующее положение в части распределения количества предложений по продаже земельных участков занимают земельные участки под ИЖС (48 %). Также высока доля земельных участков предназначенных под коммерческую застройку - 30% в общем массиве предложений. Предложения об отчуждении земельных участков под производственно-складскими объектами занимают 22 % в общем массиве рынка.

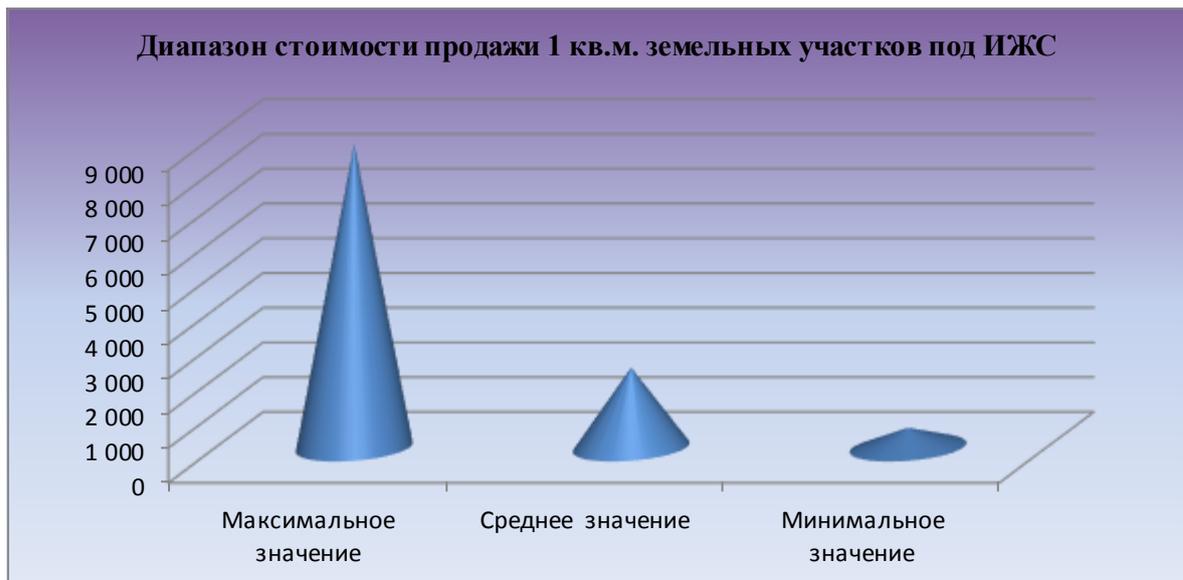


Земельные участки под ИЖС

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. земельных участков под ИЖС, расположенных в Ставропольском крае составило 2 300 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. земельных участков под ИЖС варьируется в широком диапазоне от 40 руб. до 11 742 руб.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352



Земельные участки под коммерческую застройку

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. земельных участков под коммерческую застройку, расположенных в Ставропольском крае составило 2 426 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. земельных участков под коммерческую застройку варьируется в широком диапазоне от 50 руб. до 10 286 руб.



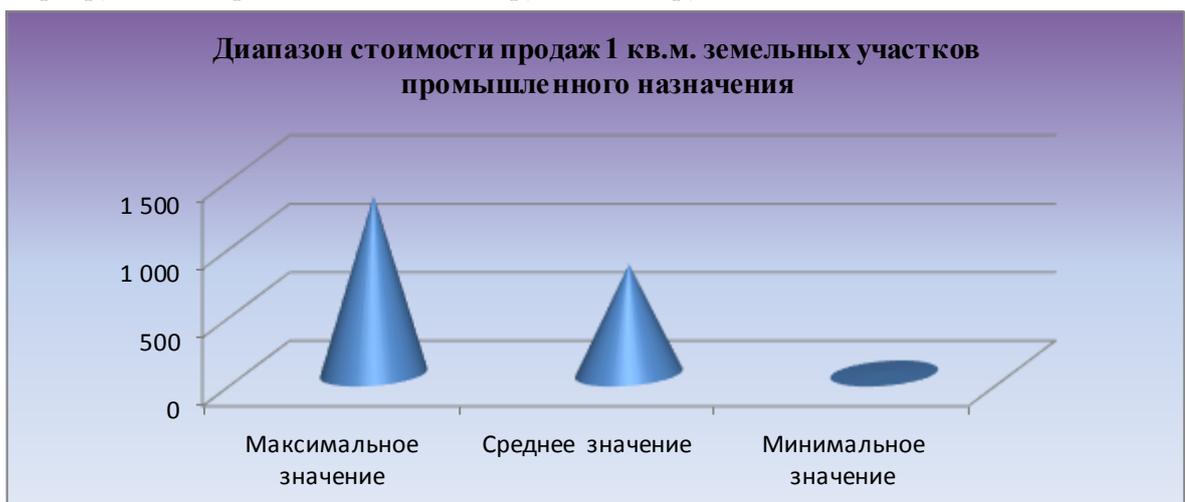
Земельные участки под производственно-складскими объектами

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. земельных участков под производственно-складскими объектами, расположенных в Ставропольском крае составило 924 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. земельных участков под производственно-складскими объектами варьируется в широком диапазоне от 218 руб. до 2 000 руб.



Земельные участки промышленного назначения.

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости продажи 1 кв.м. земельных участков промышленного назначения, расположенных в Ставропольском крае составило 797 руб. На период исследования стоимость продажи 1 кв.м. земельных участков промышленного назначения варьируется в широком диапазоне от 3 руб. до 1300 руб.



В результате произведенных исследований выявлено следующее. На 01.01.2020 г. среднее значение стоимости продажи 1 кв.м. земельного участка из земель населенных пунктов составило 1 888 руб. Наибольшее значение стоимости продажи 1 кв.м. приходится на земельные участки под коммерческую застройку – 2 426 руб.

На втором месте по показателю среднего значения стоимости продажи 1 кв.м. оказались земельные участки под ИЖС – 2 300 руб.

По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости продажи 1 кв.м. земельного участка производственно-складского назначения составило 924 руб.

Рынок земельных участков в основном представлен сделками купли-продажи земельных участков (собственность и долгосрочные права на заключения договора аренды (переуступки прав по договору аренды) и сделками по аренде земельных участков у государственными органами. Структура предложений продажи земельных участков по целевому назначению следующая: земли под ИЖС – 58%, земли под коммерческую застройку – 23%, земли под производственно-складские объекты – 19%. В исследуемый период платежеспособный спрос на земельные участки значительно

снижен. Указанное обстоятельство является следствием ухудшения макроэкономической обстановки в стране. С уверенностью в обозримом будущем можно прогнозировать финансовый кризис.

Факторы избыточного объема предложений на рынке и низкого спроса свидетельствуют о существенной коррекции цен на объекты в сторону уменьшения, путем предоставления различных скидок и бонусов покупателям.

С учетом проведенного макроэкономического анализа можно выделить ряд факторов, влияющих на стоимость объектов капитального строительства, относящихся к сегментам коммерческой недвижимости в Ставропольском крае и последствий их влияния:

1. Снижение уровня ВВП страны, региона – снижение стоимости недвижимости;
2. Рост кредитных ставок – снижение стоимости недвижимости
3. Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
4. Рост налоговых ставок – снижение стоимости недвижимости
5. Рост цен на недвижимость – рост цен на земельные участки, падение цен на недвижимость – падение цен на земельные участки.

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на коммерческую недвижимость через основные ценообразующие факторы, выявленные при анализе рынка.

На основании анализа рынка земельных участков выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость земельных участков, расположенных на территории Ставропольского края, являются:

- местоположение (статус населенного пункта - город, село, курортный поселок, ближайшее окружение, наличие инфраструктуры, наличие подъезда и т.д.);
- вид права на земельный участок;
- категория земель;
- вид разрешенного использования;
- наличие инженерных сетей на участке, возможность подключения;
- площадь;
- геологические характеристики, рельеф, экспозиция, видовые характеристики и т.д.

Влияние местоположения на стоимость земельных участков. Для рынка недвижимости населенных пунктов Ставропольского края, характерна зависимость стоимости единицы площади земельных участков от местоположения.

Так большое влияние оказывает расположение относительно «красной линии» главных, «проходных» улиц, в местах расположения объектов развлекательного, торгового назначения (увеличение стоимости земли на 20-40%).

Земельные участки, расположенные на окраинах населенных пунктов, вне зон сложившейся застройки, пользуются наименьшим спросом со стороны потенциальных покупателей и характеризуются меньшей стоимостью (снижение стоимости на 10-20%).

Влияние передаваемых прав на стоимость земельных участков. Для рынка земельных участков характерна прямая зависимость стоимости земельного участка от вида прав на ЗУ (собственность, аренда). На основании проведенного анализа рынка земельных участков Ставропольского края установлено, что стоимость земельных участков выставленных на продажу, передаваемых на праве собственности, выше стоимости земельных участков, предлагаемых на праве аренды, в среднем на 10-20%.

Влияние наличия/отсутствия инженерных сетей на стоимость земельных участков. На основании анализа рынка земельных участков выявлено, что наличие коммуникаций (сетей электроснабжения, водопровода, канализации) увеличивает стоимость земельного участка в среднем на 3-21% или на 3-7% на каждый вид инженерного обеспечения.

Влияние характеристик земельного участка на стоимость. Одним из ценообразующих факторов является характеристика земельного участка: его рельеф (наличие / отсутствие уклона), форма участка, освоенность (наличие / отсутствие дикорастущих кустарников и деревьев), подтопляемость,

видовые характеристики и т.д. Данные факторы могут значительно увеличивать / уменьшать стоимость земельных участков: от 5 до 30% .

Влияние вида разрешенного использования земельного участка на стоимость. На основании проведенного анализа рынка земельных участков, расположенных в Ставропольского края, можно отметить некоторое различие в стоимости земель различных видов разрешенного использования: стоимость земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммерческого назначения, выше стоимости земельных участков для ИЖС. Различие в стоимости (в расчете на единицу площади) может составлять от 5 до 30%.

Влияние физических параметров (площадь) на стоимость. Одним из ценообразующих факторов является площадь земельного участка. Стоимость 1 кв.м. небольших земельных участков дороже стоимости 1 кв.м. больших по площади земельных участков. Данный фактор может увеличивать / уменьшать стоимость земельных участков: от 4 до 20%.

Скидка на торг. Реализация земельных участков, как правило, происходит по цене, отличающейся (иногда значительно) от цены предложения продавца. Скидка на торг зависит от многих факторов: условий продажи, ликвидности объекта, наличия спроса на аналогичные объекты в определенный период времени. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).

До финансового кризиса скидки были условными (1-3%), в посткризисный период в связи со значительным изменением спроса продавцами предлагались различные дисконтные программы, акции, скидки (до 20-50% в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости).

Любые спецпредложения - скидки, рассрочки платежей и т.д., это всегда стимулирующий фактор для потребителя. Как показывает практика, грамотная гибкая политика дисконт-программ может существенно увеличить продажи. Но происходит это только при условии, что предлагаемая скидка существенна для потребителя.

Для активных рынков эксперты отмечают меньшие скидки на торг: чем меньше активность рынка, тем выше скидка на торг. Для небольших, малоактивных региональных рынков характерно некоторое запаздывание в реакциях на внешние изменения, в результате чего и в настоящее время на фоне стабилизации экономики, «оживления» рынка недвижимости можно наблюдать достаточные по величине скидки на торг на небольших региональных рынках.

Скидка к цене предложения к продаже земельных участков, расположенных в Ставропольском крае, составляет **5-20%** в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости, степени ликвидности объекта, в отдельных случаях скидка доходит до 30% (по информации агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости: ООО «Олимп» Колесникова Галина Петровна +7-928-321-15-18; ООО «Альянс КМВ» Сергей Владимирович +7-879-33-92-152; ООО «Инвестиции в недвижимость» Колесниченко Нелли +7-928-321-99-33).

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Рынок коммерческой недвижимости в основном представлен сделками купли-продажи небольших помещений и зданий и сделками по сдаче в аренду коммерческой недвижимости частных собственников и муниципалитета. Основной собственник на рынке аренды коммерческой недвижимости: частные собственники.

Главные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости в Ставропольском крае:

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Таблица

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости в Ставропольском крае

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Ликвидность рынков капитала	В фазе кредитного бума – рост стоимости недвижимости, в фазе кредитного сжатия – снижение стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости недвижимости
Разрешения на застройку	Снижение количества разрешений – рост стоимости недвижимости
Налоговые ставки на землю	Рост налоговых ставок – снижение стоимости недвижимости
Миграционные потоки	Прирост работоспособного населения – рост цен на жилую недвижимость, уменьшение работоспособного населения – стагнация/падение цен на жилую недвижимость
Цены на недвижимость	Рост цен на недвижимость – рост цен на земельные участки, падение цен на недвижимость – падение цен на земельные участки
Объемы строительства	Увеличение предложения на стабильном рынке – стагнация или падение цен на недвижимость, увеличение/падение предложения на растущем рынке – рост цен на недвижимость, уменьшение предложения на стабильном рынке – стагнация или рост цен на недвижимость, увеличение/падение предложения на падающем рынке – падение цен на недвижимость

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на земельные участки через основные ценообразующие факторы, выявленные при анализе рынка.

Основные характеристики рынка:

Таблица

Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
динамика рынка	Цены предложения стабильные, увеличились скидки при продаже
спрос	Стабильный
предложение	Избыточное
ликвидность,	Низкая, сроки экспозиции до 6 месяцев
колебания цен на рынке оцениваемого объекта	незначительные
емкость рынка	Значительная, в свободной продаже более 150 объектов,

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские, а также под коммерческую деятельность (бизнес). На рынке нежилых помещений также четко выделяются две составляющие - рынок первичных и вторичных объектов. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. В целом на рынке нежилых помещений наиболее распространена такая форма сделок, как аренда.

Таблица

Диапазон цен предложения к продаже объектов торгово-офисной недвижимости в Ставропольском крае (с учетом НДС) (п. 11 ФСО 7)

Местоположение	Качество отделки	Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м.
----------------	------------------	---

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

Районные центры	Отличное состояние, высококачественный ремонт	30 000 – 47800
	Хорошее состояние, требуется текущий незначительный ремонт	10 000 - 30 000
	Без внутренней отделки	5 000 - 22 000
Прочие	Отличное состояние, высококачественный ремонт	12 000 - 29 000
	Хорошее состояние, требуется текущий незначительный ремонт	3758 - 14 000

Таблица

Диапазон цен предложения к продаже земельных участков в Ставропольском крае (п. 11 ФСО 7)

Местоположение	Целевое назначение	Диапазон цены предложения к продаже,
Ставропольский край	ИЖС	563-11742
	Коммерческая застройка	457-10286
	Производственно-складские объ-	218-2000
	Земли промышленности	3-1300

Таблица

Валовый рентный мультипликатор для объектов коммерческой недвижимости

Наименование	Показатель
Офисная недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	6,5-8
Нормальное состояние отделки, на окраине города	4-7
Торговая недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	7-10
Отличное состояние отделки, на окраине города	6-8
Нормальное состояние отделки, в центре города	5-9
Нормальное состояние отделки, на окраине города	5-8
Производственная и складская недвижимость	
Отапливаемый склад, в черте города	4-6
Не отапливаемый склад, в черте города	3-4

Коэффициенты капитализации находятся в широком диапазоне. Для торгово-офисной недвижимости коэффициенты капитализации находится в диапазоне 12-22%, для офисной недвижимости – 15-24%, для земельных участков - 12-18%, для производственной недвижимости – 13-16%.

Объекты недвижимости, спроектированные под конкретный бизнес, представляют собой целостные имущественные комплексы и продаются или сдаются в аренду только как единые комплексы вместе с земельными участками. Отдельно объекты недвижимости, составляющие такие объекты, на рынок не предлагаются. Примерами таких комплексов являются заводы, мукомольные и комбикормовые комплексы, автозаправочные станции, элеваторные комплексы и т.д.

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости в Ставропольском крае:

Таблица

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости в Ставропольском крае (ФСО 3, п. 8ж)

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
-----------------------	--

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

Продаваемое право	Продается только собственность
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 5-15%
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки на 10-15%
Назначение объекта	Торговые помещения в центре дорожке офисных зданий, коммерческая недвижимость дорожке промышленной, диапазон [15 – 80%]
Местоположение	Центр – дорожке, окраины – дешевле, диапазон [20-50%]
Конструктивная схема	Капитальные здания ценятся дорожке некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте, диапазон [30-70%]
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект: отсутствие горячей воды: скидка -5%, отсутствие отопления: скидка -10-20%, отсутствие электричества: скидка -15-20%.
Качество (состояние) здания, помещений	Стоимость ремонта: помещения с высококачественным ремонтом дорожке помещений со стандартным уровнем отделки, требующих текущего ремонта, диапазон 30 – 45%
Возможность нового строительства на участке	является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта, если площадь застройки меньше площади участка в 2 и более раз, диапазон фактора 15-35%
Площадь объекта	Для площадей более 50 кв.м не является ценообразующим

Остальные факторы являются второстепенными и не имеют статистически достоверного влияния на цену предложения коммерческой недвижимости.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Аренда:

Таблица

Диапазон предлагаемых арендных ставок торгово-офисной недвижимости в Ставропольском крае (с учетом НДС) (п. 11 ФСО 7)

Местоположение	Качество отделки	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес.
Районные центры	Отличное состояние, высококачественный ремонт	650 - 1077
	Хорошее состояние, требуется текущий незначительный ремонт	300 - 680

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Прочие	Отличное состояние, высококачественный ремонт	300 - 500
	Хорошее состояние, требуется текущий незначительный ремонт	198 - 350

Основные ценообразующие факторы на рынке аренды коммерческой недвижимости в Ставропольском крае:

- Скидка на торг: диапазон значений ценообразующего фактора [-5%; -20%] при среднем значении -15%.
- Класс здания (диапазон значений ценообразующего фактора +30%/-30%, не принято сравнивать объекты разных классов, только в переходных классах возможно сравнение).
- Местоположение (диапазон значений ценообразующего фактора +60%/-60%, не принято сравнивать объекты, расположенные в центре города и на окраине города).
- Помещения в легковозводимых или деревянных зданиях сдаются по ставкам аренды в среднем на 30% ниже ставок аренды капитальных зданий. (диапазон значений ценообразующего фактора [0%; -60%]).
- Подвальные помещения / помещения наземных этажей. Подвалы сдаются в среднем на 50% дешевле наземных помещений (диапазон значений ценообразующего фактора [-70%; -20%]). Если в подвале имеются окна или помещение цокольное, то скидка находится у минимальной границы диапазона, низкие подвалы сдаются со скидками у максимальной границы диапазона. Высокие цоколи сдаются по ставкам аренды наземных помещений.
- Состояние помещений (в размере расходов на ремонт в течение периода между ремонтами, либо компенсация ремонта в течение 1 года аренды с пониженной арендной ставкой, либо арендные каникулы, компенсирующие ремонт).
- Наличие отдельного входа (для нежилых помещений многоквартирных жилых домов отдельный вход обязателен, для бизнес-центров не является ценообразующим фактором, кроме офисов по продаже услуг или отдельного крыла здания, для торгово-офисных помещений; диапазон значений ценообразующего фактора: 10-25% премия к арендной ставке по сравнению с помещением без отдельного входа).
- Наличие/отсутствие окон (диапазон значений ценообразующего фактора: при отсутствии окон скидка от арендной ставки помещений с окнами 5-20%).
- Площадь объекта (является ценообразующим для малых помещений площадью до 20-50 кв.м (в зависимости от типа объекта) - диапазон значений ценообразующего фактора 10-20%).

Остальные факторы являются второстепенными и не имеют статистически достоверного влияния на ставки аренды офисных помещений.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Формирование выводом о степени ликвидности объекта оценки

Ликвидность объекта - его способность быть реализованным на свободном рынке по цене, соответствующей качеству данного объекта и рыночной конъюнктуре на данный момент времени.

Ликвидность определяется периодом экспозиции объекта на рынке, то есть тем временем, которое проходит с момента выставления объекта на рынок до момента его продажи. Чем меньше период экспозиции объекта, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре). В зависимости от того, к какому сегменту относится объект, различается типичный срок его реализации. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Факторы влияющие на ликвидность:

- техническое состояние объекта оценки;
- наличие рынка бывшего в эксплуатации имущества;
- наличие и количество потенциальных покупателей;
- наличие организаций торгующих новым и поддержанным движимым имуществом;
- наличие открытой ценовой информации;
- уникальность актива;
- примерные сроки реализации объектов;
- возможность демонтажа.

По мнению оценщика, степень ликвидности объекта оценки с учетом всех характеристик (примерные сроки реализации 7-18 месяцев) можно охарактеризовать как низкую.

9 РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 ПП. 11-20, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII)

9.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 15 ФСО 1 «15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.».

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО 1 «12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно п. 13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Согласно п. 18 ФСО 1 «18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

Согласно п. 24 ФСО 7 «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».

Согласно п. 24 ФСО 1 «24. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов». При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО 1).

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

9.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1 ПОДРАЗДЕЛ 2.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью (в данном случае от сдачи объекта в аренду), в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Оцениваемый объект-многоквартирный жилой дом. В связи с тем, что на рынке аренды Ставропольского края отсутствуют аналоги, имеющие такое же назначение и технико-экономические характеристики, а внесение корректировок приведет к увеличению погрешности, оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода.

9.2.2 ПОДРАЗДЕЛ 2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

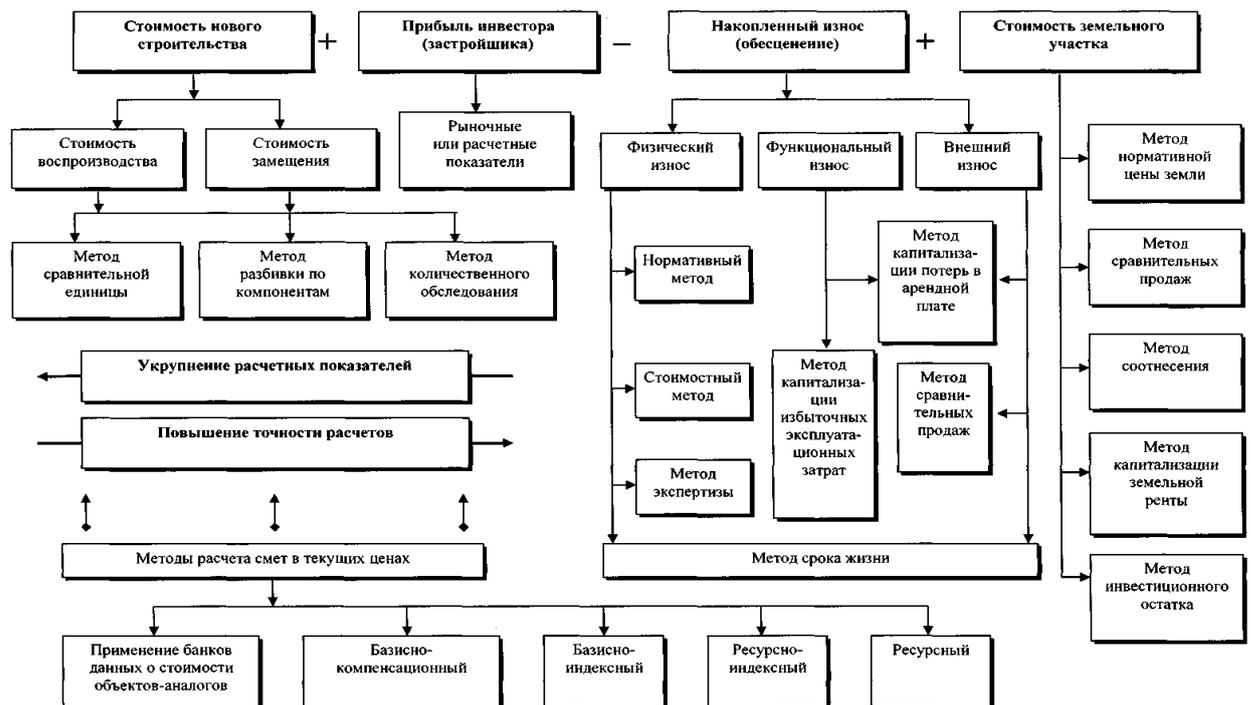
Согласно п. 15 ФСО №1: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объ-

екта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов:

1. расчет рыночной стоимости земельного участка (годовой арендной платы за земельный участок), как незастроенного;
2. расчет стоимости восстановления или стоимости замещения (без учета износа) существующих улучшений;
3. определение предпринимательской прибыли застройщика;
4. расчет накопленного износа по улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости;
5. наконец, стоимость земельного участка (арендной платы за земельный участок), стоимость объекта, улучшений и предпринимательская прибыль складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Схема процедуры оценки стоимости объектов недвижимости, затратным подходом приведена далее по тексту.



В общем случае рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода определяется по формуле:

$$PC_{затр.} = (CЗ_{зд.} - ИЗ_{зд.}) + (CЗ_{улучш.} - ИЗ_{улучш.}) + A_{зем.уч.} + ПП,$$

где

$CЗ_{зд.}$ и $CЗ_{улучш.}$ – стоимость замещения объекта оценки, руб.;

$ИЗ_{зд.}$ и $ИЗ_{улучш.}$ – оцененные накопленные износы объекта и улучшений, руб.;

$A_{зем.уч.}$ – рыночная стоимость земельного участка, руб.;

ПП - прибыль предпринимателя, руб.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

9.2.2.1 Отказ от применения Затратного подхода

Мы не воспользовались затратным методом оценки стоимости недвижимости, так как в процессе расчетов мы выявили некоторые недостатки в использовании такого подхода, а именно:

- затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости,
- попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда,
- проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений,
- сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений,
- отдельная оценка земельного участка от строений.

Затратный подход нецелесообразно использовать, если здание старое, либо представляет наиболее эффективный вид использования участка как незастроенного. В таком случае оценщику сложно достоверно оценить физический, функциональный и внешний износ старения, что и есть в нашем случае. Также данный подход не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для недвижимости, приносящей доход.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам, таким образом данный метод является очень трудоемким, в существующих рыночных условиях ту информацию, которую мы найдем, не будет репрезентативной. Если мы начнем использовать данный метод, мы получим не совсем точный результат, что будет искажать реальность, потому в российских реалиях этот метод тяжело используем.

9.2.3 ПОДРАЗДЕЛ 2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предложены для продажи на открытом рынке.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что "когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос и имеет наиболее широкое распространение".

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

ние". Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости.

Применение подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках, то есть при наличии развитого сегмента рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

W_i – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{O_i} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta Ц_{ij}$$

где $Ц_i$ – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta Ц_{ij}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты анализа).

Г. Местоположение (степень привлекательности участка для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

З. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок купли-продажи объектов недвижимости либо предложений недвижимости рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения. Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Наиболее распространенной единицей сравнения является цена за 1 кв.м. общей или полезной площади помещения. Все предложения о продажах недвижимости характеризуются ценой помещения, его площадью, и соответственно ценой 1 кв.м. объекта. Данным показателем пользуются все агентства недвижимости, а так же сами продавцы недвижимости. Таким образом, для расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади помещения, как распространенная и показательная.

В рамках сравнительного подхода сначала определим стоимость земельного участка из земель населенных пунктов, на котором расположен объект оценки, кадастровый номер: 26:04:171020:228 , общая площадь 234,0 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1 .

9.2.3.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Подходы/методы оценки земли

Объектом оценки стоимости земли могут выступать как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единого имущественного комплекса или объекта недвижимости. Особенностью оценки рыночной стоимости земли является то, что любой земельный участок рассматривается как условно свободный, или не занятый зданиями, сооружениями, строениями или иными объектами недвижимого имущества, которые могут не соответствовать ее наиболее эффективному использованию. Для оценки стоимости земли могут применяться методы одного подхода, например, сравнительного или доходного подхода, а также методы, представляющие комбинацию разных подходов.

Как правило, при оценке стоимости земельных участков используется метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Соответственно, стоимость земли, может быть определена методами доходного подхода и методами сравнительного подхода.

Далее приведено содержание выбранных нами методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившихся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условие подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном отношении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значение корректировок.

2.Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применение метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

- Метод предполагает следующую последовательность действий:

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- Определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за период после даты проведения оценки период на определенных оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам в банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

3.Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
 - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
 - расчет чистого операционного дохода, приходящего на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
 - расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
 - расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- Метод допускает также следующую последовательность действий:
- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;
 - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
 - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительно валового дохода и операционных расходов. При этом из действительно валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещения также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости, единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещения элементов улучшения с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Применимость подходов к оценке земельных участков для цели настоящей оценки

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим. При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости, так как отсутствуют сведения о доходах получаемых от сдачи в аренду земельных участков, то данный подход не применялся ввиду отсутствия достоверно подтвержденной информации.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предложены для продажи на открытом рынке.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что "когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос и имеет наиболее широкое распространение". Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости.

Применение подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках, то есть при наличии развитого сегмента рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

где k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки $\left(\sum_{i=1}^k W_i = 1 \right)$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{\pi_{ij}}$$

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta_{\pi_{ij}}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты анализа).

Г. Местоположение (степень привлекательности участка для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;

Е. Коммуникации

Ж. Дополнительные улучшения.

З. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

Для сравнения выбрано участки, представленные на местном рынке, с таким же целевым назначением.

Характеристики сравниваемых участков приведены ниже в таблице.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект исследования	земельный участок	земельный участок	земельный участок
			1	2	3

Адрес		Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Залесного	Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, Калинина, 225	Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск
		Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, кадастровый номер 26:04:171020:228, по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1		участок расположенный на Федеральной трассе. На пересечении улиц Пушкина и Калинина. Угловой. Имеются все коммуникации.	Центр. Все коммуникации. Для свободного назначения.
Источник информации			https://www.avito.ru/novoaleksandrovszk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1418574957	https://www.avito.ru/novoaleksandrovszk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1220903128	https://www.avito.ru/novoaleksandrovszk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1141918337
Цена продажи	руб		950 000	700 000	1 600 000
Общая площадь	м ²	234,00	1 100	700	1 000
Цена 1 м ² общей площади	руб/м ²		863,64	1 000,00	1 600,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-28,2	-28,2	-28,2
Скорректированная цена	руб/м ²		620,09	718,00	1 148,80
<i>Переданные имущественные права</i>		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		620,09	718,00	1 148,80
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		сентябрь 2020г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		620,09	718,00	1 148,80
<i>Местоположение</i>		микрорайон среднеэтажной и малоэтажной застройки	микрорайон среднеэтажной и малоэтажной застройки	микрорайон среднеэтажной и малоэтажной застройки	центр
Корректировка	%		0	0	-25
Скорректированная цена	руб/м ²		620,09	718,00	861,60
<i>Площадь объекта, м2</i>		234,00	1 100	700	1 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб/м ²		620,09	718,00	861,60
<i>Условия финансирования</i>			наличный расчет, собственные средства	наличный расчет, собственные средства	наличный расчет, собственные средства

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		620,09	718,00	861,60
Наличие коммуникаций		водоснабжение, электро-снабжение, газоснабжение заведены на участок (отключены)	водоснабжение, электро-снабжение, газоснабжение	водоснабжение, электро-снабжение, газоснабжение	водоснабжение, электро-снабжение, газоснабжение
Корректировка	%		-48	-48	-48
Скорректированная цена	руб/м ²		322,45	373,36	448,03
разрешенное использование		для размещения объектов культуры и т.п.	для размещения торгово-офисной, административной недвижимости	для размещения торгово-офисной, административной недвижимости	для размещения торгово-офисной, административной недвижимости
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		322,45	373,36	448,03
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью			нет	нет	нет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		322,45	373,36	448,03
Для выводов:					
Общая валовая коррекция					
<i>в % от цены продажи</i>			-76,20	-76,20	-101,20
Весовой коэффициент			0,35	0,33	0,32
Стоимость объекта анализа	руб/м ²	379,44			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	88 787,93			

Обоснование корректировок, примененных в Таблице:

Корректировка по элементу сравнения	Объект сравнения	Обоснование корректировки
1. Совершенная сделка или предложение	1-3	Все объекты оценки выставлены на продажу (предложение) Так как информация о ценах сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости закрыта, использовались цены предложения. На основании данных результатов статистической обработки данных экспертного опроса скидки на торг при продаже земель коммерческого назначения составляет 28,2 % принято минимальное значение) ²

² Справочник оценщика недвижимости-2016г., том 3. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016г, том 3, с.292, Лейфер Л.А.,Шегурова Д.А.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

2. Переданные имущественные права собственности

3

Аналоги №1,2,3 предлагаемые к продаже, передаются в собственность, как и объект оценки, поэтому корректировка равна -0%.³

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов⁴

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

3. Условия рынка (время продажи)

-

Так как объекты-аналоги, предлагаются к продаже октябрю 2019г корректировка равна 0.

4. Местоположение

3

Объекты-аналоги №1,2,3 расположены районном центре, корректировка принята на основании Справочник оценщика недвижимости-2016г., том 3. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016г, том 3, с.142, Лейфер Л.А.,ШегуроваД.А.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 13

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Районные с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Районные сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
Удельная арендная ставка			

Таблица 14

цены	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

³ Справочник оценщика недвижимости-2016г., том 3. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016г, том 3, с.142, Лейфер Л.А.,ШегуроваД.А.

5. Назначение	1,2,3	<p>Объекты-аналоги являются земельными участками под строительство недвижимости коммерческого назначения, как и объект оценки, принята корректировка на основании Сборника корректировок. Сегмент «земельные участки» 01.01.2017г., г.Омск, стр.13</p> <p style="text-align: center;">2.4 Социальная функция земельных участков</p> <p>К социальной функции участков относят объекты, основным видом разрешенного использования которых является возможность размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ 17). Данные объекты крайне редко попадают на открытый рынок для размещения объектов в соответствии с их видом разрешенного использования, однако, при оценке могут использоваться аналогичные по локационным и техническим характеристикам объекты, отнесенные по виду разрешенного использования к активным ВРИ в коммерческом обороте, таким как ВРИ 5,6,7,8.</p> <p>Таблица 19. Корректировка на наличие социальной функции у земельных участков</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">участок предоставлен для размещения социальных объектов: школ, д/с, религиозных сооружений и т.д.</td> <td style="width: 50%;">участок коммерческого назначения в активном обороте</td> </tr> <tr> <td>0,50</td> <td>1,00</td> </tr> </table>	участок предоставлен для размещения социальных объектов: школ, д/с, религиозных сооружений и т.д.	участок коммерческого назначения в активном обороте	0,50	1,00																																							
участок предоставлен для размещения социальных объектов: школ, д/с, религиозных сооружений и т.д.	участок коммерческого назначения в активном обороте																																												
0,50	1,00																																												
6. Наличие коммуникаций	1,2,3	<p>Объекты аналоги 1,2,3 снабжены коммуникациями, корректировка по данному ценообразующему фактору -0, ⁴</p> <p style="text-align: right;">Таблица 61 (продолжение)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под объекты рекреации</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением</td> <td>1,17</td> <td>1,16</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением</td> <td>1,16</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией</td> <td>1,16</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под объекты придорожного сервиса</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением</td> <td>1,18</td> <td>1,17</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением</td> <td>1,16</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией</td> <td>1,16</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> </tr> </table>	Земельные участки под объекты рекреации				Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,16	1,19	Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,17	Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17	Земельные участки под объекты придорожного сервиса				Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19	Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,17	Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17											
Земельные участки под объекты рекреации																																													
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,16	1,19																																										
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,17																																										
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17																																										
Земельные участки под объекты придорожного сервиса																																													
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19																																										
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,17																																										
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17																																										
7. Компоненты стоимости, не связанные с объектом оценки	-	Корректировка не требуется																																											
8. Дополнительные улучшения	-	Так как объекты-аналоги №1,2,3, предлагаются к продаже без дополнительных улучшений на участке, корректировка равна 0%,																																											
10. Площадь	1,2,3	<p>Объект оценки и объект аналогии 1,2,3 масштабом сравнимы с объектом оценки, корректировки -0%⁵</p> <p style="text-align: right;">Таблица 53</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Земельные участки под офисно-торговую застройку</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th><0,1</th> <th>0,1-0,5</th> <th>0,5-1,0</th> <th>1,0-3,0</th> <th>≥3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="5">объект оценки</th> <th><0,1</th> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,21</td> <td>1,33</td> <td>1,38</td> </tr> <tr> <th>0,1-0,5</th> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,20</td> <td>1,24</td> </tr> <tr> <th>0,5-1,0</th> <td>0,83</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <th>1,0-3,0</th> <td>0,75</td> <td>0,84</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <th>≥3</th> <td>0,73</td> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">Таблица 54</p>	Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог					<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00
Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог																																											
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3																																							
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38																																							
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24																																							
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14																																							
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04																																							
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00																																							

Определим рыночную стоимость объекта капитального строительства, в рамках сравнительного подхода:

Таблица определения стоимости сравнительным подходом.

⁴ Справочник оценщика недвижимости-2016г., том 3. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016г, том 3, с.292, Лейфер Л.А.,ШегуроваД.А.

⁵ Справочник оценщика недвижимости-2016г., том 3. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016г, том 3, с.292, Лейфер Л.А.,ШегуроваД.А.

		Объекты – аналоги		
		1	2	3
Источник информации	Объект оценки	https://www.avito.ru/kurskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113.1_m_1852859808	https://www.avito.ru/novopavlovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_251.9_m_1810441372	https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_180_m_668275188
Адрес	Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	Ставропольский край, Курский р-н, станция Курская, Набережная ул., 40	Ставропольский край, Кировский городской округ, Новопавловск, Красноармейская улица, 42	Ставропольский край, Изобильненский г.о., Изобильный, Транспортная ул.
	нежилое здание	Продаются нежилые помещения площадью 54,30 м2 и 58,30 м2., расположенные . Состояние - требуется ремонт.	Нежилое помещение (Основное строение), назначение: нежилое, общей площадью 251,9 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13, расположенное на земельном участке площадью 716 кв. м. принадлежащем Обществу на праве аренды.	помещение капитального строения, кирпичное, перекрытие ж/б плиты. Здание капитальное, при желании конструкция позволяет достроить второй этаж.Вода питьевая, своя подстанция 380В/220В, отопление котел электрический, можно подключить газ расстояние 50 м. Через дорогу проходит центральная канализация. Помещение использовалось под пищевое производство с полным пакетом на это документов. Помещение Можно использовать под мясной, полуфабрикаты, рыбный цех, пекарню, сто.
Цена сделки, руб		1 000 000	1 737 600	1 050 000
Цена 1м2		8 841,73	6 897,98	5 833,33
Совершенная сделка или предложение с соответствующим сроком экспозиции		предложение. Срок экспозиции менее 3-х месяцев	предложение. Срок экспозиции менее 3-х месяцев	предложение. Срок экспозиции менее 3-х месяцев
коррект.		-19	-19	-19
скорректированная цена		7 161,80	5 587,36	4 725,00
Переданные имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		7 161,80	6 897,98	5 833,33
Рыночные условия = время	окт.20	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		7 161,80	5 587,36	4 725,00
Район местоположения объекта	город, районного значения	село, районного значения	город, районного значения	город, районного значения
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		7 161,80	5 587,36	4 725,00
Местоположение объекта внутри района	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
коррект.		0	0	0

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

скорректированная цена		7 161,80	5 587,36	4 725,00
Площадь объекта, нежилые помещения	152,3	113,1	251,9	180
коррект.		-3,60	5,81	1,97
скорректированная цена		6 903,65	5 912,10	4 818,03
Общее состояние объекта и качество внешней отделки	неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
коррект.		-29	-29	-29
скорректированная цена		4 901,59	4 197,59	3 420,80
Качество внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	требуется ремонт	среднее	требуется ремонт
коррект.		-8	-21	-8
скорректированная цена		4 509,46	3 316,10	3 147,14
Дополнительные улучшения объекта и прилегающей территории	отсутствие доп.улучшений	отсутствие доп.улучшений	отсутствие доп.улучшений	отсутствие доп.улучшений
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		4 509,46	3 316,10	3 147,14
Расположение в здании (Этаж/этажность)	1/1 этаж	1/1 этаж	1/1 этаж	1/1 этаж
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		4 509,46	3 316,10	3 147,14
Транспортная доступность	средний уровень транспортной доступности	средний уровень транспортной доступности	средний уровень транспортной доступности	средний уровень транспортной доступности
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		4 509,46	3 316,10	3 147,14
Капитальность	1 группа капитальности	1 группа капитальности	1 группа капитальности	1 группа капитальности
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		4 509,46	3 316,10	3 147,14
Объект оценки	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		4 509,46	3 316,10	3 147,14
Назначение и текущее использование площадей	административно-производственное	административно-производственное	административно-производственное	административно-производственное
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		4 509,46	3 316,10	3 147,14
коммуникации	электроснабжение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
коррект.		-28	-28	-28
скорректированная цена		3 246,81	2 387,59	2 265,94
<i>Для выводов:</i>				
<i>Общая валовая коррекция</i>				
<i>в % от цены продажи</i>		-68,60	-72,19	-63,03

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Весовой коэффициент		0,33	0,32	0,35
		1 064,95	764,03	793,08
Стоимость Единого объекта оценки	руб/м ²	2 622,06	399 340,07	
Стоимость земельного участка	руб/м ²	379,44	88 787,93	
Стоимость нежилого здания			310 552,15	

Обоснование корректировок, примененных в Таблице

Корректировка по элементу сравнения	Объект сравнения	Обоснование корректировки																																																																									
1. Совершенная сделка или предложение	1-3	<p>Все объекты оценки выставлены на продажу (предложение) Так как информация о ценах сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости закрыта, использовались цены предложения. Как показывает практика, скидка на «уторговывание» по данному типу недвижимости составляет -19% (Справочник оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н.Новгород, 2018г.).</p> <p>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</p> <p style="text-align: right;">Таблица 188</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>19,0%</td> <td>12,5%</td> <td>25,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококласные складские объекты</td> <td>17,9%</td> <td>11,9%</td> <td>23,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>18,7%</td> <td>12,4%</td> <td>25,1%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>23,3%</td> <td>15,7%</td> <td>30,9%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>17,6%</td> <td>11,8%</td> <td>23,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5%	25,6%	2. Специализированные высококласные складские объекты	17,9%	11,9%	23,8%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4%	25,1%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7%	30,9%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8%	23,5%																																										
Класс объектов	Неактивный рынок																																																																										
	Среднее	Расширенный интервал																																																																									
Цены предложений объектов																																																																											
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5%	25,6%																																																																								
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,9%	11,9%	23,8%																																																																								
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4%	25,1%																																																																								
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7%	30,9%																																																																								
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8%	23,5%																																																																								
2. Переданные имущественные права на строение	-	Все аналоги, предлагаемые к продаже, передаются в собственность, как и оцениваемый объект, поэтому корректировка равна 0.																																																																									
3. Условия рынка (время продажи)	-	Так как объекты-аналоги актуальны к продаже в сентябре 2020 г., корректировка равна 0.																																																																									
4. Местоположение	-	<p>Объекты-аналоги 1,2,3, расположены в районном центре как и объект оценки, корректировка -0% (Справочник оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н.Новгород, 2018г)</p> <p>Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов</p> <p style="text-align: right;">Таблица 13</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Областной центр</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td> <td>0,80</td> <td>0,73</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td>Райцентры с развитой промышленностью</td> <td>0,72</td> <td>0,65</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Райцентры сельскохозяйственных районов</td> <td>0,60</td> <td>0,52</td> <td>0,68</td> </tr> <tr> <td>Прочие населенные пункты</td> <td>0,48</td> <td>0,39</td> <td>0,57</td> </tr> <tr> <td>Удельная земельная ставка</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">Таблица 14</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">цены</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>1,00</td> <td>1,24</td> <td>1,38</td> <td>1,67</td> <td>2,07</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>0,80</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,34</td> <td>1,66</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>0,72</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>0,60</td> <td>0,75</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>1,24</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>0,48</td> <td>0,60</td> <td>0,67</td> <td>0,81</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68	Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57	Удельная земельная ставка				цены	аналог					I	II	III	IV	V	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																									
Удельная цена																																																																											
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																																																								
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88																																																																								
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80																																																																								
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68																																																																								
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57																																																																								
Удельная земельная ставка																																																																											
цены	аналог																																																																										
	I	II	III	IV	V																																																																						
I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07																																																																						
II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66																																																																						
III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50																																																																						
IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24																																																																						
V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00																																																																						

5.Физические х-ки	1,2,3	<p>Данная корректировка учитывает тот факт, что цены за 1 кв.м небольших коммерческих помещений выше, чем помещений большей площади. Анализ рынка недвижимости не выявил зависимости стоимости от площади зданий коммерческого назначения площадью более 50 кв.м., следовательно, корректировка принята на основании инструкции ФБК 1-03</p> <table border="1"> <tr> <td>Параметры сравнения</td> <td>ОО</td> <td>ОА№1</td> <td>ОА№2</td> <td>ОА№3</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь, кв.м.</td> <td>152,3</td> <td>113,1</td> <td>251,9</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>корректировка</td> <td></td> <td>-3,60</td> <td>5,81</td> <td>1,97</td> </tr> </table>	Параметры сравнения	ОО	ОА№1	ОА№2	ОА№3	Общая площадь, кв.м.	152,3	113,1	251,9	180	корректировка		-3,60	5,81	1,97
Параметры сравнения	ОО	ОА№1	ОА№2	ОА№3													
Общая площадь, кв.м.	152,3	113,1	251,9	180													
корректировка		-3,60	5,81	1,97													
6 физ.состояние	1,2,3	<p>Объект аналогии №1,2,3 имеют техническое состояние удовлетворительное, объект оценки требует капитального ремонта, корректировка принята в размере -29% , На основании данных результатов статистической обработки данных экспертного опроса (Справочник оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н.Новгород, 2018г)</p>															
6. уровень отделки	1,2,3	<p>Объект аналогии №2 имеют состояние отделки среднее, объект оценки требует капитального ремонта, корректировка принята в размере -21% Объект аналог 1,3 требуется ремонт, корректировка -8% На основании данных результатов статистической обработки данных экспертного опроса (Справочник оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н.Новгород, 2018г)</p>															
7. Наличие коммуникаций	-	<p>Объекты-аналоги №1,2,3,оснащены всеми коммуникациями, корректировка 0% Справочник оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н.Новгород, 2018г</p>															
8.Назначение и текущее использование	-	<p>Так как объекты-аналоги №1-3 представляют собой недвижимость коммерческого назначения –корректировка 0 Справочник оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н.Новгород, 2018г</p>															
9. Встроенное помещение или отдельно стоящее здание	-	<p>Объекты-аналоги №1-3 являются отдельно стоящими зданиями с земельным участком как и объект оценки, корректировка не применялась.</p>															
11.Прочая информация	-	отсутствует															

Применение к объектам сравнения различных весовых коэффициентов обусловлено имеющимися различиями в эксплуатационных характеристиках аналогов, соответственно, объектам, эксплуатационные характеристики которых наиболее близки к показателям оцениваемой недвижимости, присвоены большие весовые коэффициенты, что определяет более высокую адекватность проводимой оценки.

п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб.
1	Нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	152,3	310 552,15
2	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: нежилое помещение ы, кадастровый номер 26:04:171020:228 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1	234,0	88 787,93
	ИТОГО		399 340,07

10 РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ (ФСО 3 П. 8К, ФСО 1 П. 25, ФСО 7 Ч. VIII)

10.1 ПОДРАЗДЕЛ 1.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

При оценке объекта недвижимости нами были применены только два из возможных подходов к оценке рыночной стоимости: сравнительный и доходный. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов используем критерии, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Стоимость объекта недвижимого имущества определена методом математического взвешивания результатов оценки, при котором каждому результату оценки стоимости объекта соответствует определенная весовая доля (в процентах) и расчет средневзвешенной величины является окончательной величиной стоимости объекта.

Анализируя применимость каждого метода, для сегодняшних экономических условий можно сказать следующее:

Подход	Затратный подход руб.	Сравнительный подход руб.	Доходный подход руб.
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	4	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	5	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	5	0
Итого суммы баллов	0	19	0
Подход применялся	нет	да	нет
Сумма баллов	19		
Вес подхода, %	0	100%	0
Вес подхода округленно, %	0	100%	0

п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, с учетом НДС-20% руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного, с учетом НДС-20% руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС-20% руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 26:04:171020:216, расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	152,3	Не применялся	310 552,15	Не применялся
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: нежилое помещение, кадастровый номер 26:04:171020:228, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1	234,0	Не применялся	88 787,93	Не применялся
	ИТОГО			399 340,07	

Таким образом, проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Но-

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

воалександровского городского округа составляет с учетом округления (ФСО 3 п.14), на дату оценки на 07 октября 2020г:

п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб. ⁶	Рыночная стоимость, без учета НДС-20%, руб.
1	Нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	152,3	310 552,15	258 793,45
2	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: нежилое помещение ы, кадастровый номер 26:04:171020:228 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1	234,0	88 787,93	88 787,93
	ИТОГО		399 340,07	347 581,38

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки. Согласно п.26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «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».

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». По мнению оценщика результат оценки стоимости недвижимости лежит в диапазоне $\pm 15\%$.

10.2 ПОДРАЗДЕЛ 3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного исследования, анализа рынка недвижимости и проведенных расчетов оценщики пришли к заключению о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа составляет с учетом округления (ФСО 3 п.14), на дату оценки на 07 октября 2020г:

⁶

В соответствии с НК РФ сделки с земельными участками (долями) не являются предметом налогообложения

п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб. ⁷	Рыночная стоимость, без учета НДС-20%, руб.
1	Нежилое помещение , кадастровый номер 26:04:171020:216 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307	152,3	310 552,15	258 793,45
2	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: нежилое помещение ы, кадастровый номер 26:04:171020:228 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Советская, 307/1	234,0	88 787,93	88 787,93
	ИТОГО		399 340,07	347 581,38

10.3 ПОДРАЗДЕЛ 3. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ ОТЧЕТА

Оценщик



А.А.Носов

⁷

В соответствии с НК РФ сделки с земельными участками (долями) не являются предметом налогообложения

11. РАЗДЕЛ 11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Применяемые стандарты:

1. Федеральные стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7;
2. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «ДСО»

Нормативные документы:

1. Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94.
2. Приложение К-1167 от 13.06.83 г. к письму Госстроя № 43-Д от 3.06.83 г.
3. Письмо Госстроя СССР № 14-Д от 6.09.90 г. с Приложением индексов изменений сметной стоимости СМР.
4. Постановление Совета Министров СССР от 22.10.90 г. № 1072 "О единых нормах амортизационных и отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".
5. Письмо Госкомстата России № 2 4-1-20/2861 от 15.12.96 г. об индексах изменения стоимости основных фондов для определения их восстановительной стоимости на 1 октября 1997 года.
6. Письмо Госкомстата РФ № 2 1-07 от 21.01.97 г.

Методические материалы:

1. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
2. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
3. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
4. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993.
5. Анатолий Ковалев, Валентина Быкова. Внесение направляющих корректировок при оценке оборудования. – <http://www.appraiser.ru/info/method/met10.htm>.
6. Практическое руководство по оценке основных фондов. РОО, М. 1996 г.;
7. Григорьев В.В. "Оценка и переоценка основных фондов", Инфра-М; М. 1997 г.;
- Тарасевич Е.И. "Методы оценки недвижимости". С-ПбГТУ, Санкт-Петербург, 1996 г.;

Документация:

1. Страховой полис
2. Свидетельство о включении в реестр оценщиков
3. Диплом
4. Квалификационный аттестат
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2019г.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.09.2020г..

Приложение 1 материалы исследования рынка объекта оценки

← Я ↻ www.avito.ru Участок 11 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Ставропольск...

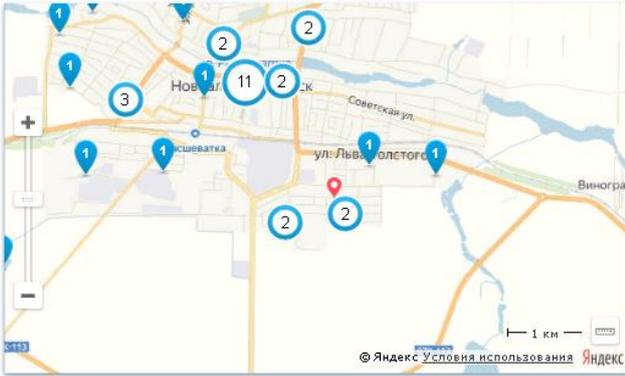
Все объявления в Новоалександровске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 11 сот. (ИЖС) 950 000 ₹

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено вчера в 09:25 Возьми сейчас, плати потом

Площадь: 11 сот.

Адрес: Ставропольский край, Новоалександровск, улица Залесного
[Скрыть карту](#)



Земельный участок огорожен, подведены все коммуникации (газ, свет, вода)

8 905 416-13-54

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

сергей
Частное лицо
На Авито с июня 2016

№ 1418574957, ☎ 51 (+13)



Труба 630x18 мм стальная

Продажа труб больших диаметров.
Собственное пр-во, ГОСТ, ТУ. Доставка.

https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1418574957

← Я ↻ www.avito.ru Участок 7 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Ставропольск...

Все объявления в Новоалександровске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 7 сот. (ИЖС) 700 000 ₹

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 17 мая в 17:15 В кредит под залог



Площадь: 7 сот.

Адрес: улица Калинина 245 [Посмотреть карту](#)

Продаю участок расположенный на Федеральной трассе. На пересечении улиц Пушкина и Калинина. Угловой. Имеются все коммуникации. Подробности по

8 916 728-68-82

Написать сообщение

Агавник
Частное лицо
На Авито с ноября 2017

2 объявления пользователя

№ 1220903128, ☎ 2369 (+4)



Ищете опоры освещения?

Парковые, торшерные, консольные, высокомаховые. напрямую от производителя.

svetlinikonline.ru

https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1220903128

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

www.avito.ru Участок 18 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Ставропольском крае на Avito

Все объявления в Ставропольском крае / ... / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 18 сот. (промназначения)

1 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 31 марта в 21:43



8 918 433-17-78

Написать сообщение

Ирина
Частное лицо
На Avito с декабря 2011
Завершено 12 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1013474724, 1830 (+2)

Площадь: 18 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ставропольский край, Новоалександровск [Показать карту](#)

Земельный участок 1802 кв. м. Ставропольский край, Новоалександровский район, с/пос. Новоалександровский, ул. Гагарина, 5/8

www.avito.ru Помещение свободного назначения, 113.1 м² - купить, продать, сдать или снять в Ставропольском крае...

 РОСГОССТРАХ

Помещение свободного назначения, 113.1 м²

1 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 11:16



8 916 492-34-49

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

РОСГОССТРАХ
Агентство 

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим

№ 1852859808, 1295 (+30)

РОСГОССТРАХ
Непрофильные активы компании
Росгосстрах

Офисное помещение в г. Володарск, 262.5 м²
5 250 000 ₽

Офисное

https://www.avito.ru/kurskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113.1_m_1852859808



ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 251,9 м² - купить, продать, сдать или снять в Ставропольс...

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Ставропольский край Найти

Все объявления / ... / Купить / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Продам помещение свободного назначения, 251.9 м²

1 737 600 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 13:32



8 800 350-17-61

Написать сообщение

Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

№ 1810441372, 3443 (+9)

Недвижимость Ростелеком
Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".



1874 объявления агентства

Площадь: 251.9 м²

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 251,9 м² - купить, продать, сдать или снять в Ставропольс...

Продам помещение свободно... 1 737 600 ₽ Александр 8 800 350-17-61 Написать сообщение



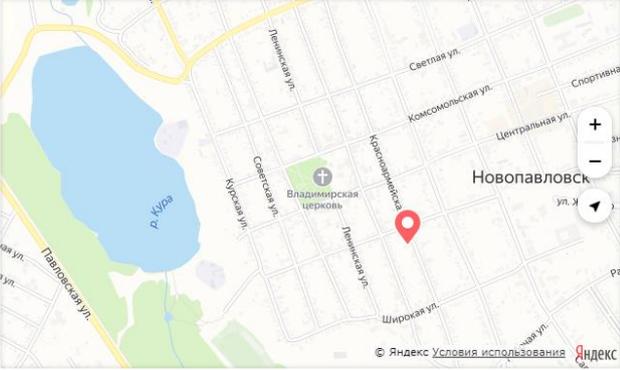
Недвижимость Ростелеком
Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".



1874 объявления агентства

Площадь: 251.9 м²

Ставропольский край, Кировский городской округ, Новопавловск,
Красноармейская улица, 42 Скрыть карту ↕



Нежилое помещение (Основное строение), назначение: нежилое, общей площадью 251,9 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13, расположенное на земельном участке площадью 716 кв. м. принадлежащем Обществу на праве аренды.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

https://www.avito.ru/novopavlovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_251.9_m_1810441372



ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

← Я ↻ www.avito.ru Помещение, 180 м² - купить, продать, сдать или снять в Ставропольском крае на Avito — Объявления н... | 📄 | 🏠

Объявления Магазины Бизнес Помощь ❤️ Вход и регистрация [Подать объявление](#)

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс ▾ Поиск по объявлениям Ставропольский край ▾ Найти

Все объявления в Ставропольском крае / ... / ... / Купить / Производственное помещение Назад Следующее →

Помещение, 180 м²

1 050 000 ₽

♥️ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
2 апреля в 08:07
















8 918 746-52-49

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Частное лицо
На Avito с октября 2011
Завершено 18 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

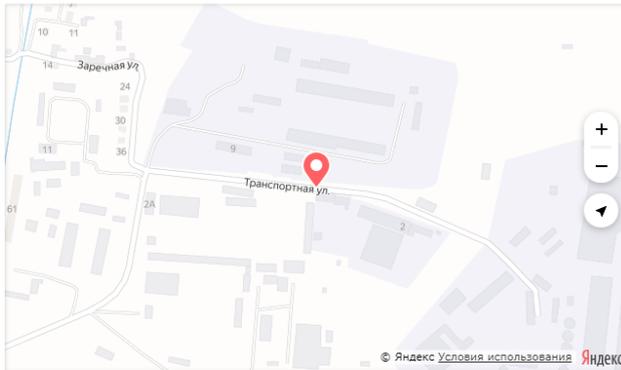
№ 668275188, 📞 11151 (+8)

← Я ↻ www.avito.ru Помещение, 180 м² - купить, продать, сдать или снять в Ставропольском крае на Avito — Объявления н... | 📄 | 🏠 | ⌵

♥️ 📌 Помещение, 180 м²
1 050 000 ₽
Олег
8 918 746-52-49
Написать сообщение

Площадь: 180 м²

Ставропольский край, Изобильненский г.о., Изобильный,
Транспортная ул. Скрыть карту ↕



Продается помещение капитального строения, кирпичное, перекрытие ж/б плиты. Здание капитальное, при желании конструкция позволяет достроить второй этаж. Вода питьевая, своя подстанция 380В/220В, отопление котел электрический, можно подключить газ расстояние 50 м. Через дорогу проходит центральная канализация. Помещение использовали под пищевое производство с полным пакетом на это документов. Помещение можно использовать под мясной, полуфабрикаты, рыбный цех, пекарню, сто. Помещение и земля под ним в собственности, розовое свидетельство. Общая площадь застройки более 200 кв. м. Возможна частичная рассрочка, обмен на сельхозпродукцию зерно, крс, другие варианты. Можно в аренду с последующим выкупом. В настоящее время пустил арендаторов, при желании можно продать с ними платят 15000 в месяц. Срочно

https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_180_m_668275188

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352





areall
ПРОДВИЖЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска



Совет экспертов
рынка недвижимости



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости



СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Земельные участки»

01.01.2017 г.

Информационные партнеры:

likado

OMSKRIEALT.COM

Недвижимость
Новый Адрес

APPRAISER
RU

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANARSTATE
RU

Омск, ул. Ч. Валиханова, 8

тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83

www.areall.ru

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

документ на конец 2016 года не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населенных пунктов 17 вариантов разрешенного использования:

Таблица 13. Виды разрешенного использования земель населенных пунктов.

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно группировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

- ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению);
- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем);
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик, имеется конкуренция и существенный объем сделок. В Таблице 14 представлено сравнение представленных группировок видов разрешенного использования.

Таблица 14. Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на активном рынке.

Объект-аналог	Объект оценки			
	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,7
ВРИ 6,8,17	-	-	-	1,50
ВРИ 3,9	1,00	-	-	1,50*
ВРИ 2,4	-	1,00	1,30	1,40
ВРИ 1	-	0,77	1,00	1,10

Таблица 17. Диапазон удельных цен для земельных участков с/х назначения в Омском регионе

Вид объекта	Минимальное значение, руб./кв.м.	Максимальное значение, руб./кв.м.
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	0,01	3,00
Земли с/х-производства	0,50	20,00
Земли с/х переработки	2,00	40,00
Земли с/х под ИЖС, дачи	10,00	150,00
Земли с/х с коммерческим потенциалом	30,00	1 000,00

2.3 Вспомогательное назначение земельного участка

К вспомогательному назначению или использованию земельного участка относят участки, которые не могут быть застроены традиционными объектами недвижимости ввиду своей формы, местоположения, площади и иных параметров, а могут служить в качестве проездов, участков для размещения парковок, вспомогательных сооружений и т.д.

Участок привилегированного положения является объектом, возможности которого более высоки в части получения доходности относительно участков, не обладающих привилегированным положением. Например, в случае обременения частным сервитутом, но с наличием фактических платежей по нему выше средней рыночной доходности аналогичных участков.

Таблица 18. Шкала корректировок на вспомогательное использование земельного участка

Объект оценки	участок вспомогательного назначения (дороги, проезды и т.д.)	участок основного назначения	участок привилегированного положения по отношению к остальным
Объект-аналог			
ВРИ 3,9	0,50	1,00	1,10
ВРИ 5,6,7,8,17	0,65	1,00	1,15
ВРИ 1	0,50	1,00	1,07
ВРИ 2,4	0,50	1,00	1,03

2.4 Социальная функция земельных участков

К социальной функции участков относят объекты, основным видом разрешенного использования которых является возможность размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ 17). Данные объекты крайне редко попадают на открытый рынок для размещения объектов в соответствии с их видом разрешенного использования, однако, при оценке могут использоваться аналогичные по локационным и техническим характеристикам объекты, отнесенные по виду разрешенного использования к активным ВРИ в коммерческом обороте, таким как ВРИ 5,6,7,8.

Таблица 19. Корректировка на наличие социальной функции у земельных участков

участок предоставлен для размещения социальных объектов: школ, д/с, религиозных сооружений и т.д.	участок коммерческого назначения в активном обороте
0,50	1,00

2.5 Передаваемые права

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости.

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки ~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости

Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков. Выявлены следующие интервалы физической шкалы данного фактора:

точек) границы участка. Математически это есть площадь участка на поверхности проекции. Для различных групп видов разрешенного использования представлены наиболее характерные шкалы площадей объектов коммерческого назначения в Таблице 38, для объектов индивидуального жилья в Таблице 42, для объектов сельскохозяйственного назначения в Таблице 44. Далее представлены матрицы корректировок на фактор масштаба объекта в Таблицах 39-41, 43, 45.

Таблица 38. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «фактор масштаба» для земель населенных пунктов

Вид объекта	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
ВРИ 3,9,13	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00	1,02
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,80	0,86	0,96	1,00	1,04
ВРИ 1	0,75	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03

Таблица 39. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
Объект-аналог						
свыше 500 000	1,00	1,07	1,15	1,23	1,27	1,29
от 50 000 до 500 000	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20	1,22
от 10 000 до 50 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,12	1,14
от 5 000 до 10 000	0,82	0,86	0,92	1,00	1,04	1,06
от 1 000 до 5 000	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00	1,02
до 1 000	0,78	0,82	0,87	0,94	0,98	1,00

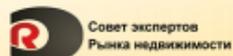
Таблица 40. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 5,6,7,17

Объект оценки	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
Объект-аналог						
свыше 500 000	1,00	1,18	1,27	1,39	1,43	1,47
от 50 000 до 500 000	0,85	1,00	1,09	1,21	1,25	1,29
от 10 000 до 50 000	0,79	0,92	1,00	1,12	1,16	1,20
от 5 000 до 10 000	0,72	0,83	0,89	1,00	1,04	1,08
от 1 000 до 5 000	0,70	0,80	0,86	0,96	1,00	1,04
до 1 000	0,68	0,78	0,83	0,92	0,96	1,00

Таблица 41. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 1

Объект оценки	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
Объект-аналог						
свыше 500 000	1,00	1,08	1,22	1,29	1,33	1,36
от 50 000 до 500 000	0,92	1,00	1,14	1,21	1,25	1,28
от 10 000 до 50 000	0,82	0,88	1,00	1,07	1,11	1,14

areall.ru 21

Совет экспертов
Рынка недвижимостиСБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК
Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017

от 5 000 до 10 000	0,77	0,83	0,93	1,00	1,04	1,07
от 1 000 до 5 000	0,75	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03
до 1 000	0,73	0,78	0,88	0,93	0,97	1,00

Таблица 42. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «фактор масштаба» ВРИ 2,4

Большой участок не межеванный на домовладения свыше 5000 кв.м.	более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения)	20-50 сот	10-20 сот	6-10 сот	3-6 сот	менее 3 сот (долевая собственность)
0,7	0,83	0,9	0,94	1,00	1,04	1,04

Таблица 43. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 2,4

Объект оценки	более 50 сот (с учетом	20-50 сот	10-20 сот	6-10 сот	3-6 сот	менее 3 сот
---------------	------------------------	-----------	-----------	----------	---------	-------------

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2016

**ПОД РЕДАКЦИЕЙ
ЛЕЙФЕРА Л.А.**

**ТОМ III
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

ИЗДАНИЕ ЧЕТВЕРТОЕ

**НИЖНИЙ НОВГОРОД
2016**

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	≥100	
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28	
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19	
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05	
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00	

Таблица 55

Земельные участки под МЖС						
Площадь, га		аналог				
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5	
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23	
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15	
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04	
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00	

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,78	0,69	0,87
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС площадью 5 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,5 га	0,81	0,74	0,89
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС площадью 10000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 1500 кв. М	0,77	0,68	0,85
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,81	0,75	0,88
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,79	0,71	0,87

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

Таблица 61 (продолжение)

Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

**Справочник оценщика
недвижимости-2018**

**ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода**

Нижний Новгород 2018

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 134

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Таблица 141 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,78
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,72	0,70	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,70	0,74

Матрицы коэффициентов

Таблица 25

Под индустри- альную застройку		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,16	1,26	1,31	1,27	1,23
	II	0,86	1,00	1,09	1,13	1,10	1,06
	III	0,79	0,92	1,00	1,04	1,01	0,98
	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	0,97	0,94
	V	0,79	0,91	0,99	1,03	1,00	0,97
	VI	0,81	0,94	1,02	1,06	1,03	1,00

Таблица 26

Под ОТ застройку		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,12	1,30	1,39	1,55	1,39
	II	0,90	1,00	1,16	1,25	1,39	1,25
	III	0,77	0,86	1,00	1,07	1,20	1,08
	IV	0,72	0,80	0,93	1,00	1,12	1,00
	V	0,64	0,72	0,83	0,90	1,00	0,90
	VI	0,72	0,80	0,93	1,00	1,11	1,00

Таблица 27

Под жилую застройку		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,25	1,33	1,64	1,50
	II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,43	1,32
	III	0,80	0,91	1,00	1,06	1,31	1,20
	IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,23	1,13
	V	0,61	0,70	0,76	0,81	1,00	0,92
	VI	0,66	0,76	0,83	0,89	1,09	1,00

**Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов**

Таблица 13

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Таблица 15

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,40	1,68	2,08
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,20	1,49
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены в населенных пунктах, которые существенно различаются между собой по статусу. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ = 2017**

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**ПОД РЕДАКЦИЕЙ
ЛЕЙФЕРА Л.А.**

**КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФИЦИЕНТЫ
И СКИАКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

**НИЖНИЙ НОВГОРОД
2017**

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

7.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	18,1%	19,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	17,0%	18,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	17,9%	19,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	21,9%	24,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,9%	18,4%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	15,5%	17,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	14,7%	16,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	15,6%	17,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,3%	23,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	15,0%	16,6%

5.3. Элемент сравнения – наличие отопления

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 92

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,66	0,81

5.8. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,73

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

5.9. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 129

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,80	0,83

Приложение 2 Документы, предоставленные Заказчиком



**УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ
НОВОАЛЕКСАНДРОВСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

ОГРН 1172651027262 ИНН 2615016432
КПП 261501001

Гагарина ул., д.315, г. Новоалександровск,
Ставропольский край, 356000
Тел./факс (86544)6-68-54, 6-22-46
e-mail: otdelim@bk.ru

25 сентября 2020 года № 593

Генеральному директору
общества с ограниченной
ответственностью «Северо-
Кавказский Регион-Оценка»

А.А.Носову

Уважаемый Александр Александрович!

Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края в соответствии с решением Совета депутатов Новоалександровского городского округа Ставропольского края от 15.10.2019 №30/338 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества Новоалександровского городского округа Ставропольского края на 2020 год», просит Вас произвести оценку рыночной стоимости в целях приватизации следующих находящихся в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа объектов недвижимости и земельных участков:

1) Нежилое помещение, кадастровый номер 26:04:171020:216, назначение: нежилое помещение, площадь 152,3 кв.метров; адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, город Новоалександровск, ул.Советская, 307;

Земельный участок, кадастровый номер 26:04:171020:228, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), площадь 234 кв.метров; адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, ул.Советская, 307/1.

2) Жилой дом, кадастровый номер 26:04:110405:1415, назначение: жилой дом, площадь 50,2 кв.метров; адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, станица Кармалиновская, улица Ленина, 104;

Земельный участок, кадастровый номер 26:04:110405:1141, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2900 кв.метров; адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, станица Кармалиновская, улица Ленина, 104.

Оплату за проведение оценки рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости и земельного участка гарантируем.

Начальник управления имущественных
отношений администрации
Новоалександровского
городского округа
Ставропольского края

Исп.Е.Н.Савич, (86544) 6-32-45

Н.М. Голубцова

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

На основании запроса от 24.10.2019, поступившего на рассмотрение 24.10.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____
25.10.2019 № КУВИ-107/2019-46087	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	26:04:171020:216

Номер кадастрового квартала:	26:04:171020
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 9542, Условный номер: 26:04:000000:0000:9542/102:1020-1025/Д, Кадастровый номер: 26:04:171020:136
Адрес:	Ставропольский край, р-н Новоалександровский, г Новоалександровск, ул Советская, 307
Площадь, м²:	152.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1461543.90
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	26:04:171020:135
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сагалаев Сергей Федорович (законному представителю Новоалександровский городской округ Ставропольского края

Инженер 2 категории	(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
			Т.В.Сень

выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
(вид объекта недвижимости)	
25.10.2019 № КУВИ-107/2019-46087	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 26-04-171020-216	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Новоалександровский городской округ Ставропольского края.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 26-04-171020-216-26/014/2018-2, 09.10.2018 г.
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Инженер 2 категории	(подпись)	Т.В.Сень	(инициалы, фамилия)
---------------------	-----------	----------	---------------------

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
03.09.2020	
Кадастровый номер:	26:04:171020:228
Номер кадастрового квартала:	26:04:171020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Советская, 307/1
Площадь:	234 +/- 5 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	26:04:171020:135
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	коммунальное обслуживание (код вида 3.1)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. Орган, уполномоченный в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" на распоряжение таким земельным участком – администрации Новоалександровского городского округа Российской Федерации
Получатель выписки:	Новоалександровский городской округ Ставропольского края
Главный специалист - эксперт	А.И.Лидяков
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
03.09.2020	
Кадастровый номер: 26:04:171020:228	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Новоалександровский городской округ Ставропольского края.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 26:04:171020:228-26/006/2020-2, 03.09.2020 г.
3. Документы-основания:	3.1. Решение Совета депутатов Новоалександровского городского округа Ставропольского края Первого Созыва №4/24 от 24.10.2017 г.; 3.1. Решение Совета депутатов Новоалександровского городского округа Ставропольского края первого созыва №1/11 от 22.09.2017 г. Орган выдачи: Совет депутатов Новоалександровского городского округа Ставропольского края первого созыва.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист - эксперт <small>(подпись и наименование должности)</small>	А.И.Лиляков <small>(подпись)</small>
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

file:///C:/Users/User86/AppData/Local/Temp/7zOC381957C/Выписка%20из%20Ед... 25.09.2020

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов: _____
03.09.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		26:04:171020:228	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Главный специалист - эксперт		А.И.Лиляков	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	
		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

М.П.

Документы исполнителя

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY

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

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1770332976

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

Дата оформления полиса «05» августа 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Северо – Кавказский Регион – Оценка» 355000, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Перспективная, д. 1Б ОГРН. 1072635022008 ИНН: 2635107303 р/с 40702810000134735779 в СТАВРОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ АО ЮНИКРЕДИТ БАНКА Г. СТАВРОПОЛЬ БИК 040702750
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.09.2020г. по 24 часа 00 минут 31.08.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с «01» сентября .2020 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12 500 (Двадцать тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1770332976 от «05» августа 2020г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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



ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**РЕСО**  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС**
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1639260901

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

Дата выдачи полиса «19» ноября 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носов Александр Александрович 355019, г. Ставрополь, ул. Серова, д. 474, кв. 14 Паспорт 0704 №396904 Выдан 25.09.2004 Отделом внутренних дел Ленинского района гор. Ставрополя
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 05.12.2019 г. по 24 часа 00 минут 28.02.2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 05.12.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	3.000 (Три тысячи) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1639260901 от 19.11.2019 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

*Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

3356122-2





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Носов Александр Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0704 № 396904, выдан 25.09.2004г.
ОВД Ленинского района гор. Ставрополя

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 11 » марта 2012г., регистрационный № 007884

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 12 » марта 2015 года.

Президент



С.А. Табакова

0019200 *



ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008215-1 « 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носову Александру Александровичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

АО «Сбербанк России» (ОАО) № 5010333893769. TIN 5017083742. www.sberbank.ru

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352



005034 - KA1

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1769386763

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

Дата выдачи полиса «05» августа 2020г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ахмадова Милана Шамхановна 355042, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 51/2, кв. 107 Паспорт серия 0708 № 187876 Выдан Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Промышленном районе города Ставрополя от «26» февраля 2009 г.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 05.08.2020г. по 24 часа 00 минут 04.08.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 05.08.2020г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6 990 (Шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1769386763 от «05» августа 2020г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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

Страхователь
М.П. _____
(подпись)



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Ахмадова
Милана Шамхановна**

Паспорт выдан: Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Промышленном районе города Ставрополя

Зарегистрирована: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 51, корпус 2, кв. 107

**Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.**

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 660
Дата выдачи: 08 ноября 2013 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002375-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ахмадовой Милане Шамхановне

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

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.



000523 - KA1

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352