

**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»



А.А.Носов

М. П.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272. по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

ЗАКАЗЧИК:

Управление имущественных отношений
Администрации Новоалександровского городского округа
Ставропольского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ДАТА ОЦЕНКИ:

18 марта 2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

18 марта 2022 г.

г. СТАВРОПОЛЬ

18 марта 2022 г.

Начальнику Управления имущественных отношений-
 Главному архитектору администрации
 Новоалександровского городского округа
 Ставропольского края
 Э.А.Колтунову

В соответствии с договором от 16 марта 2022 г на оказание услуги по оценке объекта оценки и техническим заданием ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА» выполнило оценочные работы об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, находящееся в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа, в целях приватизации способом продажи на аукционе.

Оценка произведена на дату **18 марта 2022 г.**

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 Оценки "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 здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	344,2
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	281,0

2. Дата оценки: 18 марта 2022 г.

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 18 марта 2022 г:

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб. ¹	Рыночная стоимость, без учета НДС-20%, руб.
1	Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	344,2	9 626 193,83	8 021 828,19
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	281,0	381 168,63	381 168,63
	ИТОГО		10 007 362,46	8 402 996,82

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



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)	8
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, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3. П.8Ж)	11
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	19
7.4 ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 7 Ч. VI)	20
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)	21
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)	48
9.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
9.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	49
9.2.1 ПОДРАЗДЕЛ 2.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	49
9.2.2 ПОДРАЗДЕЛ 2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	61
9.2.3 ПОДРАЗДЕЛ 2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	61
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)	83
10.1 ПОДРАЗДЕЛ 1.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	83
10.2 ПОДРАЗДЕЛ 3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
10.3 ПОДРАЗДЕЛ 4. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ ОТЧЕТА	86
11.РАЗДЕЛ 11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	87

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 здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	344,2
	2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	281,0
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 здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	344,2
	2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	281,0
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Наименование		Документы
	Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.09.2021г. КУВИ-002/2021-123785426
	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.12.2022г.
Имущественные права на объект оценки ФСО 1 п. 21б	Наименование	Вид права	Правообладатель
	Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской	собственность	Новоалександровский городской округ Ставропольского края

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

	округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А		
	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	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> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>		
Дата оценки ФСО 1 п. 21е	18 марта 2022 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 фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник инфор-
---	---

	<p>мации.</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

Полное наименование	Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края, в лице Начальника управления имущественных отношений- Главного архитектора администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края Э.А.Колтунова, действующего 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 №00122115)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом серии ПП –I №493550, выдан НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика,	Страховой полис № 922/2113256726, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 01.03.2022 г. по 28.02.2023 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 № 025791-1 срок действия от 22.07.2021г до 22.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Номер контактного телефона	8 (8652) 334-352
Почтовый адрес	355006, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71
Адрес электронной почты оценщика	79286387256@yandex.ru
Степень участия в выполнении отчета	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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 № 922/2007396783, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 01.09.2021 г. по 31.08.2022 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», №026830-1 от 28.07.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Номер контактного телефона	8 (8652) 334-352
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	-

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 «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 № 922/2007416309, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 01.09.2021 г. по 31.08.2022 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 16 марта 2022 г 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 здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	344,2
	3	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	281,0
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: не применялся. Сравнительный подход: 10 321 214,04 руб. Доходный подход: 8 826 682,73 руб.		
Итоговая величина стоимости объекта оценки	10 007 362,46 руб.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В целях приватизации способом продажи на аукционе		
Порядковый номер отчета	408		
Дата составления отчета	18 марта 2022 года		
Дата проведения осмотра объекта оценки	16 марта 2022 года		

7 РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВ-

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ЛИВАЮЩИХ 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 16.09.2021г. КУВИ-002/2021-123785426

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.12.2022г..

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 16.09.2021г. КУВИ-002/2021-123785426Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.12.2022г.
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 16.09.2021г. КУВИ-002/2021-123785426Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.12.2022г.
7.2.1.3.Балансовая стоимость объекта оценки (при наличии)	Данные не предоставлены	-
7.2.2.Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

				ных правах на объект недвижимости от 16.09.2021г. КУВИ-002/2021-123785426Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.12.2022г.
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 16.09.2021г. КУВИ-002/2021-123785426Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.12.2022г.
	1	Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272 , расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	344,2	
	3	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271 , по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	281,0	
7.2.4.Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Год постройки -2018г Исходя из представленной Заказчиком документации дом не состоит на учете под снос, реконструкцию и капитальный ремонт с отселением, в аварийном состоянии не находится.			Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.09.2021г. КУВИ-002/2021-123785426Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.12.2022г.
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)				

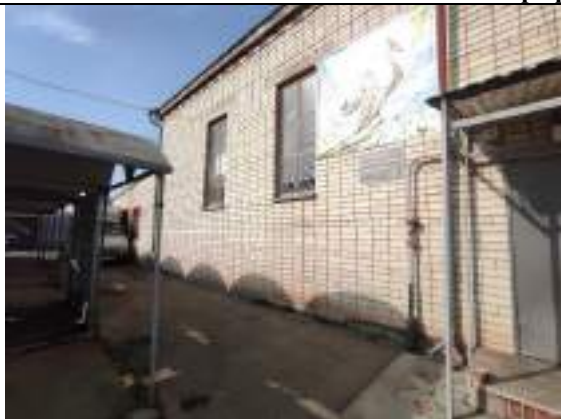
Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Описание объекта оценки

Объект оценки, представляет собой нежилое здание.

Наименование объекта	Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А
Инвентарный номер	
год постройки	2018
Количество этажей	1
Общая внутренняя площадь, м2	344,2
Описание конструктивных элементов	
Материал фундамента	Ленточный бетонный
Материал стен	кирпич
Материал перегородок	кирпич
Материал перекрытий	ж/б
Материал крыши	асбестоцементные листы по обрешетке, стропила деревянные
Материал полов	дощатые
Материал проемов	Полотна деревянные простые, переплеты деревянные, двойные створные
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска
сантехнические приборы	ГПО, электроснабжение

Фотографии Объекта оценки

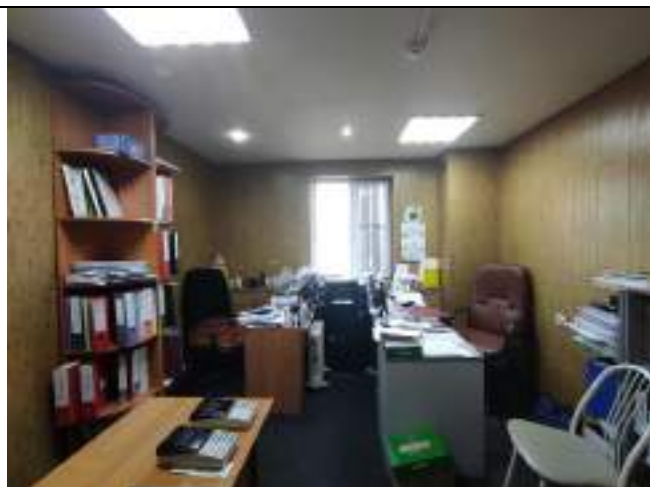
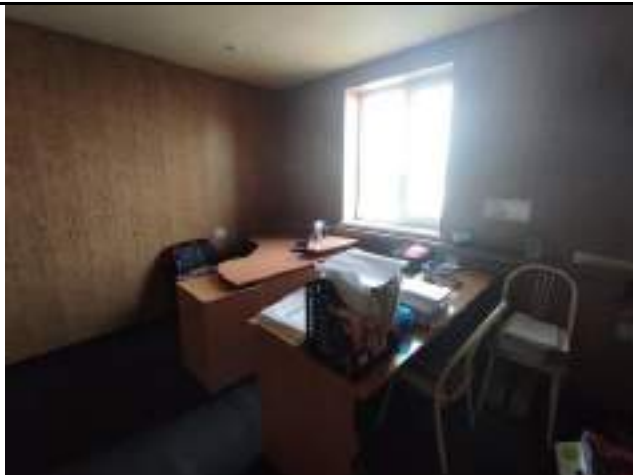


Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026.272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026.271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

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	-

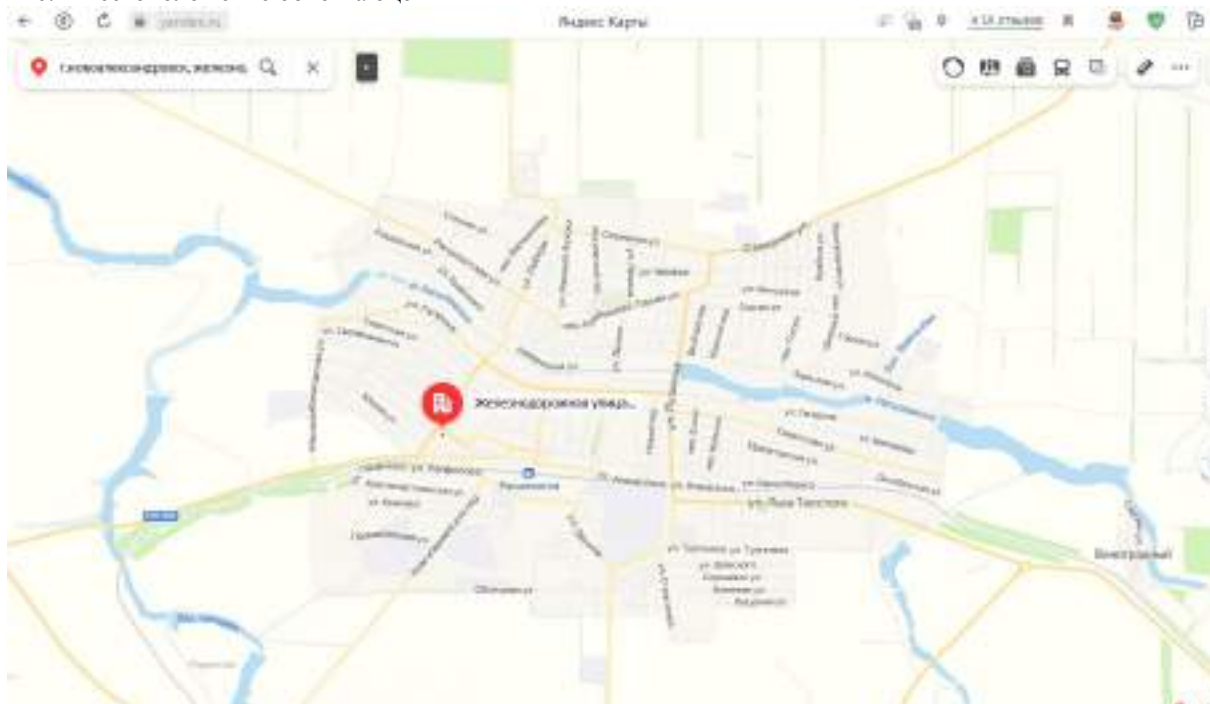
7.3. ПОДРАЗДЕЛ 3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Месторасположение/ окружение Объекта оценки

Таблица 7.3.1

Адрес (местоположение) объекта:	<i>Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А</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 микрорайона в пределах пешей доступности.	<i>магазин, 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)

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 здание- Административное здание 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

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

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

(источник:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>;

<https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>)

Восстановление российской экономики от коронавирусного шока носило в 2021 г. неравномерный характер. Если в I квартале спад ВВП продолжался (на 0,7% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), то во II квартале наблюдался мощный посткризисный отскок – на 10,5% в годовом выражении. Удержать столь высокие темпы, однако, не удалось: уже в следующем квартале они снизились более чем в 2 раза (до 4,3%), так что по сравнению с предшествующим кварталом ВВП увеличился всего на 0,7%. Нарастание волатильности глобальных рынков и геополитических рисков вокруг России в IV квартале создали дополнительные препятствия для возобновления устойчивого роста.

Выраженные диспропорции наблюдались и в темпах восстановления отдельных секторов экономики. В то время как объем производства продукции обрабатывающей промышленности в январе-сентябре 2021 г. увеличился на 5,2% по сравнению с аналогичным периодом 2020 г., в производстве кокса и нефтепродуктов рост составил всего 1,6%, а в металлургии – лишь 0,7%. Напротив, отрасли по производству автомобильных транспортных средств и мебели продемонстрировали рекордные показатели роста (25,1% и 22,5%, соответственно); за ними предсказуемо следует отрасль по производству лекарственных средств и медицинских материалов (17,9%). В свою очередь, добыча полезных ископаемых выросла на 3,0%, в т.ч. нефти и природного газа – на 0,9%, металлических руд – на 0,4%. Что касается продукции сельского хозяйства, то ее производство сократилось по сравнению с предшествующим годом на 4,3%.

Основными факторами, обеспечившими положительную динамику российской экономики в II–III кварталах 2021 г., стало восстановление спроса в мировой экономике, уверенный рост цен на углеводородное сырье и возобновление интереса к российским финансовым активам. По состоянию на конец октября 2021 г. цены на нефть сорта Brent превышали 84 долл. за баррель, превзойдя уровень конца сентября 2018 г., с которого начался продлившийся до марта-апреля 2020 г. помесечный спад

цен (причем достигнутый в октябре 2021 г. максимум – 86,70 долл. за баррель – практически точно совпал с абсолютным максимумом последних лет – 86,74 долл. за баррель – достигнутым в ноябре 2018 г. перед началом их снижения). Параллельно с этим в конце сентября европейские фьючерсы на природный газ превысили уровень 1000 долл. за 1 тыс. кубометров. В результате объемы нефтегазового экспорта (экспорт сырой нефти и нефтепродуктов, природного и сжиженного природного газа) увеличился в январе-сентябре 2021 г. на 46,7% (до 165,0 млрд долл.), совокупный экспорт – на 43,8% (до 343,3 млрд долл.). При этом, с учетом отставания в росте импорта (который за соответствующий период увеличился на 28,8%), положительное сальдо торгового баланса выросло в общей сложности на 81,0% – с 68,8 до 124,5 млрд долл.

Что касается финансового счета платежного баланса Российской Федерации, то приток финансовых средств в страну (чистое принятие обязательств) по итогам первых трех кварталов 2021 г. составил 18,4 млрд долл. – по сравнению с их оттоком в размере 30,2 млрд долл. за аналогичный период 2020 г. Главным бенефициаром этого притока выступил Центральный Банк Российской Федерации (прирост обязательств на 18,4 млрд долл.). Поступление прямых иностранных инвестиций в небанковский сектор увеличилось почти в 4 раза (с 3,0 до 15,3 млрд долл.), а отток портфельных инвестиций из данного сектора – сократился с 13,1 до 7,9 млрд долл. Благоприятная динамика платежного баланса обеспечила возможности укрепления финансовых резервов страны: за 10 месяцев 2021 г. их объем увеличился на 28,5 млрд долл. (до 624,2 млрд долл.).

Позитивные изменения произошли и в сфере государственных финансов. В январе-сентябре 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года доходы федерального бюджета увеличились на 35,6%, в т.ч. нефтегазовые доходы – на 60,5%. Это позволило обеспечить профицит федерального бюджета в размере 1625,0 млрд руб. по сравнению с дефицитом в размере 1656,8 млрд руб. годом ранее. Схожим образом, по итогам исполнения бюджетов субъектов федерации за январь-сентябрь 2021 г. общий профицит составил 987,0 млрд руб. по сравнению с дефицитом в размере 676,6 млрд руб. за аналогичный период 2020 г.

Динамика средств Фонда национального благосостояния была существенно менее выраженной (прирост в эквиваленте 399,41 млрд руб. – до уровня 12,1% ВВП), однако их структура претерпела заметную трансформацию. В соответствии с коррективами, внесенными 21.05.2021 г. в постановление Правительства РФ «О порядке управления средствами Фонда национального благосостояния», к концу июля из структуры средств Фонда были полностью исключены активы, номинированные в долларах США (по состоянию на конец декабря 2020 г. они составляли 51,5 млрд долл.). Вместо них в структуру средств Фонда было введено золото в обезличенной форме, объемы которого в июле-октябре 2021 г. составляли 405,71 т. Соответствующая реструктуризация активов Фонда стала очередным шагом по реализации стратегии дедолларизации российской экономики, которая, по мнению руководства Российской Федерации, должна способствовать снижению зависимости страны от геополитических рисков – прежде всего связанных с деятельностью США на международной арене.

В то же время дестабилизирующая роль геополитических рисков в 2021 г. оставалась по-прежнему высокой. В частности, в ноябре обострение ситуации с конфликтом на востоке Украины (наряду с усилившейся волатильностью цен на нефть и долговыми проблемами компании «Роснано») способствовало заметному ослаблению курса рубля, а последовательное санкционное давление США против проекта газопровода «Северный поток – 2» выступало важным фактором неопределенности относительно каналов поставок российского природного газа в страны ЕС.

Что касается внутренних проблем российской экономики, то главной из них по-прежнему остается отсутствие значимых источников частного спроса как в инвестиционном, так и в потребительском секторе. Особое беспокойство продолжает вызывать ситуация с реальными доходами населения, которые в 2020 г. упали сильнее ВВП (на 3,5%), а в 2021 г. восстанавливались медленнее, чем ВВП (на 4,1% в январе-сентябре). С учетом их в целом негативной динамики за предшествующие годы, по

состоянию на конец 2021 г. оценка реальных доходов населения оказывается 6–8% ниже уровня 2013 г. (в то время как оценка ВВП – примерно на 7% выше). Такая ситуация является следствием структурных проблем российской экономики, в рамках которой экономический рост обеспечивается преимущественно за счет крупных компаний, оперирующих в капиталоемких экспортоориентированных производствах (главным образом сырьевых и низкопередельных) и не создающего возможности получения дохода для основной части населения. Решение данной проблемы предполагает разворот в сторону поддержки малого и среднего бизнеса – не только высокотехнологичного и инновационного, но и бизнеса в сфере «традиционных» отраслей промышленности, сельского хозяйства и сферы услуг, позволяющего гражданам самостоятельно обеспечивать себя источниками дохода. Признаки разворота к такой политике, однако, по-прежнему отсутствуют.

Что касается инвестиционного спроса со стороны частного сектора экономики, то в роли одного из ключевых сдерживающих его факторов в 2021 г. вновь выступал рост процентных ставок по кредитам. В январе-октябре Центральный банк России 6 раз повышал ключевую ставку, уровень которой достиг 7,5% по сравнению с 4,25% в начале года. С учетом того, что потребительская инфляция в октябре составила 8,1%, более чем в два раза превысив целевой показатель Центрального банка России (4,0%), высока вероятность новых шагов по повышению ключевой ставки, что будет оказывать дальнейшее дестимулирующее давление на внутренние инвестиции.

В сложившихся условиях принципиальное значение для перспектив развития российской экономики в 2022 г. будут иметь риски коррекции на глобальных сырьевых и фондовых рынках, полностью восстановившихся от коронавирусного шока 2020 г.; динамика санкционного давления со стороны США и ЕС; а также характер реакции национальных регуляторов на развитие ситуации с распространением коронавирусной инфекции. Поскольку карантинные и квазикарантинные ограничения стали главным фактором, определявшим глубину

негативного влияния коронавирусного кризиса на национальные экономики в 2020–2021 гг., принципиально важно соблюдать разумный баланс между позитивным эффектом ограничений с точки зрения сохранения здоровья граждан и их негативным влиянием на экономику. При этом существенно, что отмеченный осенью 2021 г. выход официальных показателей смертности от коронавируса в России на значения свыше 1200 чел. в день создает в среднесрочной перспективе серьезные демографические риски для экономического роста, связанные с сокращением как численности рабочей силы, так и объема потребительского спроса. С учетом того, что на сегодняшний день далеко не исчерпаны возможности медицинского ответа на вызовы коронавируса (расширение охвата населения вакцинацией; повышение эффективности терапии и изоляции инфицированных; профилактические меры; восстановление функционирования медицинских структур, в экстренном порядке перепрофилированных под борьбу с коронавирусом в ущерб стандартной работе с больными), акцент должен быть сделан именно на них, а не на ограничительных мерах, способных нанести ущерб национальной экономике.

Экономический кризис в России начался с резкого ослабления российского рубля по отношению к иностранным валютам, что произошло в результате операции России на Украине 24 февраля 2022 года и последовавших за ним экономических санкций, нацеленных на российский банковский сектор, Центральный банк РФ, отдельные сектора российской экономики и ряд компаний, а также на Президента, высшее руководство России и ряд крупнейших предпринимателей².

По данным Bloomberg, война и санкции лишь за первые две недели привели к одному из худших экономических кризисов в России. По данным JPMorgan Chase, экономика России сократится на 35 % во втором квартале и на 7 % в 2022 году. При этом ожидается, что экономический спад производства будет сопоставим с кризисом 1998 года.

² [https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022))

К 8 марта Fitch, Moody's и S&P снизили кредитный рейтинг России до преддефолтного состояния.

Фондовые рынки и рубли

В России первый этап экономических санкций в ответ на операцию России на Украине возымел немедленный эффект. Российский фондовый рынок рухнул на 39 % по индексу РТС в первый день операции (24 февраля), с аналогичными падениями в последующие дни. Рубль упал до рекордных минимумов, в связи с обмелами россиянами денег. Московская и Санкт-Петербургская фондовые биржи были приостановлены. Центральный банк России объявил о своих первых рыночных интервенциях после присоединения Крыма в 2014 году с целью стабилизировать рынок. Он также повысил процентные ставки до 20 % и запретил иностранцам продавать местные ценные бумаги.

Во время второго этапа санкций, в результате которых различные российские банки были отстранены от SWIFT, и прямых санкций в отношении российского центрального банка, стоимость рубля упала на 30 % по отношению к доллару США до 119 руб. (28 февраля). В результате Центральный банк России повысил процентные ставки до 20 %, пытаясь сбалансировать падающий рубль, временно закрыл Московскую фондовую биржу, обязал все российские компании продавать 80 % валютных резервов и запретил иностранцам ликвидировать активы в России.

Также 28 февраля Mastercard Inc. заблокировала несколько российских финансовых учреждений в своей платёжной сети. 1 марта VISA Inc. объявила о блокировке лиц, включённых в санкционный список, и о готовности соблюдать возможные будущие санкции. Binance, крупнейшая в мире биржа криптовалют, также объявила, что будет блокировать российских лиц, которые попали под санкции, но не будет в одностороннем порядке замораживать учётные записи всех российских пользователей.

2 марта торги российскими ценными бумагами на Лондонской бирже резко упали до того, как Лондонская фондовая биржа приостановила торги ценными бумагами 27 российских компаний, зарегистрированными в России, по заявлению генерального директора Лондонской фондовой биржи Дэвида Швиммера. Индексный бизнес FTSE Russell удалил российские листинги из своих индексов. Из самых серьёзных потерь Сбербанк упал на 99,7 % с начала года, торгуясь примерно за один пенни, Лукойл упал на 99,2 %, Полус упал на 95,6 %, Роснефть — на 92,5 %, а Газпром — на 93,7 %.

4 марта компании Яндекс и Ozon предупредили о возможности дефолта по своим облигациям.

С 9 марта по 9 сентября клиенты банков могут снять до 10 тысяч долларов США в наличной валюте, а остальные средства — в рублях по рыночному курсу на день выдачи. Новые валютные счета и вклады в этот период гражданам можно будет обналичить только в рублях по рыночному курсу на день выдачи средств. Банки не будут продавать наличную валюту гражданам

6 марта ЦБ РФ смягчил ряд требований к российским эмитентам, чьи акции торгуются на российских биржах.

6 марта президент РФ подписал закон о возможном обращении в доход государства средств со счетов чиновников, законность получения которых госслужащий не смог подтвердить.

8 марта Владимир Путин подписал закон о мерах экономической и социальной поддержки с целью стабилизации экономической ситуации. Они коснутся дополнительной индексации пенсий и порядка установления МРОТ. Отменяются плановые проверки предприятий МСБ до конца 2022 года, для IT-компаний — до 2024 года. Также будет упрощена закупка медпрепаратов и изделий, введена процедура запрета на вывоз медизделий, ввезённых из стран, применивших санкции в отношении РФ. Введена возможность появления новых правил лицензирования фармдеятельности, производства лекарственных препаратов и обслуживания медицинских изделий.

9 марта Владимир Путин подписал закон об отмене 20 % НДС на покупку физлицами драгметаллов в слитках^[69]. По мнению министра финансов Антона Силуанова, на фоне текущей «нестабильной геополитической ситуации» приобретение золота должно стать альтернативой покупке долларов^[70].

Михаил Мишустин подписал распоряжение о запрете экспорта ржи, пшеницы, ячменя и кукурузы в страны Евразийского союза до 30 июня 2022 года, сахара – до 31 августа. По словам вице-премьера Виктории Абрамченко, экспорт по индивидуальным лицензиям в рамках квот будет разрешён. Принятые ограничения были введены, по заявлениям правительства, для защиты внутреннего продовольственного рынка перед лицом внешних ограничений. 16 марта Владимир Путин на совещании по социально-экономической поддержке субъектов РФ поручил увеличить размер МРОТ, пенсий, зарплат бюджетников и всех социальных выплат. Также президент РФ обратился к правительству, чтобы оно проанализировало эффективность мер по поддержке людей, оставшихся без работы, которые, по его мнению, необходимо расширить.

17 марта премьер-министр РФ Михаил Мишустин заявил о том, что 18 марта все ограничения на передвижения между Россией и Белоруссией в границах Союзного государства будут сняты. Также он озвучил новые меры поддержки россиян: начало выплат в мае детских пособий семьям с невысокими доходами; 25 миллиардов рублей будет направлено на создание временных вакансий для потенциально безработных; а также выделены средства на реализацию региональных программ занятости и обучение безработных³.

8.2 Анализ экономики Ставропольского края

Основные итоги социально-экономического положения Ставропольского края за январь-июнь 2021 года

Индекс промышленного производства за январь-июнь 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом 2020 г. составил 107,1%, в том числе по добыче полезных ископаемых – 48,7%, обрабатывающим производствам - 106,6%, обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 114,5%, водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 121,4 процента.

Среди обрабатывающих видов деятельности выросло производство: кожи и изделий из кожи – в 4,4 раза, металлургическое – в 2,1 раза, тек-стильных изделий, кокса и нефтепродуктов – в 1,8 раза, резиновых и пласт-массовых изделий – в 1,7 раза, одежды – в 1,6 раза, машин и оборудования, не включенных в другие группировки и автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,5 раза, мебели – на 28,9%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 24,0%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 23,2%, прочих готовых изделий – на 22,8%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 2,2 процента.

Сократилось производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях на 17,1%, электрического оборудования – на 10,7%, бумаги и бумажных изделий - на 9,5%, транспортных средств и оборудования – на 8,8%, пищевых продуктов – на 4,1%, напитков и по полиграфической деятельности и копированию носителей информации – на 4,0%, ремонту и монтажу машин и оборудования – на 2,7 процента.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности (далее объем отгруженных товаров) за январь-июнь 2021 г. составил 242,3 млрд рублей, что на 29,7% больше, чем за соответствующий период прошлого года.

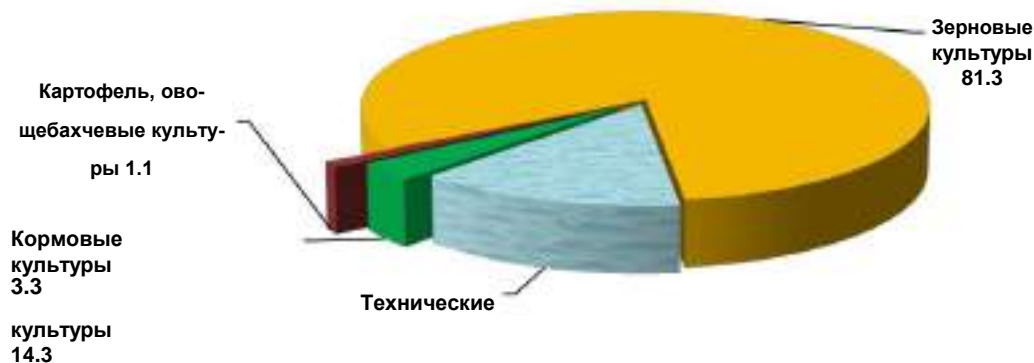
³ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022))

В объеме отгруженных товаров продукция, относящаяся к виду экономической деятельности «обрабатывающие производства» составила 185,1 млрд рублей (на 32,9% больше, чем за январь-июнь 2020 г.), «добыча полезных ископаемых» – 12,7 млрд рублей (в 2,4 раза больше), «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 6,8 млрд рублей (на 32,1% больше), «обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» – 37,7 млрд рублей (на 1,7% больше).

Объем производства продукции сельского хозяйства сельхозпроизводителями всех категорий Ставропольского края (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе-июне 2021 г., по предварительным данным, сложился в размере 60,5 млрд рублей, что, в сопоставимой оценке, на 2,3% больше, чем за соответствующий период 2020 года.

По данным весеннего учета в хозяйствах всех категорий размер посевных площадей под урожай 2021 г., по сравнению с 2020 г., увеличился на 3,8% и составил 3,0 млн гектаров.

Структура посевных площадей сельскохозяйственных культур под урожай 2021 г. (в процентах)



В сфере **животноводства** по состоянию на конец июня 2021 года (по расчетам) в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота сократилось по сравнению с соответствующей датой 2020 года на 4,3% и составило 291,6 тыс. голов, в т.ч. коров – на 3,4% (142,0 тыс. голов), свиней – на 2,4% (405,8 тыс. голов), овец и коз – на 9,9% (1,5 млн голов), птицы – на 7,0% и составило 24,4 млн голов соответственно.

Большая часть поголовья крупного рогатого скота (68,2%), в том числе коров (75,4%), овец и коз (84,0%) содержится в хозяйствах населения, у фермеров и индивидуальных предпринимателей; на долю сельхозорганизаций края приходится 76,1% поголовья птицы и 71,0% поголовья свиней.

За январь-июнь 2021 года в хозяйствах всех категорий производство основных видов продукции животноводства сократилось по сравнению с соответствующим периодом прошлого года: скота и птицы на убой (в живом весе) на 6,1% и составило 260,7 тыс. тонн, молока – на 1,1% (242,7 тыс. тонн).

Производство яиц увеличилось на 1,5% (443,7 млн штук).

Основной объем мяса скота и птицы на убой в живом весе (79,4%) произведен сельхозорганизациями края.

Хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели произвели 72,5% молока и 61,2% яиц.

– январе-июне 2021 года в Ставропольском крае сданы в эксплуатацию **жилые дома** общей площадью 670,2 тыс. м², что в 1,6 раза больше, чем за январь-июнь прошлого года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» за этот период составил 55,1 млрд рублей, что на 15,8% больше, чем за январь-июнь 2020 года.

За январь-июнь 2021 года за счет строительства новых объектов и реконструкции введено в действие 3546 зданий различного назначения общей площадью 872,0 тыс. м², в том числе 3347 – жилого назначения (94,4% от общего количества). В части нежилых зданий введено 141 коммерческое, 16 – сельскохозяйственных, 10 – промышленных, 8 – административных 6 – учебных и 5 – здравоохранения.

Оборот розничной торговли края за январь-июнь 2021 г. составил

275,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 11,4% больше, чем за соответствующий период 2020 года. В фактических ценах на душу населения за первое полугодие т.г. продано товаров на 98,7 тыс. рублей.

Структура формирования оборота розничной торговли по хозяйствующим субъектам в январе-июне 2021 г.

(в процентах к итогу, в фактически действовавших ценах)



За январь-июнь 2021г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес непродовольственных товаров составил 52,4%; пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий - 47,6 процента. За январь-июнь 2021 г. реализовано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на сумму 131,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 5,9% больше соответствующего периода прошлого года. Оборот непродовольственных товаров вырос на 16,8% и составил 144,3 млрд рублей.

Оборот общественного питания в январе-июне 2021 г. составил 15,9 млрд рублей, или на 24,7% больше, чем в соответствующем периоде 2020 года.

• Ставропольском крае **средняя заработная плата, начисленная работникам** в январе-мае 2021 года (по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства), увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2020 года на 8,1% и составила 34425,3 рубля.

Реальный ее размер (скорректированный на индекс потребительских цен) вырос на 2,1 процента.

Наиболее высокий уровень оплаты труда сложился в финансовой и страховой деятельности – 56,1 тыс. рублей; в области информации и связи – 46,8 тыс. рублей; обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 45,0 тыс. рублей; добыче полезных ископаемых – 43,7 тыс. рублей, государственном управлении и обеспечении военной безопасности, социальном обеспечении – 42,3 тыс. рублей; профессиональной, научной и технической сферах – 41,7 тыс. рублей.

Номинальная начисленная заработная плата по видам экономической деятельности¹ (по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства)

	Январь-май		Отношение к общекраевому уровню средней заработной платы, за январь-май, %
	рублей	в % к январю-маю 2020 г.	
Всего по краю	34425.3	108.1	100.0
Сельское, лесное хозяйство, рыболовство и рыбоводство	28373.9	103.7	82.4
растениеводство, животноводство и предоставление соответствующих услуг в этих областях	28484.4	103.6	82.7
Добыча полезных ископаемых	43700.8	104.6	126.9
Обрабатывающие производства	36415.0	107.8	105.8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	44972.8	110.5	130.6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	28341.9	102.5	82.3
Строительство	32189.5	105.3	93.5
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	32063.0	113.7	93.1

¹ В соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности (ОКВЭД2).

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

	Январь-май		Отношение к общекраевому уровню средней заработной платы, за январь-май, %
	рублей	в % к январю-маю 2020 г.	
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	36191.9	111.2	105.1
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	27819.2	113.2	80.8
Транспортировка и хранение	39271.7	102.8	114.1
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	24513.9	114.5	71.2
Деятельность в области информации и связи	46770.8	116.2	135.9
Деятельность финансовая и страховая	56117.1	105.8	163.0
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	24555.6	115.3	71.3
Деятельность профессиональная, научная и техническая	41720.2	109.7	121.2
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	25990.5	108.5	75.5
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	42267.8	106.3	122.8
Образование	28503.0	109.1	82.8
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	32867.8	108.1	95.5
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	30121.5	110.4	87.5
Предоставление прочих видов услуг	24232.2	121.8	70.4

По данным обследования в январе-июне 2021 г. **численность рабочей силы** в возрасте 15 лет и старше в среднем по краю составила 1371,8 тыс. человек, из них 1304,1 тысячи классифицировались как занятые, 67,7 тысячи – как безработные. Уровень безработицы, рассчитанный в соответствии с методологией Международной организации труда, составил 4,9 процента.

Преобладающая часть занятого населения сосредоточена на предприятиях и в организациях. В мае 2021 года здесь работали 580,4 тыс. человек, из них 424,8 тысячи – штатные работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

По информации министерства труда и социальной защиты населения Ставропольского края, на конец июня 2021 года в качестве безработных в ор-

ганах службы занятости края были зарегистрированы 20,8 тыс. человек, из них 11,7 тысячи получали пособие по безработице. Уровень официально зарегистрированной безработицы составил 1,5 процента.

На конец **июня** 2021 г. работодатели Ставропольского края официально заявили в службу занятости 34,1 тысячи свободных вакансий, из них 66,5% - по рабочим профессиям. Нагрузка незанятого населения на 100 заявленных вакансий составила 74 человека.

Северо-Кавказстат

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;
- 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 старой застройки, 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;
- Деловое управление, 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, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

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, и т.п. (с учетом земли) с возможностями реконструкции в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием.

– Отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения офисов, приемных пунктов, небольших магазинов, 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.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

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.).

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

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

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

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 01.01.2022 г. среднее значение стоимости продажи 1 кв.м. коммерческой недвижимости составило 12 312 руб. Наибольшее 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 01.01.2022 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 01.01.2022 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 01.01.2022 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

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

По состоянию на 01.01.2022 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 01.01.2022 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 01.01.2022 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 01.01.2022 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 01.01.2022 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 01.01.2022 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 01.01.2022 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 01.01.2022 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 01.01.2022 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: Деловое управление, 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;

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

- 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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

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 01.01.2022 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.



Земельные участки под коммерческую застройку

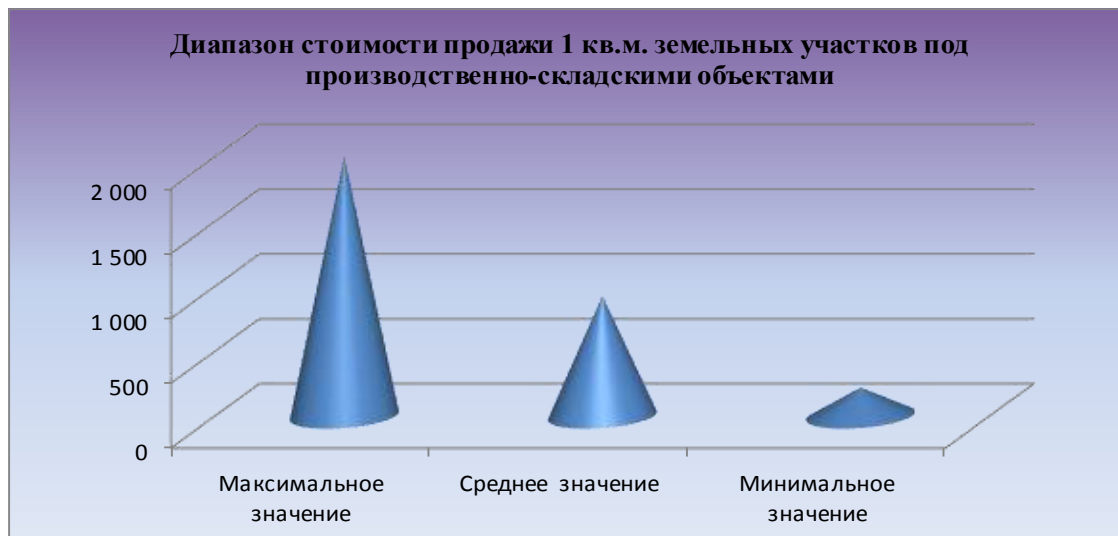
По состоянию на 01.01.2022 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. земельных участков под коммерческую застройку, расположенных в Ставропольском крае составило 2 426 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. земельных участков под коммерческую застройку варьируется в широком диапазоне от 50 руб. до 10 286 руб.

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



Земельные участки под производственно-складскими объектами

По состоянию на 01.01.2022 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 01.01.2022 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 01.01.2022 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 01.01.2022 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 электро-снабжения, 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:

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

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

	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.
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	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 находятся 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
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 дороже офисных зданий, коммерческая недвижимость дороже промышленной, диапазон [15 – 80%]
Местоположение	Центр – дороже, окраины – дешевле, диапазон [20-50%]
Конструктивная схема	Капитальные здания ценятся дороже 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:

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

	скидка -5%, отсутствие отопления: скидка -10-20%, отсутствие электричества: скидка -15-20%.
Качество (состояние) здания, помещений	Стоимость ремонта: помещения с высококачественным ремонтом дороже 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
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).

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

- 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.

Формирование выводов 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;

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

- 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».

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

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

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 комплекс рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного объекта.

Исходя из предложения о том, что будущие потоки расходов и доходов будут примерно равны текущим, или их колебания будут умеренными и предсказуемыми, для расчета рыночной стоимости объектов, мы сочли уместным применить метод прямой капитализации. А так же исходя из типичного поведения заемщика в части стремления погашения кредита в первый год или 1,5, расчет стоимости объекта с применением метода дисконтирования денежного потока, считаем не целесообразным.

Капитализация дохода – это процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Чтобы воспользоваться этим методом, необходимо иметь следующие данные:

- абсолютные суммы будущих доходов;
- временные периоды получения этих доходов;
- продолжительность времени получения доходов.

Последнее предполагает, что время получения доходов будет достаточно долгим, а сам поток стабильным или равномерно меняющимся. Иными словами, покупатель приобретает объект не для спекулятивной перепродажи, а для извлечения дохода за определенный срок владения.

Отметим, что в качестве показателя, описывающего будущие доходы, был выбран чистый операционный доход. Это один из разновидностей денежного потока, который наилучшим образом описывает стоимость недвижимого имущества компаний, основной деятельностью которых является содержание застроенных объектов недвижимости и сдачи их в аренду.

В данном отчете в рамках доходного подхода стоимость недвижимости рассчитывается методом прямой капитализации по формуле

$$PC = \frac{ЧОД}{K},$$

где

PC – текущая стоимость объекта недвижимости, руб.;

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ЧОД – чистый операционный доход, руб.;

К – ставка (коэффициент) капитализации.

Алгоритм определения чистого операционного дохода приведен на рис.

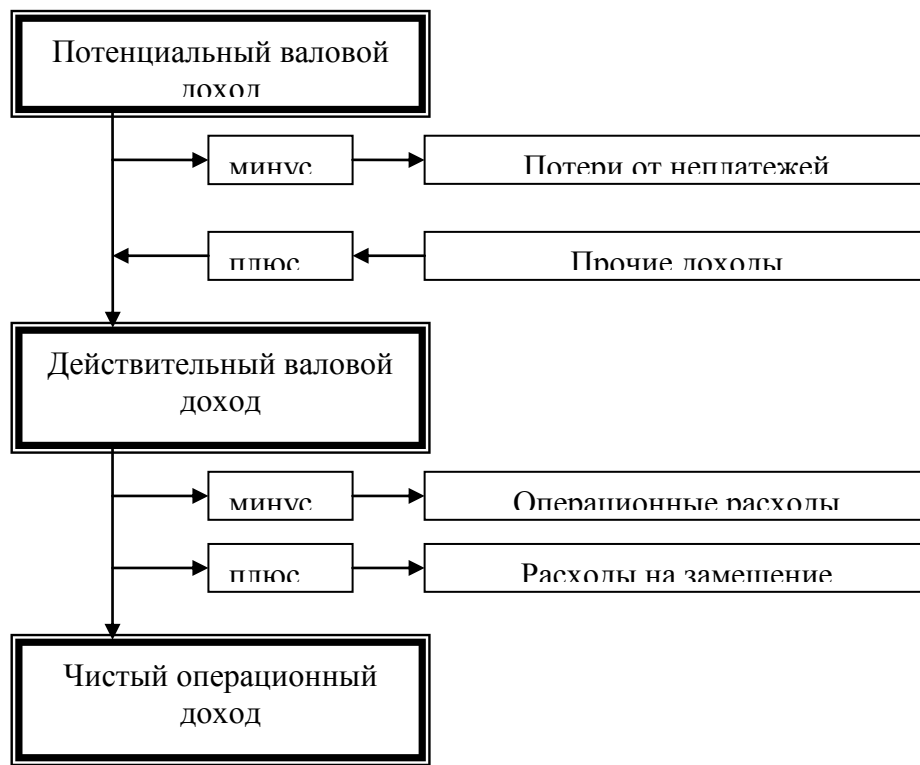


Рис. Алгоритм определения чистого операционного дохода

Расчет ставки капитализации.

Рассматривая подробнее ставку капитализации отметим, что финансовой сущностью коэффициента (ставки) капитализации является заключение о том, что инвестор должен получать доход на инвестиции (доход на капитал), ставка которого адекватна риску инвестирования, а также возратить сумму инвестированного капитала (возврат капитала).

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод рыночной выжимки (экстракции);
- метод кумулятивного построения (суммирования);
- метод связанных инвестиций и т.д.
- В данной работе коэффициент капитализации определен на основании данных анализа рынка, в соответствии с данными справочника оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методологического обеспечения оценки. Н.Новгород, 2020 год,

Следовательно, для расчета рыночной стоимости доходным подходом объекта оценки методом капитализации будет принята ставка капитализации на уровне **10,5%**.

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,6%	10,5% 12,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	10,7% 11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5% 12,8%

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Применение метода прямой капитализации прибыли предусматривает следующие основные этапы:

1. Анализ имеющейся технико-экономической документации и сведений об оцениваемых объектах.
2. Определение величины прибыли, которая будет капитализироваться.
3. Расчет ставки капитализации.
4. Определение величины стоимости объекта.

Доход делится на три уровня:

- потенциальный валовой доход (ПВД) – это максимальный доход, который способен приносить объект, исходя из сложившихся на данном рынке реалий;
- действительный валовой доход (ДВД) – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;
- чистый операционный доход (ЧОД) – это та часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относятся:

- условно-постоянные расходы, размер которых не зависит от степени интенсивности использования объекта (коммунальные платежи, арендная плата за землю или налог, абонентская плата за пользование телефоном и др.); При анализе рынка выявлено, что коммунальные платежи и расходы по содержанию несет арендатор.
- условно-переменные расходы, размер которых зависит от степени интенсивности использования объекта (охрана, затраты на управление объектом, плата за междугородние переговоры, плата за электроэнергию и др.);
- резерв на замещение – средства, необходимые для осуществления в будущем дополнительных инвестиций в объект с целью сохранения стабильного уровня доходов (создание резервов на проведение капитального ремонта, замену сантехнического оборудования и др.).

Расчет ЧОД

Первым шагом в данном процессе является определение потенциального валового дохода от оцениваемого имущества.

Поскольку основной доход от объекта недвижимости прогнозируется в виде арендной платы, то необходимо определиться с величиной рыночной арендной платы. Это можно сделать, проанализировав арендные рыночные ставки других аналогичных объектов.

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) для сдаваемых в аренду объектов недвижимости производится по формуле

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
 Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

$$A_{\text{год}} = ПВД = A_{\text{мес}} \times 12 \times S_{\text{полезн}},$$

где

$A_{\text{мес}}$ - базовая ставка месячной арендной платы для конкретного объекта, руб./ м^2 в месяц;

$S_{\text{полезн}}$ - полезная площадь конкретного объекта, м^2 .

Для расчета $A_{\text{мес}}$. Использовалась существующая база данных по арендной плате, отобраны наиболее подходящие объекты аналоги и выполнены расчеты сравнительным подходом с применением метода прямого сравнения продаж.

Определение стоимости объекта методом прямого сравнения выполнено аналогично с расчетами, описанными в сравнительном подходе (п.9.2)

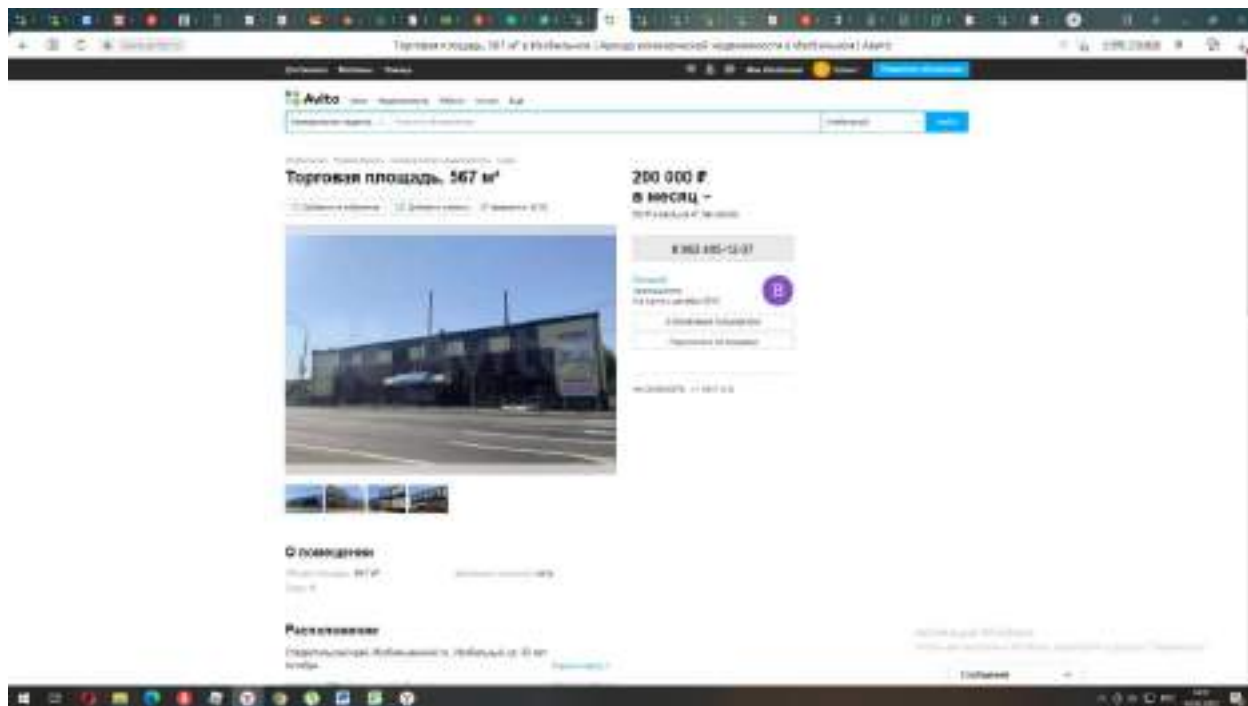
9.2.4.1. Расчет потенциального валового дохода Объекта оценки:

Аналог 1

Источник информации

https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_567_m_2153835076

Фото объявления



Аналог 2

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 3

рополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

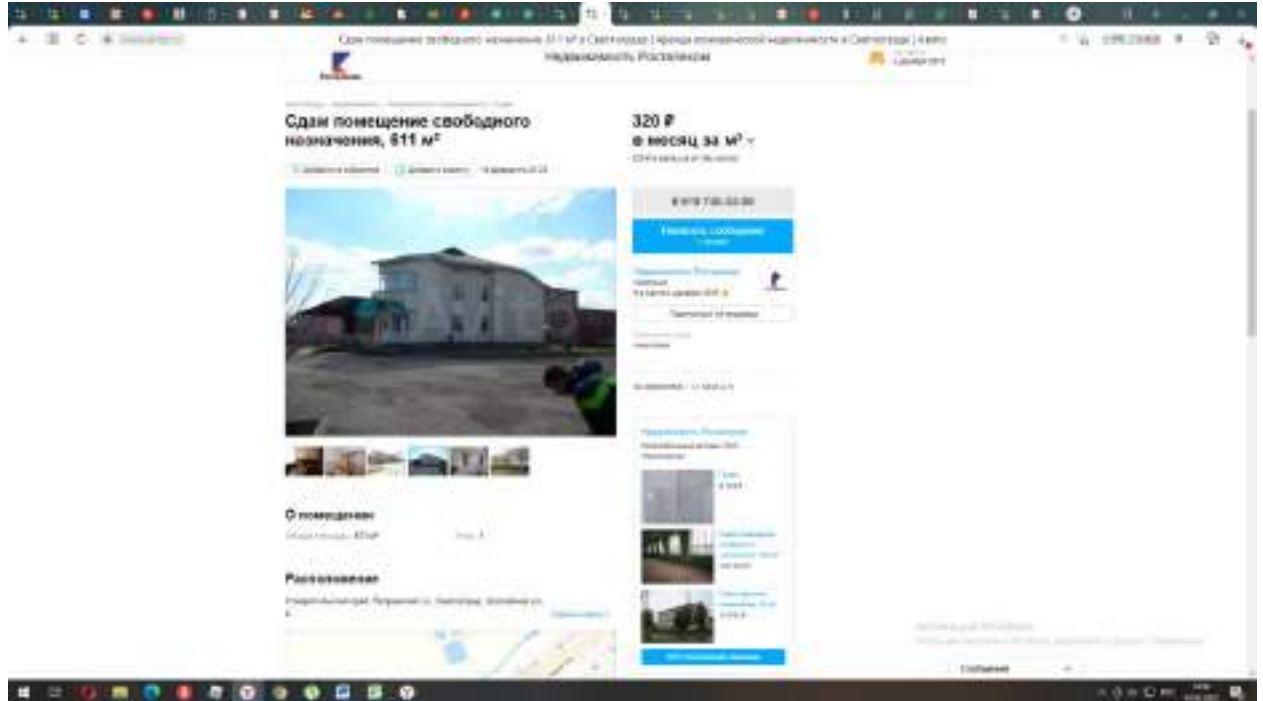
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Источник информации

https://www.avito.ru/svetlograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_611_m_2002503541

Фото объявления



Аналог 3

Источник информации

https://www.avito.ru/svetlograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_318_m_2093958421

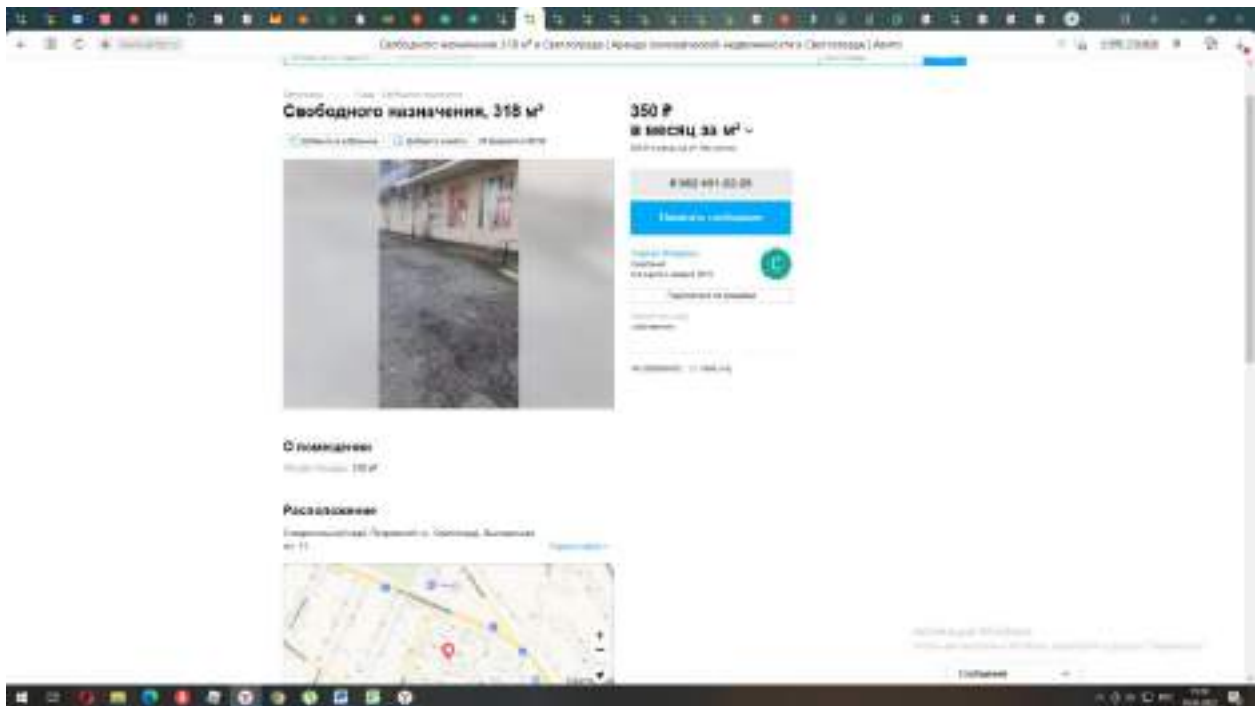
Фото объявления

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



Данные об отобранных для сравнения объектов и примененных поправках приведены в Таблице.

		Объекты – аналоги		
		1	2	3
Источник информации	Объект оценки	https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_567_m_215_3835076	https://www.avito.ru/svetlograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_611_m_20_02503541	https://www.avito.ru/svetlograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_318_m_2093958421
Адрес		Ставропольский край, Изобильненский г.о., Изобильный, ул. 50 лет Октября	Ставропольский край, Петровский г.о., Светлоград, Шосейная ул., 8	Ставропольский край, Петровский г.о., Светлоград, Выставочная пл., 11
	нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Железнодорожная, 139А	торговое 2хэтажное здание в районе РЭО ГАИ в месте с развитой инфраструктурой. большая проходимость. Парковка, центральная канализация, автономное отопление, телефон, проведён свет 100кВт (при желании можно увеличить) 1-й этаж 567 кв. м, 2-й этаж 650 кв. м.	три отдельно стоящих здания по адресу: Светлоград, Шосейная, 8 Здание, Литер Д, площадью 446,1 кв.м.; Здание, Литер Е, площадью 99,3 кв.м.; Здания, Литер Ж, площадью 65,9 кв. м. Все необходимые коммуникации. Стоимость 1 кв. м. в мес. 320 руб.	не жилое помещение площадью 318 кв. м. по цене 350 руб за 1 кв.м., первый этаж, все коммуникации, стоянка в собственности
Цена аренды 1м2		352,73	320,00	350,00
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.		-11,5	-11,5	-11,5
скорректированная цена		312,17	283,20	309,75

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Рыночные условия = время		актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		312,17	283,20	309,75
Район местоположения объекта	город, районного значения с/х района	город, районного значения с/х района	город, районного значения	город, районного значения
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		312,17	283,20	309,75
Местоположение объекта внутри района	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		312,17	283,20	309,75
Площадь объекта, нежилые помещения	344,2	567	611	318
коррект.		5,77	6,60	-0,95
скорректированная цена		330,17	301,89	306,82
Общее состояние объекта и качество внешней отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее, новое здание	удовлетворительное
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		330,17	301,89	306,82
Качество внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		330,17	301,89	306,82
Дополнительные улучшения объекта и прилегающей территории	отсутствие доп.улучшений	отсутствие доп.улучшений	отсутствие доп.улучшений	отсутствие доп.улучшений
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		330,17	301,89	306,82
Расположение в здании (Этаж/этажность)	2этажа	1/2 этаж	2 этажа	1/1 этаж
коррект.		-6,5	0	-6,5
скорректированная цена		308,71	301,89	286,87
Транспортная доступность	средний уровень транспортной доступности	средний уровень транспортной доступности	средний уровень транспортной доступности	средний уровень транспортной доступности
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		308,71	301,89	286,87
Капитальность	I группа капитальности	I группа	I группа	I группа
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		308,71	301,89	286,87
Объект оценки	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	помещение в здании
коррект.		0	0	8
скорректированная цена		308,71	301,89	309,82
Назначение и текущее ис-	административное	административное	Административное,складс, гараж	Торговое, административное

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

пользование площадей				
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		308,71	301,89	309,82
Для выводов:				
Общая валовая коррекция				
в % от цены продажи		-12,23	-4,90	-10,95
Весовой коэффициент		0,32	0,35	0,33
		98,79	105,66	102,24
Стоимость аренды руб/м2 в месяц основных площадей	руб/м ²	306,69		

Объяснение корректировок

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору.
<u>Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки</u>
Цены всех отобранных аналогов являются ценами предложений. Как правило, цена предложения на вторичном рынке отличается от цены, по которой совершается реальная сделка аренды. Величина корректировки была принята на основании анализа рынка. Рекомендуемые значения скидки на торг для объектов-аналогов №1,2,3 приняты в размере -11,5% ⁴ . (что также подтверждают данные опроса сотрудников АН г Ставропольского края)

⁴ Справочник оценщика недвижимости-2020, Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов., Приволжский центр методического обеспечения оценки, Н.Новгород, 2020г, Лейфер Л.А.

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Справочник оценщика недвижимости-2020 (Справочник) сформирован на основе данных, полученных из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и других источников информации, доступных на дату формирования отчета. В справочнике приведены значения скиндов на торгах в городах с населением до 500 тыс. человек и уровни доходности среднего по значению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов.

Таблица 14

Класс объектов	Несистемный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высотные классы (А, В)	14,6%	11,2% - 18,1%
2. Бизнес-класс (С и ниже)	16,8%	13,1% - 20,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТК) и помещения в них	14,7%	11,4% - 18,0%
4. Стрит ритейл	15,0%	11,1% - 19,0%
5. Объекты свободного назначения	16,7%	12,6% - 20,7%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	15,6% - 22,9%
Арендные ставки объектов		
1. Высотные классы (А, В)	13,4%	10,2% - 16,5%
2. Бизнес-класс (С и ниже)	14,6%	11,5% - 17,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТК) и помещения в них	13,9%	11,1% - 16,7%
4. Стрит ритейл	14,6%	11,4% - 17,7%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	11,8% - 18,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,1%	13,8% - 20,4%

Корректировка на время продажи/предложения

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все они предлагаются к аренде марте 2022 года.

Корректировка на имущественные права

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все они предлагаются к заключению договора аренды

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги №1,2,3, расположены населенных пунктах с аналогичной деловой активностью, и численностью населения принята корректировка в соответствии с данными анализа рынка⁵

параметр	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Район местоположения объекта	город, районного значения с/х района	город, районного значения с/х района	город, районного значения	город, районного значения
коррект.		0	0	0

Корректировка на капитальность (материал стен)

Данной корректировки не требует аналог №1,2,3- 1 группа капитальности здания, корректировка - 0%

объекты-аналоги №1,2,3, предлагаются к продаже в в удовлетворительном состоянии корректировка -0⁶.

⁵ Справочник оценщика недвижимости-2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов., Приволжский центр методического обеспечения оценки, Н.Новгород, 2020г, Лейфер Л.А

⁶ Справочник оценщика недвижимости-2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов., Приволжский центр методического обеспечения оценки, Н.Новгород, 2020г, Лейфер Л.А

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

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

Таблица 133

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	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
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	1,19	1,21
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	0,74

параметры	Объект оценки	Объекты – аналоги			
Проведен ремонт в части помещений, часть помещений требует ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее, новое здание	удовлетворительное	
		0	0	0	

Корректировка на площадь

Объекты-аналоги №1,2,3 представляют собой помещения различной площадью, корректировка применена на основании инструкции ФБК1 -03⁷ (см приложение)

параметры	Объект оценки	Объекты – аналоги				
		1	2	3	4	5
Площадь объекта	344,2	567	611	318		
коррект.		5,77	6,60	-0,95		

Корректировка на наличие коммуникаций

Данной корректировки не требует аналоги №1,2,3, так как обеспечены электроснабжением, водоснабжением, отоплением корректировка -0%

Корректировка на назначение площадей

Объекты-аналоги №1,2,3 являются торгово-офисными помещениями как и объект оценки, корректировка не требуется⁸

⁷ Инструкция ФБК 1-03 «Расчёт стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом»

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Корректировка на наличие доп.улучшений

Объекты-аналоги №1,2,3, предлагаются к аренде без оборудования, принята корректировка 0% на основании данных анализа рынка⁹

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.

После определения средневзвешенной величины арендной ставки рассчитывается ПВД (потенциальный валовой доход) как произведение полезной площади оцениваемого здания на средневзвешенную арендную ставку.

На основании анализа рыночных данных по уже построенным и сданным в аренду площадям обычной практикой является поиск арендаторов в течение 2-6 недель. Учитывая этот факт, а также назначение объектов анализа, следует оценить потери от недоиспользования (недозагрузки) помещения.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов., Приволжский центр методического обеспечения оценки, Н.Новгород, 2020г, Лейфер Л.А.

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Значения процента недогрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица III

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Выставочные объекты (Офисы классов А, В*)	19,8%	19,4% - 21,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	30,8%	19,3% - 21,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и торговые виллы	18,9%	17,8% - 20,1%
4. Спорт-ритейл	17,8%	16,5% - 19,1%
5. Объекты свободного назначения	19,3%	18,0% - 20,5%

Граничные расширенные интервалы значений процента недогрузки при сдаче в аренду

Таблица IV

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Выставочные объекты (Офисы классов А, В*)	19,8%	18,0% - 20,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	30,8%	12,5% - 28,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и торговые виллы	18,9%	11,0% - 26,8%
4. Спорт-ритейл	17,8%	10,6% - 25,0%
5. Объекты свободного назначения	19,3%	11,3% - 27,2%

Значение оценки загрузки помещения (коэффициент загрузки) заносится в Таблицу.

Окончательный расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации

⁸ Справочник оценщика недвижимости-2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов., Приволжский центр методического обеспечения оценки, Н.Новгород, 2020г, Лейфер Л.А

⁹ Справочник оценщика недвижимости-2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов., Приволжский центр методического обеспечения оценки, Н.Новгород, 2020г, Лейфер Л.А

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Для определения рыночной стоимости объекта необходимо величину чистого эксплуатационного дохода (результат предыдущего пункта) поделить на ставку капитализации в долевом выражении. Расчет представлен в Таблице

Таблица

№ п.п.	Показатель	Расчет показателя
1	2	3
		нежилое здание- Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Железнодорожная, 139А
		0
1	Площадь оцениваемого помещения №1 м2	344,20
2	Кадастровая стоимость руб. (Рыночная)	9 694 759,22
3	Годовая арендная плата (ПВД), руб.	1 266 762,65
4	Действительный валовой доход (ДВД= ПВДх(1-Кнедозагрузки) где Кнедозагрузки =12,5%, руб. (Справочник оценщика недвижимости 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход., Приволжский центр методологического обеспечения оценки, Н.Новгород, 2020год)	1 165 421,64
5	Налог на имущество = среднегодовая стоимость имущества х0,022 руб./год.	213 284,70
6	Арендная плата за земельный участок, руб./год	0,00
7	Расходы на замещение (2%), руб.	25 335,25
8	Расходы на управление ((Справочник оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2012 год)), руб.	0,00
9	Сумма операционных расходов (сумма строк 5, 6, 7, 8), руб.	238 619,96
10	ЧОД = ДВД – сумма операционных расходов, руб.	926 801,69
11	Коэффициент капитализации	0,1050
12	Стоимость объекта согласно доходному подходу, руб.	8 826 682,73

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет: 8 826 682,73 рублей, стоимость каждого объекта рассчитаем пропорционально стоимости, рассчитанной в сравнительном подходе:

	сравнительный	доля в стоимости сравнительного подхода	доходный

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Железнодорожная, 139А	9 928 091,17	96,19	8 490 484,80
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Железнодорожная, 139А	393 122,86	3,81	336 197,93
ИТОГО	10 321 214,04	100,00	8 826 682,73

9.2.2 ПОДРАЗДЕЛ 2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

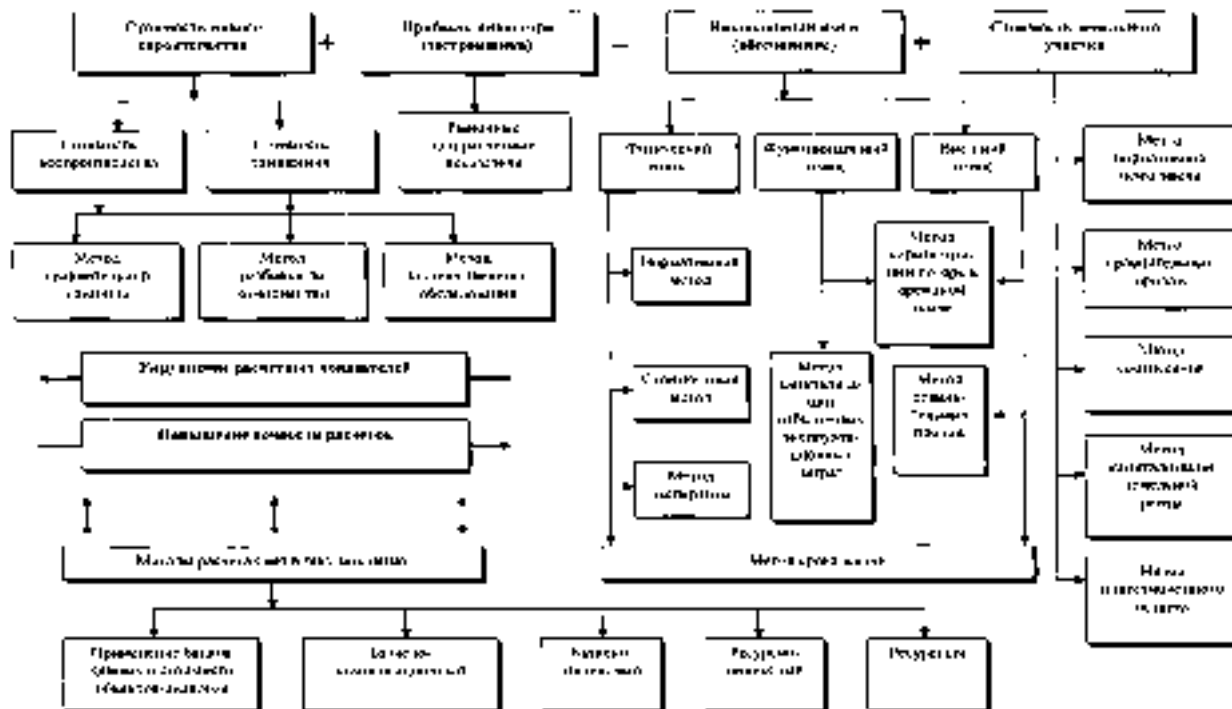
Согласно п. 15 ФСО №1: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для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

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.

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



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

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

где

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

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

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

ПП - прибыль предпринимателя, руб.

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,

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

-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". 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:

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

где C_i – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{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).

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

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: 26:04:171026:271, общая площадь 281,0 кв.м., расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А.

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:

- 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:
- 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;

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

- 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 действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих 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 ши-

рокое 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:

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

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:

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1} \Delta Ц_{ij}$$

где C_i – цена i -го аналога,
 n – количество ценообразующих факторов,
 Δc_{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.

Аналог №1

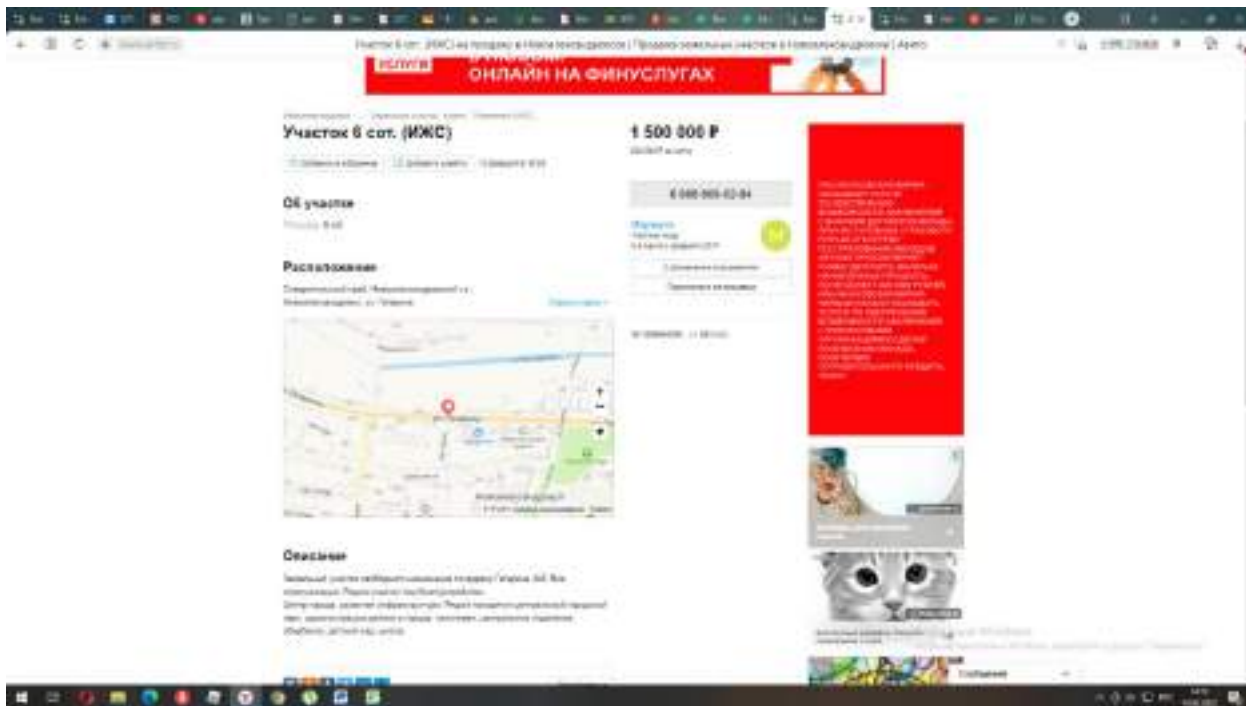
Источник информации

https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1084654295

Фото объявления

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

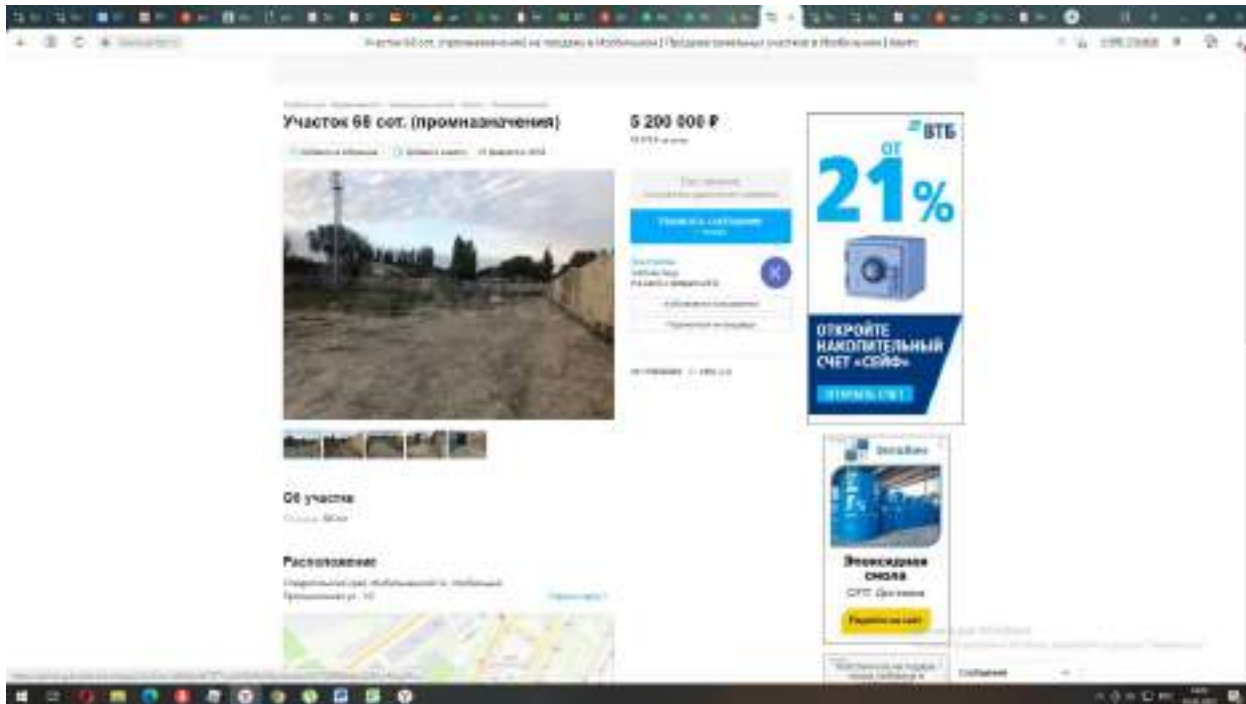


Аналог №12

Источник информации

https://www.avito.ru/izobilnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot_promnaznacheniya_1790690903

Фото объявления



Аналог №3

Источник информации

https://www.avito.ru/moskovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_166_sot_promnaznacheniya_2027826161

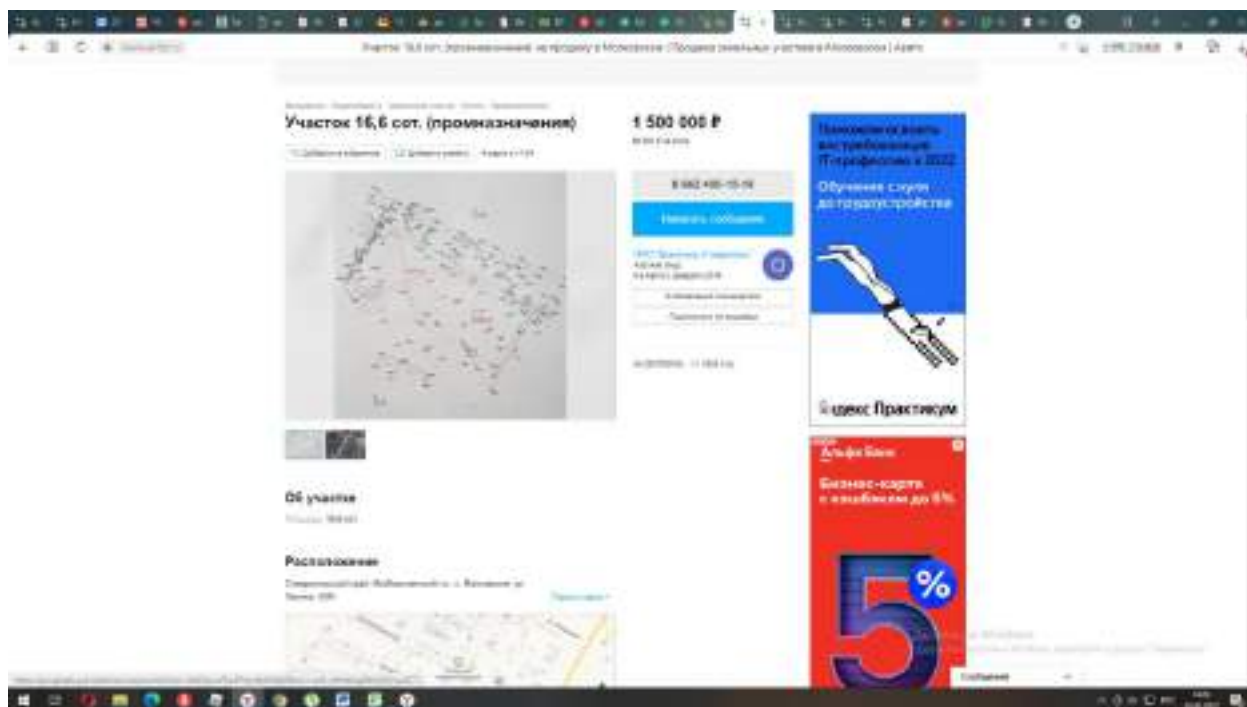
Фото объявления

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление , кадастровый номер 26:04:171026:271 , по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



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.Железнодорожная, 139А	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., Новоалександровск, ул. Гагарина	Ставропольский край, Изобильненский г.о., Изобильный, Промышленная ул., 1/2	Ставропольский край, Изобильненский г.о., с. Московское, ул. Ленина, 50М
		Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Железнодорожная, 139А	Земельный участок свободного назначения по адресу Гагарина 440. Все коммуникации. Рядом участок под благоустройство. Центр города, развитая инфраструктура. Рядом находятся центральный городской парк, администрации района и города, налоговая, центральное отделение сбербанка, детский сад, школа.	Продаётся земельный участок промышленного назначения 6800 кв.м в г.Изобильный. Имеется РАЗРЕШЕНИЕ и ПРОЕКТ под строительство СТО, залит фундамент. Участок в собственности	Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов - под промышленными объектами, административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации, объекты общественного питания, отдельные стоящие торговые комплексы и центры
Источник информации			https://www.avito.ru/novoaleksandrovs/k/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._i_zhs_1084654295	https://www.avito.ru/izobilnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_1790690903	https://www.avito.ru/moskovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_166_sot._promnaznacheniya_2027826161
Цена продажи	руб		1 500 000	5 200 000	1 500 000

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Общая площадь	м ²	281,00	600	6 800	1 658
Цена 1 м ² общей площади	руб/м ²		2 500,00	764,71	904,70
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-21,5	-21,5	-21,5
Скорректированная цена	руб/м ²		1 962,50	600,29	710,19
Переданные имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		1 962,50	600,29	710,19
Условия рынка (время продажи)		март 2022г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		1 962,50	600,29	710,19
Местоположение		город, районного значения	город, районного значения	город, районного значения	сельский населенный пункт
Корректировка	%		0	0	22
Скорректированная цена	руб/м ²		1 962,50	600,29	866,44
Площадь объекта, м2		281,00	600	6 800	1 658
Корректировка	%		0,00	37,00	15,00
Скорректированная цена	руб/м ²		1 962,50	822,40	996,40
Условия финансирования			наличный расчет, собственные средства	наличный расчет, собственные средства	наличный расчет, собственные средства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		1 962,50	822,40	996,40
Наличие коммуникаций		водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение	водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение	водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение	водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		1 962,50	822,40	996,40
разрешенное использование		деловое управление	для ИЖС	для размещения СТО	для коммерческого
Корректировка	%		0	53	0
Скорректированная цена	руб/м ²		1 962,50	1 258,28	996,40

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью			нет	нет	нет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		1 962,50	1 258,28	996,40
Для выводов:					
Общая валовая коррекция					
в % от цены продажи			-21,50	68,50	15,50
Весовой коэффициент			0,33	0,32	0,35
Стоимость объекта анализа	руб/м ²	1 399,01			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	393 122,86			

Обоснование корректировок, примененных в Таблице:

Обоснование корректировки, 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 21,5% (принято минимальное значение) ¹⁰																																						
		<div>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</div> <div>Таблица 80</div> <table><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><tr><td colspan="4">Цены предложений объектов</td></tr><tr><td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td><td>18,8%</td><td>12,2%</td><td>25,1%</td></tr><tr><td>2. Земельные участки под офисно-торговую застройку</td><td>16,0%</td><td>10,6%</td><td>21,5%</td></tr><tr><td>3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td><td>23,1%</td><td>15,5%</td><td>30,8%</td></tr><tr><td>4.1. Земельные участки под МЖС</td><td>16,5%</td><td>11,0%</td><td>22,0%</td></tr><tr><td>4.2. Земельные участки под ИЖС</td><td>14,8%</td><td>9,7%</td><td>19,9%</td></tr><tr><td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td><td>21,2%</td><td>14,1%</td><td>28,2%</td></tr><tr><td>6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса</td><td>18,0%</td><td>11,9%</td><td>24,1%</td></tr></table>		Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,8%	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%
Класс объектов	Неактивный рынок																																							
	Среднее	Расширенный интервал																																						
Цены предложений объектов																																								
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,8%	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%																																					

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости-2020г., Земельные участки. Приволжский центр методологического обеспечения оценки, Н.Новгород, 2016г, Лейфер Л.А.,ШегуроваД.А.

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

		<p>Аналоги №1,2,3 предлагаемые к продаже, передаются в собственность, как и объект оценки, , поэтому корректировка равна -0%.¹¹</p> <p>5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права</p> <p>Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов⁴</p> <p>Таблица 41</p> <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th>Доверительный интервал</th></tr><tr><td>Земельные участки под индустриальную застройку</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td><td>0,85</td><td>0,84 0,86</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности</td><td>0,74</td><td>0,73 0,76</td></tr></table>	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 0,86	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																																																			
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 0,86																																																															
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																																																															
2. Переданные имущественные права собственности	3																																																																
3. Условия рынка (время продажи)	-	Так как объекты-аналоги, предлагаются к продаже октябрю 2019г корректировка равна 0.																																																															
4.Местоположение	3	<p>Объекты-аналоги №1,2,3 расположены районном центре, корректировка принята на основании Справочник оценщика недвижимости-2020г., Земельные участки. Приволжский центр методологического обеспечения оценки, Н.Но20ород, 2016г, Лейфер Л.А.,ШегуроваД.А.</p> <p>Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов</p> <p>Таблица 13</p> <table><tr><th>Отношения для объекто-подобных объектов по районным коэффициентам к среднему в областном центре</th><th>Среднее значение</th><th>Расширенный интервал</th></tr><tr><td>Удельная цена</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Областные центры</td><td>1,00</td><td>1,00 1,00</td></tr><tr><td>Населенные пункты в близлежащих окрестностях областного центра</td><td>0,80</td><td>0,79 0,81</td></tr><tr><td>Районные центры с развитой промышленностью</td><td>0,75</td><td>0,74 0,76</td></tr><tr><td>Районные населенные пункты</td><td>0,60</td><td>0,59 0,61</td></tr><tr><td>Поселки городского типа</td><td>0,45</td><td>0,44 0,47</td></tr></table> <p>Таблица 14</p> <table><tr><th rowspan="2">объект оценки</th><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><tr><td>I</td><td>1,00</td><td>1,24</td><td>1,36</td><td>1,57</td><td>2,07</td></tr><tr><td>II</td><td>0,80</td><td>1,00</td><td>1,11</td><td>1,36</td><td>1,66</td></tr><tr><td>III</td><td>0,75</td><td>0,80</td><td>1,00</td><td>1,21</td><td>1,53</td></tr><tr><td>IV</td><td>0,60</td><td>0,75</td><td>0,85</td><td>1,00</td><td>1,31</td></tr><tr><td>V</td><td>0,45</td><td>0,60</td><td>0,67</td><td>0,81</td><td>1,00</td></tr></table>	Отношения для объекто-подобных объектов по районным коэффициентам к среднему в областном центре	Среднее значение	Расширенный интервал	Удельная цена			Областные центры	1,00	1,00 1,00	Населенные пункты в близлежащих окрестностях областного центра	0,80	0,79 0,81	Районные центры с развитой промышленностью	0,75	0,74 0,76	Районные населенные пункты	0,60	0,59 0,61	Поселки городского типа	0,45	0,44 0,47	объект оценки	цены	аналог					I	II	III	IV	V	I	1,00	1,24	1,36	1,57	2,07	II	0,80	1,00	1,11	1,36	1,66	III	0,75	0,80	1,00	1,21	1,53	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,31	V	0,45	0,60	0,67	0,81	1,00
Отношения для объекто-подобных объектов по районным коэффициентам к среднему в областном центре	Среднее значение	Расширенный интервал																																																															
Удельная цена																																																																	
Областные центры	1,00	1,00 1,00																																																															
Населенные пункты в близлежащих окрестностях областного центра	0,80	0,79 0,81																																																															
Районные центры с развитой промышленностью	0,75	0,74 0,76																																																															
Районные населенные пункты	0,60	0,59 0,61																																																															
Поселки городского типа	0,45	0,44 0,47																																																															
объект оценки	цены	аналог																																																															
		I	II	III	IV	V																																																											
I	1,00	1,24	1,36	1,57	2,07																																																												
II	0,80	1,00	1,11	1,36	1,66																																																												
III	0,75	0,80	1,00	1,21	1,53																																																												
IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,31																																																												
V	0,45	0,60	0,67	0,81	1,00																																																												
5.Назначение	-	<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>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 (БРН 17). Данные объекты крайне редко находят на открытом рынке для размещения объектов в соответствии с их видом разрешенного использования, однако, при оценке могут использоваться аналогичные по локализации и техническим характеристикам объекты, отнесенные по виду разрешенного использования к активным БРН и коммерческому обороту, такие как БРН 5,6,7,8.</p> <p>Таблица 18 Корректировки на наличие социальной функции у земельных участков</p> <table><tr><th>участки предназначены для размещения социальных объектов, школ, дет. дошкольных учреждений и т.д.</th><th>участки коммерческого назначения в активном обороте</th></tr><tr><td>0,90</td><td>1,00</td></tr></table>	участки предназначены для размещения социальных объектов, школ, дет. дошкольных учреждений и т.д.	участки коммерческого назначения в активном обороте	0,90	1,00																																																											
участки предназначены для размещения социальных объектов, школ, дет. дошкольных учреждений и т.д.	участки коммерческого назначения в активном обороте																																																																
0,90	1,00																																																																

¹¹ 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.

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26-04-171026-272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26-04-171026-271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

6.Наличие коммуникаций	1,2,3	<div>Объекты аналоги 1,2,3 снабжены коммуникациями, корректировка по данному ценообразующему фактору -0,¹²</div> <div>Таблица 61 (продолжение)</div> <table><tr><th colspan="4">Земельные участки под объекты рекреации</th></tr><tr><td>Опознание удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением</td><td>1,17</td><td>1,18</td><td>1,18</td></tr><tr><td>Опознание удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением</td><td>1,18</td><td>1,19</td><td>1,17</td></tr><tr><td>Опознание удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией</td><td>1,18</td><td>1,19</td><td>1,17</td></tr><tr><th colspan="4">Земельные участки под объекты придорожного сервиса</th></tr><tr><td>Опознание 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>1,18</td></tr><tr><td>Опознание удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением</td><td>1,18</td><td>1,18</td><td>1,17</td></tr><tr><td>Опознание удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией</td><td>1,18</td><td>1,18</td><td>1,17</td></tr></table>	Земельные участки под объекты рекреации				Опознание удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,18	1,18	Опознание удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,19	1,17	Опознание удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,18	1,19	1,17	Земельные участки под объекты придорожного сервиса				Опознание удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,18	Опознание удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,18	1,17	Опознание удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,18	1,18	1,17												
Земельные участки под объекты рекреации																																														
Опознание удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,18	1,18																																											
Опознание удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,19	1,17																																											
Опознание удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,18	1,19	1,17																																											
Земельные участки под объекты придорожного сервиса																																														
Опознание удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,18																																											
Опознание удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,18	1,17																																											
Опознание удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,18	1,18	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	<div>Объект оценки и объект аналого 1,2,3 масштабom сравнимы с объектом оценки оценки, корректировки -0%¹³</div> <div>Таблица 53</div> <table><tr><th colspan="2">Земельные участки под офисно-торговую застройку</th></tr><tr><th rowspan="2">Площадь, га</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><tr><th rowspan="5">объект оценки</th><td><0,1</td><td>1,00</td><td>1,11</td><td>1,21</td><td>1,33</td><td>1,38</td></tr><tr><td>0,1-0,5</td><td>0,90</td><td>1,00</td><td>1,09</td><td>1,20</td><td>1,24</td></tr><tr><td>0,5-1,0</td><td>0,83</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>1,10</td><td>1,14</td></tr><tr><td>1,0-3,0</td><td>0,75</td><td>0,84</td><td>0,91</td><td>1,00</td><td>1,04</td></tr><tr><td>≥3</td><td>0,73</td><td>0,81</td><td>0,88</td><td>0,96</td><td>1,00</td></tr></table>	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
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																																								

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

Аналог №1

Источник информации

Фото объявления

Аналог №2

Источник информации

Фото объявления

Аналог №3

Источник информации

Фото объявления

Таблица определения стоимости сравнительным подходом.

¹² Справочник оценщика недвижимости-2020г., Земельные участки. Приволжский центр методологического обеспечения оценки, Н.Новгород, 2016г, Лейфер Л.А.,ШегуроваД.А.

¹³ Справочник оценщика недвижимости-2020г., Земельные участки. Приволжский центр методологического обеспечения оценки, Н.Новгород, 2016г, Лейфер Л.А.,ШегуроваД.А.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Росейская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

		Объекты – аналоги		
		1	2	3
Источник информации	Объект оценки	https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_350_m_2324785986	https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_pomeschenie_1869178995	https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_2347968521
Адрес		Ставропольский край, Новоалександровский г.о., Новоалександровск, Железнодорожная ул., 47	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., Новоалександровск, Красноармейский пер.	Ставропольский край, Изобильненский г.о., Изобильный, Красная ул., 10А
	нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Росейская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, г.Новоалександровск, ул.Железнодорожная, 139А	Отдельно стоящее здание в центре Здание полностью с арендаторами. Сидят сеть Wilberries, сотовая связь, вещевой магазин, парикмахерская, швейная. Отопление газовое Земля в собственности 5 соток	Здание в собственности, земля 495 кв.м в аренде, с выкупом. Частичная отделка.	Продаю здание, состоящее из двух этажей. Первый коммерческое использование, второй жилое помещение, но можно и как коммерческое использовать. Общая площадь 240 квадратных метров. Здание находится в центре города, рядом Школа, Детский садик, парк и всё что нужно рядом.
Цена сделки, руб		13 000 000	22 000 000	6 000 000
где стоимость земельного участка, руб	1 399,01	699 507	595 560	349 753
Цена 1м2		35 144,27	27 128,57	25 682,94
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.		-11,1	-11,1	-11,1
скорректированная цена		31 243,25	24 117,30	22 832,13
Переданные имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		31 243,25	27 128,57	25 682,94
Рыночные условия = время	мар.22	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		31 243,25	24 117,30	22 832,13
Район местоположения объекта	город, районного значения с/х района	город, районного значения с/х района	город, районного значения	город, районного значения
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		31 243,25	24 117,30	22 832,13
Местоположение объекта внутри района	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		31 243,25	24 117,30	22 832,13
Площадь объекта, нежилые помещения	344,2	350	789	220
коррект.		0,20	9,40	-5,47
скорректированная цена		31 305,32	26 384,32	21 583,03
Площадь земель-	281,00	500,00	495,00	250,00

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

ного участка, м2				
Общее состояние объекта и качество внешней отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее, новое здание	удовлетворительное
коррект.		0	-22	0
скорректированная цена		31 305,32	20 579,77	21 583,03
Качество внутренней отделки	среднее	среднее	без отделочных работ	среднее
коррект.		0	27	0
скорректированная цена		31 305,32	26 136,30	21 583,03
Дополнительные улучшения объекта и прилегающей территории	отсутствие доп.улучшений	отсутствие доп.улучшений	отсутствие доп.улучшений	отсутствие доп.улучшений
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		31 305,32	26 136,30	21 583,03
Расположение в здании (Этаж/этажность)	2 этажа	2этажа	3 этажа	2 этаж
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		31 305,32	26 136,30	21 583,03
Транспортная доступность	средний уровень транспортной доступности	средний уровень транспортной доступности	средний уровень транспортной доступности	средний уровень транспортной доступности
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		31 305,32	26 136,30	21 583,03
Капитальность	1 группа капитальности	1 группа капитальности	1 группа капитальности	1 группа капитальности
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		31 305,32	26 136,30	21 583,03
Объект оценки	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		31 305,32	26 136,30	21 583,03
Назначение и текущее использование площадей	административное	административное	Торговое, административное	Торговое, административное
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		31 305,32	26 136,30	21 583,03
коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
коррект.		0	0	0
скорректированная цена		31 305,32	26 136,30	21 583,03
Для выводов:				
Общая валовая коррекция				
в % от цены продажи		0,20	14,40	-5,47
Весовой коэффициент		0,7	0,1	0,2
		21 913,72	2 613,63	4 316,61
Стоимость нежилого здания	руб/м ²	28 843,96	9 928 091,17	
Стоимость земельного участка	руб/м ²	1 399,01	393 122,86	
Стоимость объекта оценки			10 321 214,04	

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

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 -11,1% (Справочник оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методологического обеспечения оценки. Н.Новгород, 2020 год).</p> <p>Справочник: оценка недвижимости 2020. Оценки стоимости недвижимости и сделок с ней. Коэффициенты и индексы для сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости. Число объектов: более 100 тыс. человек по состоянию на март 2020 г.</p> <p>Значения скидки на торг в городах с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов</p> <p>Таблица 114</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="2">Неактивный рынок</th></tr> <tr> <th>Среднее</th><th>Расширенный интервал</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td></tr> <tr> <td>1. Высшего класса офисы (Офисы классов А, В)</td><td>14,2%</td><td>11,2% - 16,1%</td></tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>16,8%</td><td>13,1% - 20,4%</td></tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТРЦ, ТРК) и помещения в них</td><td>14,7%</td><td>11,4% - 18,0%</td></tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td><td>15,0%</td><td>11,1% - 19,0%</td></tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td><td>16,7%</td><td>12,8% - 20,7%</td></tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>19,3%</td><td>15,6% - 22,9%</td></tr> <tr> <td colspan="3">Арбитражные ставки объектов</td></tr> <tr> <td>1. Высшего класса офисы (Офисы классов А, В)</td><td>13,4%</td><td>10,2% - 16,5%</td></tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>14,8%</td><td>11,5% - 17,8%</td></tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТРЦ, ТРК) и помещения в них</td><td>13,9%</td><td>11,1% - 16,7%</td></tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td><td>14,8%</td><td>11,4% - 17,7%</td></tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td><td>15,0%</td><td>11,8% - 18,2%</td></tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>17,1%</td><td>13,8% - 20,4%</td></tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высшего класса офисы (Офисы классов А, В)	14,2%	11,2% - 16,1%	2. Офисные объекты класса С и ниже	16,8%	13,1% - 20,4%	3. Торговые центры (ТЦ, ТРЦ, ТРК) и помещения в них	14,7%	11,4% - 18,0%	4. Стрит-ритейл	15,0%	11,1% - 19,0%	5. Объекты свободного назначения	16,7%	12,8% - 20,7%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	15,6% - 22,9%	Арбитражные ставки объектов			1. Высшего класса офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	10,2% - 16,5%	2. Офисные объекты класса С и ниже	14,8%	11,5% - 17,8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТРЦ, ТРК) и помещения в них	13,9%	11,1% - 16,7%	4. Стрит-ритейл	14,8%	11,4% - 17,7%	5. Объекты свободного назначения	15,0%	11,8% - 18,2%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,1%	13,8% - 20,4%
Класс объектов	Неактивный рынок																																																
	Среднее	Расширенный интервал																																															
Цены предложений объектов																																																	
1. Высшего класса офисы (Офисы классов А, В)	14,2%	11,2% - 16,1%																																															
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,8%	13,1% - 20,4%																																															
3. Торговые центры (ТЦ, ТРЦ, ТРК) и помещения в них	14,7%	11,4% - 18,0%																																															
4. Стрит-ритейл	15,0%	11,1% - 19,0%																																															
5. Объекты свободного назначения	16,7%	12,8% - 20,7%																																															
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	15,6% - 22,9%																																															
Арбитражные ставки объектов																																																	
1. Высшего класса офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	10,2% - 16,5%																																															
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,8%	11,5% - 17,8%																																															
3. Торговые центры (ТЦ, ТРЦ, ТРК) и помещения в них	13,9%	11,1% - 16,7%																																															
4. Стрит-ритейл	14,8%	11,4% - 17,7%																																															
5. Объекты свободного назначения	15,0%	11,8% - 18,2%																																															
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,1%	13,8% - 20,4%																																															
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 январе 2021 г., корректировка равна 0.																																															
4. Местоположение	1,2,3	Объекты-аналоги 2,3, расположены в районном центре, объект оценки в сельском населенном пункте, корректировка -33,3%,- (Справочник оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методологического обеспечения оценки. Н.Новгород, 2020 год)																																															

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

		<div><div><div>Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов</div><div>Таблица 13</div><table><tr><th>Отношения для объекто-подобных объектов по районным объектам в отношении к областному центру</th><th>Среднее значение</th><th>Расширенный интервал</th></tr><tr><td>Административный центр</td><td>1,00</td><td>1,00 - 1,20</td></tr><tr><td>Информационные пункты в близости от административного центра</td><td>0,80</td><td>0,73 - 0,88</td></tr><tr><td>Районный центр с развитой промышленностью</td><td>0,75</td><td>0,68 - 0,82</td></tr><tr><td>Районный центр с развитой сельской</td><td>0,60</td><td>0,52 - 0,68</td></tr><tr><td>Промышленные районы</td><td>0,45</td><td>0,38 - 0,52</td></tr></table></div><div><div>Таблица 14</div><table><tr><th rowspan="2">объект оценки</th><th rowspan="2">категория</th><th colspan="5">аналог</th></tr><tr><th>I</th><th>II</th><th>III</th><th>IV</th><th>V</th></tr><tr><td rowspan="5">объект оценки</td><td>I</td><td>1,00</td><td>1,20</td><td>1,30</td><td>1,50</td><td>2,00</td></tr><tr><td>II</td><td>0,80</td><td>1,00</td><td>1,10</td><td>1,30</td><td>1,60</td></tr><tr><td>III</td><td>0,75</td><td>0,90</td><td>1,00</td><td>1,20</td><td>1,50</td></tr><tr><td>IV</td><td>0,60</td><td>0,75</td><td>0,85</td><td>1,00</td><td>1,20</td></tr><tr><td>V</td><td>0,45</td><td>0,60</td><td>0,70</td><td>0,85</td><td>1,00</td></tr></table></div></div>	Отношения для объекто-подобных объектов по районным объектам в отношении к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	Административный центр	1,00	1,00 - 1,20	Информационные пункты в близости от административного центра	0,80	0,73 - 0,88	Районный центр с развитой промышленностью	0,75	0,68 - 0,82	Районный центр с развитой сельской	0,60	0,52 - 0,68	Промышленные районы	0,45	0,38 - 0,52	объект оценки	категория	аналог					I	II	III	IV	V	объект оценки	I	1,00	1,20	1,30	1,50	2,00	II	0,80	1,00	1,10	1,30	1,60	III	0,75	0,90	1,00	1,20	1,50	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,20	V	0,45	0,60	0,70	0,85	1,00	<table><tr><td>Параметры сравнения</td><td>ОО</td><td>ОАН№1</td><td>ОАН№2</td><td>ОАН№3</td></tr><tr><td>Район местоположения объекта</td><td>город, районного значения с/х района</td><td>город, районного значения с/х района</td><td>город, районного значения</td><td>город, районного значения</td></tr><tr><td>коррект.</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	Параметры сравнения	ОО	ОАН№1	ОАН№2	ОАН№3	Район местоположения объекта	город, районного значения с/х района	город, районного значения с/х района	город, районного значения	город, районного значения	коррект.		0	0	0
Отношения для объекто-подобных объектов по районным объектам в отношении к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																													
Административный центр	1,00	1,00 - 1,20																																																																													
Информационные пункты в близости от административного центра	0,80	0,73 - 0,88																																																																													
Районный центр с развитой промышленностью	0,75	0,68 - 0,82																																																																													
Районный центр с развитой сельской	0,60	0,52 - 0,68																																																																													
Промышленные районы	0,45	0,38 - 0,52																																																																													
объект оценки	категория	аналог																																																																													
		I	II	III	IV	V																																																																									
объект оценки	I	1,00	1,20	1,30	1,50	2,00																																																																									
	II	0,80	1,00	1,10	1,30	1,60																																																																									
	III	0,75	0,90	1,00	1,20	1,50																																																																									
	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,20																																																																									
	V	0,45	0,60	0,70	0,85	1,00																																																																									
Параметры сравнения	ОО	ОАН№1	ОАН№2	ОАН№3																																																																											
Район местоположения объекта	город, районного значения с/х района	город, районного значения с/х района	город, районного значения	город, районного значения																																																																											
коррект.		0	0	0																																																																											
5.Физические х-ки	1,2,3	<div><div>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</div><table><tr><td>Параметры сравнения</td><td>ОО</td><td>ОАН№1</td><td>ОАН№2</td><td>ОАН№3</td></tr><tr><td>Общая площадь, кв.м.</td><td>344,2</td><td>350</td><td>789</td><td>220</td></tr><tr><td>корректировка</td><td></td><td>0,20</td><td>9,40</td><td>-5,47</td></tr></table></div>	Параметры сравнения	ОО	ОАН№1	ОАН№2	ОАН№3	Общая площадь, кв.м.	344,2	350	789	220	корректировка		0,20	9,40	-5,47																																																														
Параметры сравнения	ОО	ОАН№1	ОАН№2	ОАН№3																																																																											
Общая площадь, кв.м.	344,2	350	789	220																																																																											
корректировка		0,20	9,40	-5,47																																																																											
6 физ.состояние	1,2,3	<div>Объект аналогии №1,2,3 имеют техническое состояние удовлетворительное, требует ремонта, корректировка принята в размере -37% , На основании данных результатов статистической обработки данных экспертного опроса (Справочник оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методологического обеспечения оценки. Н.Новгород, 2020 год)</div>																																																																													

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

		<p>Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов.</p> <p>Таблица 133</p> <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th>Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="3">Удельная цена</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новый объект) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>1,22</td><td>1,21 1,23</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>0,71</td><td>0,69 0,72</td></tr><tr><td colspan="3">Удельная арендная ставка</td></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новый объект) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>1,20</td><td>1,19 1,21</td></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>0,72</td><td>0,70 0,74</td></tr></table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Удельная цена			Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новый объект) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21 1,23	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69 0,72	Удельная арендная ставка			Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новый объект) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19 1,21	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 0,74																																									
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																														
Удельная цена																																																																
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новый объект) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21 1,23																																																														
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69 0,72																																																														
Удельная арендная ставка																																																																
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новый объект) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19 1,21																																																														
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 0,74																																																														
6. уровень отделки	2	<p>Объект аналогии №1,3 имеют состояние отделки среднее, объект оценки среднее, корректировка принята в размере -0% Объект аналог 2 требуется ремонт, корректировка 27% На основании данных результатов статистической обработки данных экспертного опроса (Справочник оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методологического обеспечения оценки. Н.Новгород, 2020 год)</p> <p>Матрицы коэффициентов</p> <p>Таблица 143</p> <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">цены офисно-торговых объектов</th><th colspan="4">аналог</th></tr><tr><th>без отделки</th><th>требует косметического ремонта</th><th>среднее состояние</th><th>отделка "люкс"</th></tr><tr><td rowspan="4">объект оценки</td><td>без отделки</td><td>1</td><td>0,92</td><td>0,79</td><td>0,64</td></tr><tr><td>требует косметического ремонта</td><td>1,05</td><td>1</td><td>0,93</td><td>0,70</td></tr><tr><td>среднее состояние</td><td>1,27</td><td>1,16</td><td>1</td><td>0,81</td></tr><tr><td>отделка "люкс"</td><td>1,56</td><td>1,43</td><td>1,23</td><td>1</td></tr></table> <p>Таблица 144</p> <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">арендные ставки офисно-торговых объектов</th><th colspan="4">аналог</th></tr><tr><th>без отделки</th><th>требует косметического ремонта</th><th>среднее состояние</th><th>отделка "люкс"</th></tr><tr><td rowspan="4">объект оценки</td><td>без отделки</td><td>1</td><td>0,91</td><td>0,78</td><td>0,64</td></tr><tr><td>требует косметического ремонта</td><td>1,10</td><td>1</td><td>0,93</td><td>0,70</td></tr><tr><td>среднее состояние</td><td>1,26</td><td>1,16</td><td>1</td><td>0,82</td></tr><tr><td>отделка "люкс"</td><td>1,56</td><td>1,43</td><td>1,22</td><td>1</td></tr></table>	цены офисно-торговых объектов		аналог				без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"	объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64	требует косметического ремонта	1,05	1	0,93	0,70	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1	арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"	объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64	требует косметического ремонта	1,10	1	0,93	0,70	среднее состояние	1,26	1,16	1	0,82	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1
цены офисно-торговых объектов		аналог																																																														
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"																																																											
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64																																																											
	требует косметического ремонта	1,05	1	0,93	0,70																																																											
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81																																																											
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1																																																											
арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог																																																														
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"																																																											
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64																																																											
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,93	0,70																																																											
	среднее состояние	1,26	1,16	1	0,82																																																											
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1																																																											
7. Наличие коммуникаций	-	Объекты-аналоги №1,2,3,оснащены всеми коммуникациями, корректировка 0% Справочник оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методологического обеспечения оценки. Н.Новгород, 2020 год																																																														
8.Назначение и текущее использование	-	Так как объекты-аналоги №1-3 представляют собой недвижимость коммерческого назначения –корректировка 0 Справочник оценщика недвижимости-2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методологического																																																														

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

		ского обеспечения оценки. Н.Новгород, 2020 год
9. Встроенное помещение или отдельно стоящее здание	-	Объекты-аналоги №1-3 являются отдельно стоящими зданиями с земельным участком как и объект оценки, корректировка не применялась.
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 здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	344,2	9 928 091,17
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	281,0	393 122,86
	ИТОГО		10 321 214,04

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.

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

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 применяемость каждого метода, для сегодняшних экономических условий можно сказать следующее:

Подход	Затратный подход руб.	Сравнительный подход руб.	Доходный подход руб.
Полученная величина ориентира, рублей	0	9 928 091	8 826 683
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	4	2
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	1
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	5	1
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	5	1
Итого суммы баллов	-	19	5
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов	24		
Вес подхода, %	-	79,17%	20,83%
Вес подхода округленно, %	0,0%	79,0%	21,0%
Согласованная величина стоимости	9 696 800р.		

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 здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	344,2	Не применялся	9 928 091,17	8 490 484,80

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	281,0	Не применялся	393 122,86	336 197,93
ИТОГО				10 321 214,04	8 826 682,73

Таким образом, 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 18 марта 2022 г:

п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб. ¹⁴	Рыночная стоимость, без учета НДС-20%, руб.
1	Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	344,2	9 626 193,83	8 021 828,19
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	281,0	381 168,63	381 168,63
ИТОГО			10 007 362,46	8 402 996,82

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 $\pm 15\%$.

14

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

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 18 марта 2022 г.:

п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб. ¹⁵	Рыночная стоимость, без учета НДС-20%, руб.
1	Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, расположенный по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	344,2	9 626 193,83	8 021 828,19
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А	281,0	381 168,63	381 168,63
	ИТОГО		10 007 362,46	8 402 996,82

10.3 ПОДРАЗДЕЛ 3. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ ОТЧЕТА

Оценщик

А.А.Носов

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/metlO.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.;

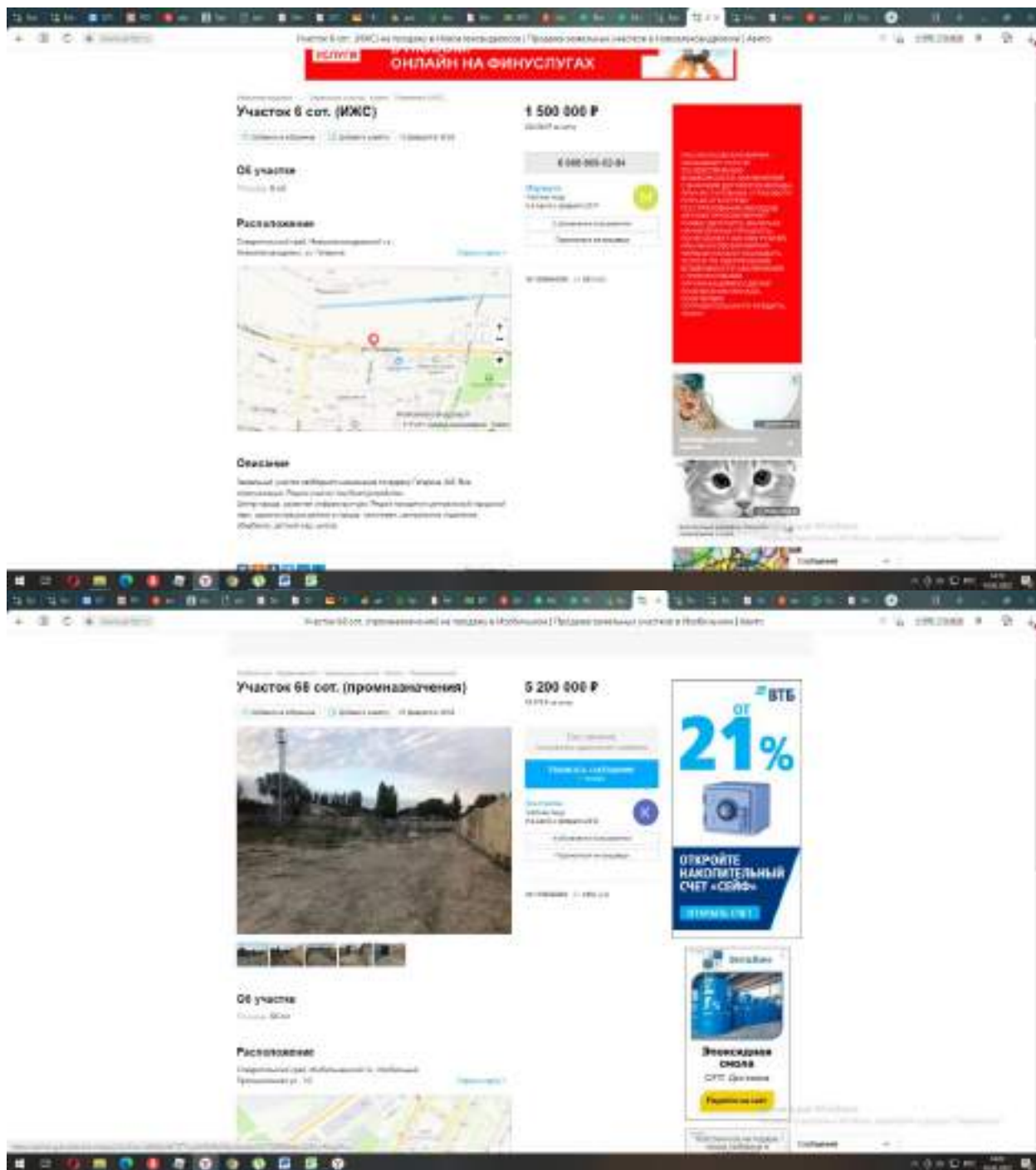
Документация:

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 07.12.2022г.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.12.2022г..

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Приложение 1 материалы исследования рынка объекта оценки

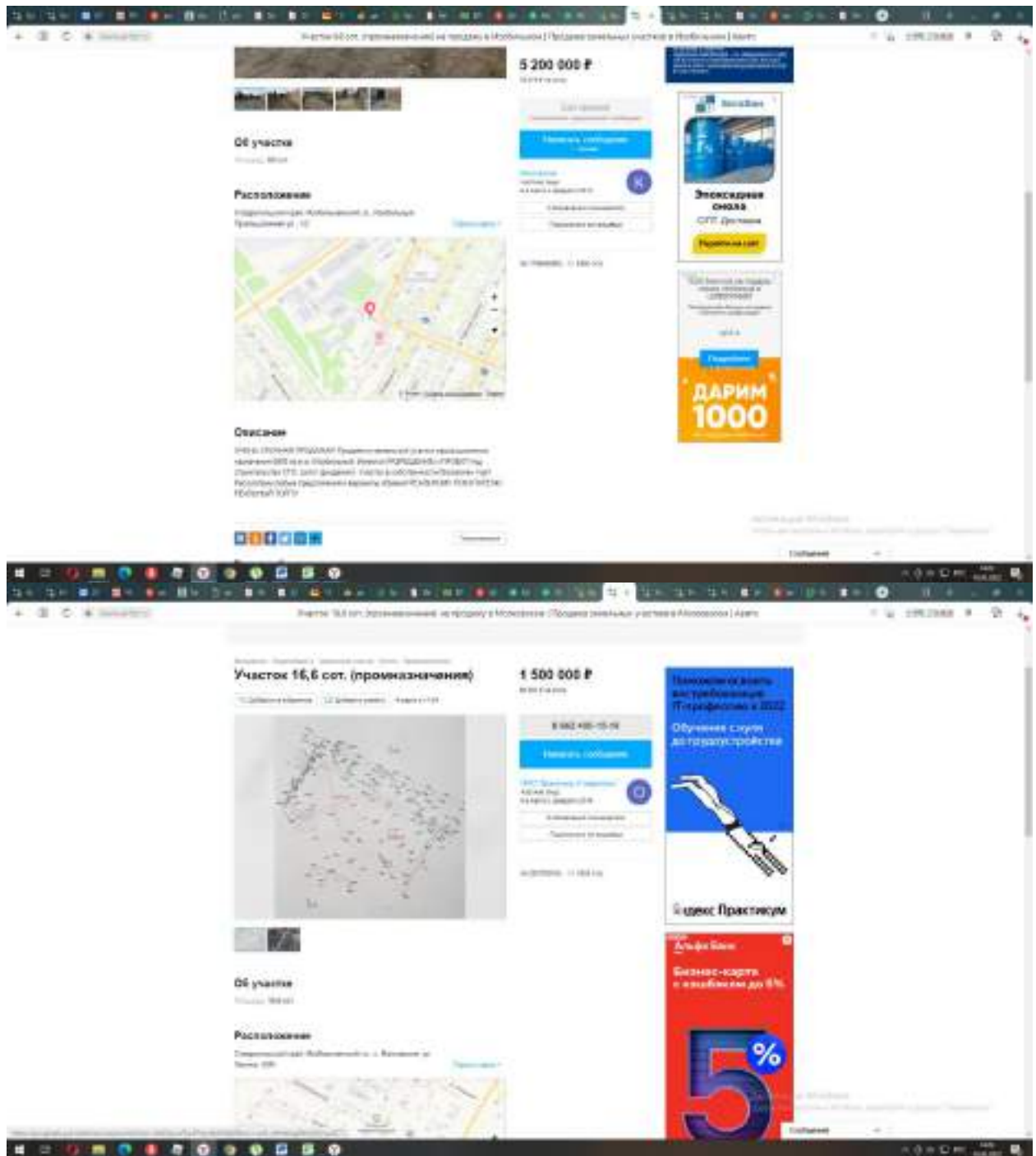


ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26-04-171026-272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26-04-171026-271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

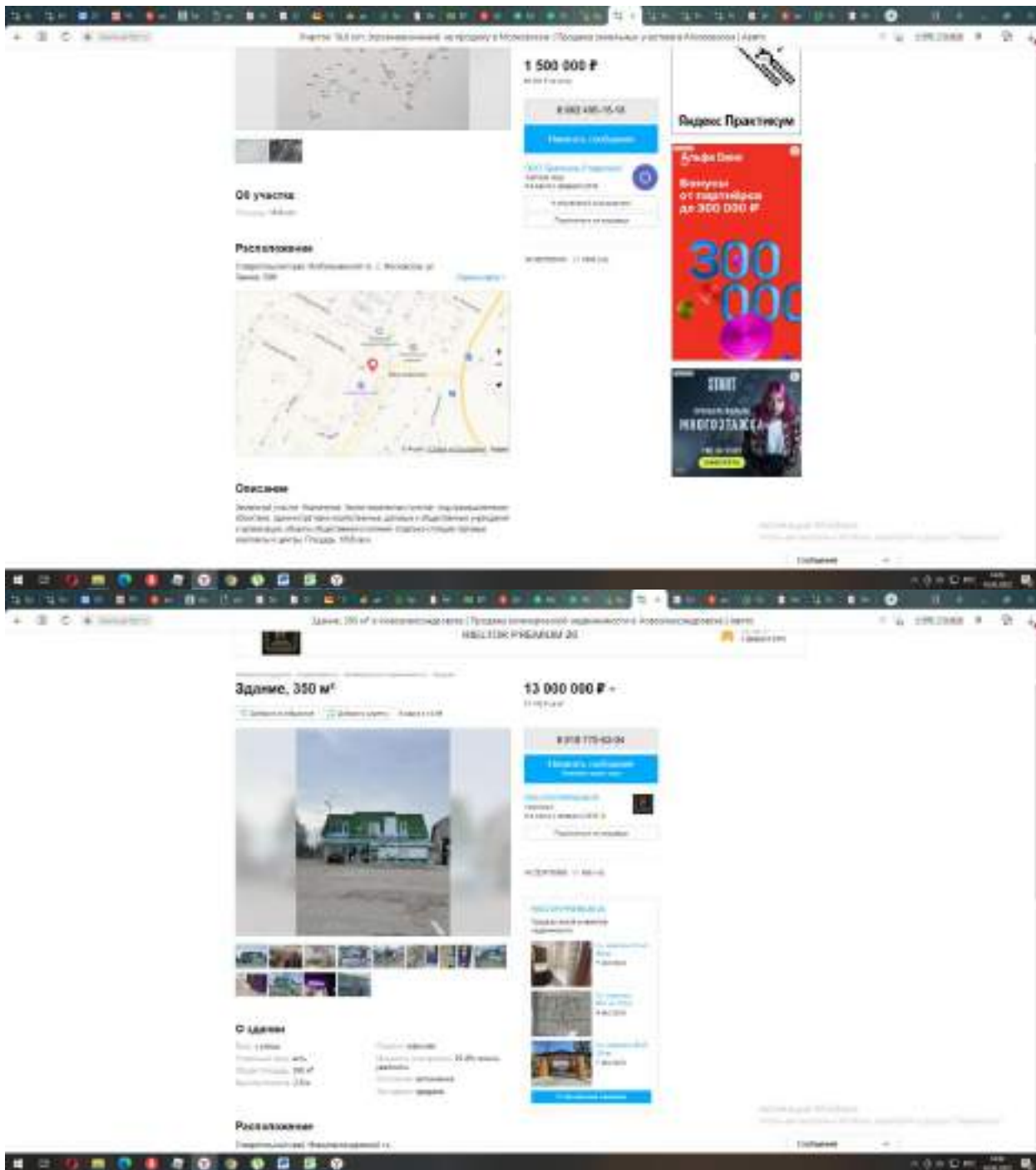


ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

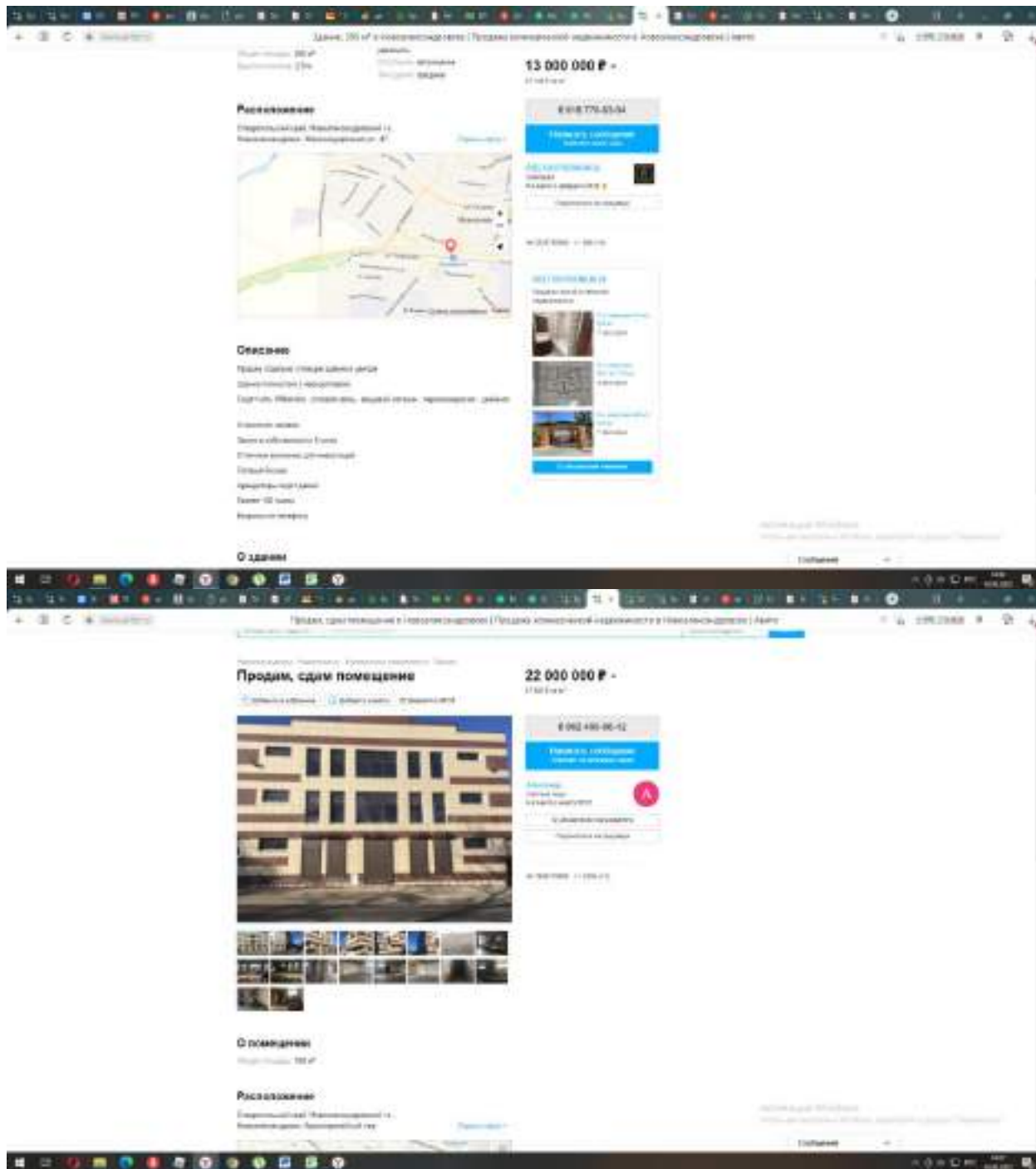


ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26-04-171026-272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление , кадастровый номер 26-04-171026-271 , по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

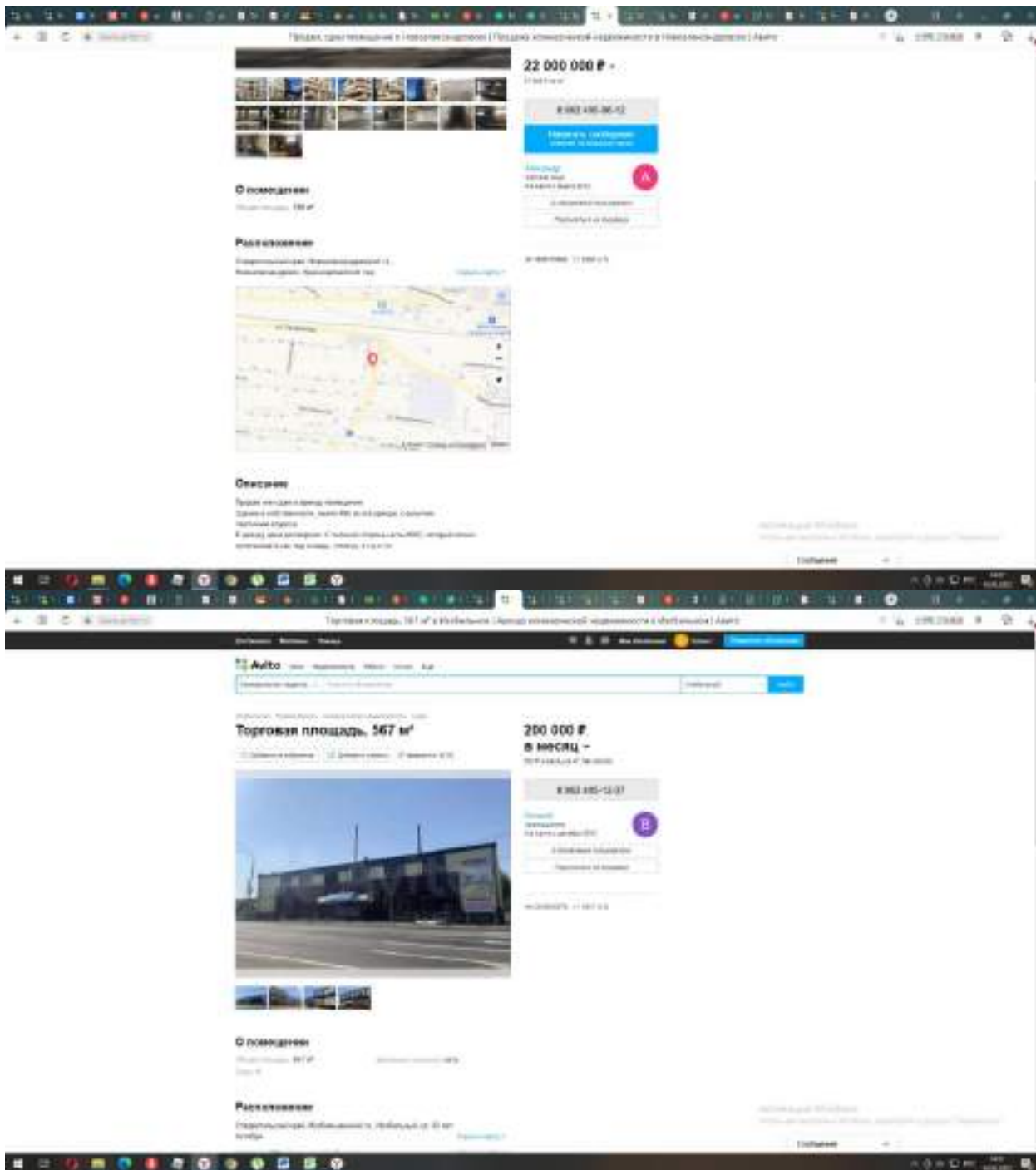


ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

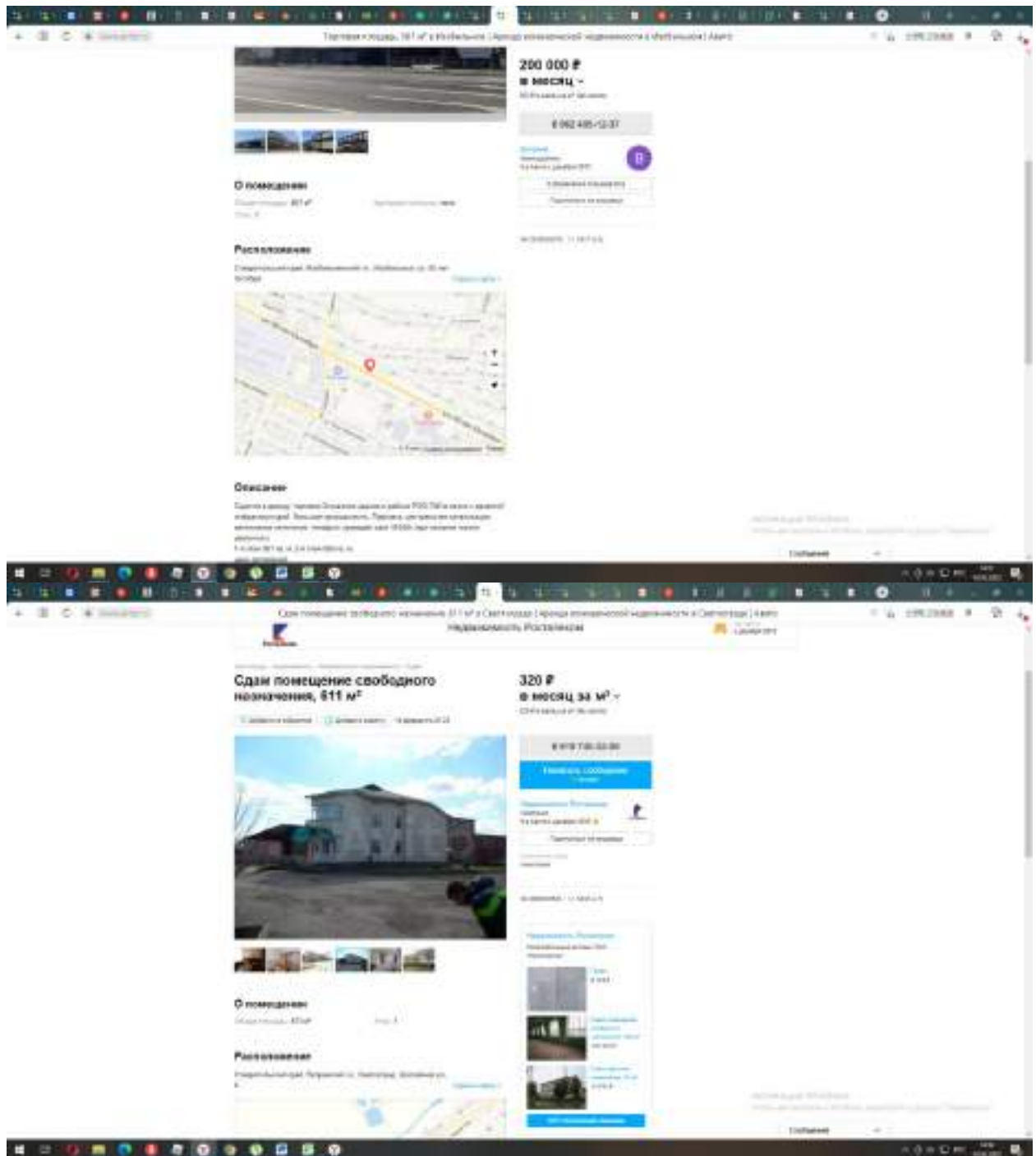


ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26-04-171026-272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26-04-171026-271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

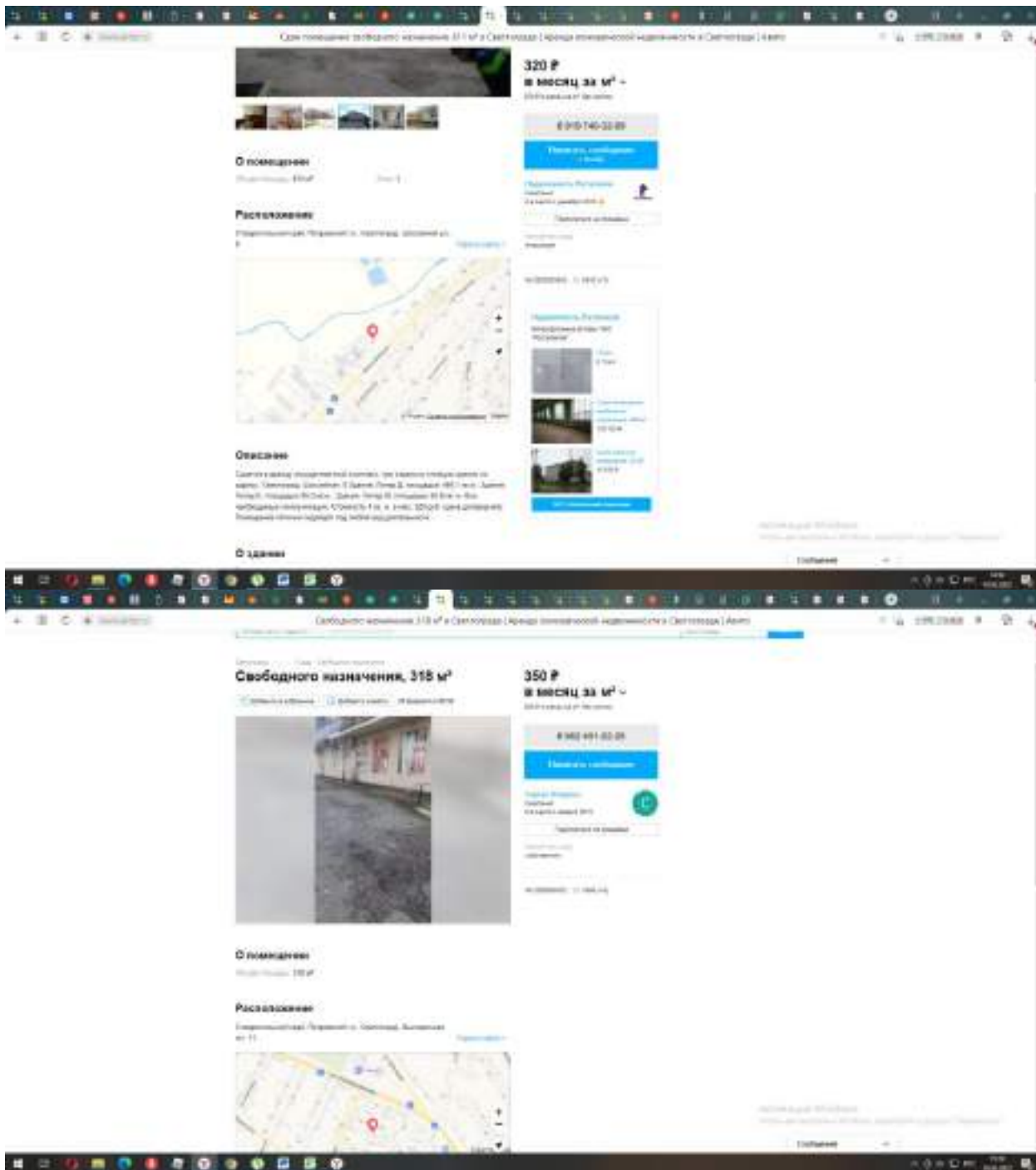


ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А

Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А

Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

[illegible][illegible][illegible]

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



Матрицы коэффициентов

Таблица 32

Земельные участки под административное строительство		площадь, кв. м				
площадь, кв. м	объем оценки	площадь, кв. м				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1-2,5	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
2,5-5	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00
5-10	0,85	0,85	0,85	0,90	1,00	1,00
>10	0,80	0,80	0,80	0,85	0,90	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку		площадь, кв. м				
площадь, кв. м	объем оценки	площадь, кв. м				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-2,0	>2
<0,1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,1-0,5	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
0,5-1,0	0,80	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00
1,0-2,0	0,75	0,75	0,80	0,90	1,00	1,00
>2	0,70	0,70	0,75	0,80	0,90	1,00

Таблица 34

Земельные участки сельскохозяйственного назначения		площадь, кв. м				
площадь, кв. м	объем оценки	площадь, кв. м				
		<10	10-50	50-100	100-200	>200
<10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
10-50	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
50-100	0,85	0,85	0,90	1,00	1,00	1,00
>100	0,75	0,75	0,80	0,90	1,00	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС		площадь, кв. м				
площадь, кв. м	объем оценки	площадь, кв. м				
		<0,5	0,5-1,5	1,5-3	3-5	>5
<0,5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,5-1,5	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
1,5-3	0,90	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00
>3	0,85	0,85	0,90	0,95	1,00	1,00

176

Таблица 31 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки сельскохозяйственного назначения		
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью 100 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 10 кв. м	0,75	0,69 0,82
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС площадью 5 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 0,5 кв. м	0,81	0,74 0,89
Земельные участки под ИОС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИОС площадью 10000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 1000 кв. м	0,77	0,68 0,85
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации площадью 10 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 1 кв. м	0,81	0,75 0,88
Земельные участки под объекты придорожного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса площадью 10 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 1 кв. м	0,79	0,71 0,87

175

Границы расширенного интервала значений скидок на торг

Таблица 30

Класс объектов	Наименование риска	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельные участки под административное строительство	18,0%	12,2% 25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,0%	10,8% 21,9%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,3% 30,0%
4.1. Земельные участки под ИЖС	15,5%	11,0% 22,0%
4.2. Земельные участки под ИОС	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	18,5%	11,0% 24,1%

283

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Таблица 61 (продолжение)

Земельный участок под объектом оценки	1,17	1,18	1,19
Специальная земельная зона земельного участка под объектом оценки, не обремененная ипотекой, в которой цена земельного участка, не обремененная ипотекой, не превышает цену земельного участка, обремененного ипотекой	1,16	1,19	1,17
Специальная земельная зона земельного участка под объектом оценки, не обремененная ипотекой, в которой цена земельного участка, не обремененная ипотекой, не превышает цену земельного участка, обремененного ипотекой	1,16	1,19	1,17
Земельный участок под объектом оценки, не обремененный ипотекой	1,10	1,17	1,18
Специальная земельная зона земельного участка под объектом оценки, не обремененная ипотекой, в которой цена земельного участка, не обремененная ипотекой, не превышает цену земельного участка, обремененного ипотекой	1,16	1,19	1,17
Специальная земельная зона земельного участка под объектом оценки, не обремененная ипотекой, в которой цена земельного участка, не обремененная ипотекой, не превышает цену земельного участка, обремененного ипотекой	1,16	1,19	1,17
Специальная земельная зона земельного участка под объектом оценки, не обремененная ипотекой, в которой цена земельного участка, не обремененная ипотекой, не превышает цену земельного участка, обремененного ипотекой	1,16	1,19	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

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Количественное значение экспертной оценки

Значения скидок на торг, установленные по городам
России, в границах заявленных интервалов

Таблица 188

Типы объектов	Значения скидок		
	Среднее	Диапазонный интервал	
Цены ликвидационной стоимости			
1. Офисно-торговые объекты свободной застройки и объекты типов объектов недвижимости	16,5%	15,5%	17,2%
2. Бизнес-отельные объекты свободной застройки (Офисно-отельные А, Б)	14,9%	13,3%	17,2%
3. Бизнес-отельные объекты недвижимости	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, продаваемая для ведения производственного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%
Цены ликвидационной стоимости			
1. Офисно-торговые объекты свободной застройки и объекты типов объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Бизнес-отельные объекты свободной застройки (Офисно-отельные А, Б)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Бизнес-отельные объекты недвижимости	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, продаваемая для ведения производственного вида бизнеса	18,9%	17,9%	19,9%

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 134

Нормативные коэффициенты	Среднее значение	Расширенный интервал	
Ликвидационная			
Специальная земельная зона земельного участка, в которой цена земельного участка, не обремененная ипотекой, не превышает цену земельного участка, обремененного ипотекой	1,22	1,14	1,26
Специальная земельная зона земельного участка, в которой цена земельного участка, не обремененная ипотекой, не превышает цену земельного участка, обремененного ипотекой	0,71	0,62	0,76
Ликвидационная стоимость			
Специальная земельная зона земельного участка, в которой цена земельного участка, не обремененная ипотекой, не превышает цену земельного участка, обремененного ипотекой	1,20	1,12	1,28
Специальная земельная зона земельного участка, в которой цена земельного участка, не обремененная ипотекой, не превышает цену земельного участка, обремененного ипотекой	0,72	0,64	0,80

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Границы расширенного интервала значений коррелирующих коэффициентов

Staphylococcus aureus

Пол, мужской женский	Год исследования	Возраст					
		I	II	III	IV	V	VI
Средний возраст	I	1,00	1,14	1,23	1,33	1,44	1,55
	II	0,67	1,00	1,09	1,18	1,29	1,39
	III	0,85	0,91	1,00	1,08	1,17	1,26
	IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,09	1,17
	V	0,81	0,79	0,76	0,81	1,00	0,92
	VI	0,65	0,76	0,63	0,66	1,06	1,00

Описание или название объектов по району города по отношению к своему району	Среднее значение	Дисперсионный коэффициент
Полноразмерный центр		
Купирован в историческом центре (центральный район)	1,00	1,00
Купирован в район (внешнегородской район)	0,89	0,89
Среднее значение по району	0,94	0,94
Средне-размерный центр		
Купирован в историческом центре (центральный район)	0,76	0,76
Купирован в район (внешнегородской район)	0,76	0,76
Среднее значение по району	0,76	0,76
Малоразмерный центр		
Купирован в историческом центре (центральный район)	0,76	0,76
Купирован в район (внешнегородской район)	0,76	0,76
Среднее значение по району	0,76	0,76
Полноразмерный центр		
Купирован в историческом центре (центральный район)	1,00	1,00
Купирован в район (внешнегородской район)	0,89	0,89
Среднее значение по району	0,94	0,94
Средне-размерный центр		
Купирован в историческом центре (центральный район)	0,76	0,76
Купирован в район (внешнегородской район)	0,76	0,76
Среднее значение по району	0,76	0,76
Малоразмерный центр		
Купирован в историческом центре (центральный район)	0,76	0,76
Купирован в район (внешнегородской район)	0,76	0,76
Среднее значение по району	0,76	0,76

Отношение числ. объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
поселен. центр	1,00	1,00
поселен. пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73, 0,88
поселен. пункты с развитой инфраструктурой	0,72	0,65, 0,80
поселен. пункты с низкой инфраструктурой	0,60	0,52, 0,68
поселен. пункты с низкой инфраструктурой	0,48	0,39, 0,57
поселен. центр	1,00	1,00
поселен. пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72, 0,87
поселен. пункты с развитой инфраструктурой	0,72	0,64, 0,79
поселен. пункты с низкой инфраструктурой	0,60	0,51, 0,68
поселен. пункты с низкой инфраструктурой	0,48	0,39, 0,57

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Максимальные коэффициенты						
Таблица 14						
Категория	I	II	III	IV	V	
общий коэффициент	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	
коэффициент	0.80	1.00	1.25	1.50	1.75	
коэффициент	0.70	0.90	1.00	1.25	1.50	
коэффициент	0.60	0.75	0.85	1.00	1.25	
коэффициент	0.50	0.60	0.70	0.85	1.00	

Таблица 15						
Категория	I	II	III	IV	V	
общий коэффициент	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	
коэффициент	0.80	1.00	1.25	1.50	1.75	
коэффициент	0.70	0.90	1.00	1.25	1.50	
коэффициент	0.60	0.75	0.85	1.00	1.25	
коэффициент	0.50	0.60	0.70	0.85	1.00	

Важная информация. По рекомендациям законодательства при определении коэффициентов и значений для различных категорий земель, объектов недвижимости и объектов, которые существенно различаются между собой по стоимости. Владельцы и пользователи объектов недвижимости должны учитывать, что стоимость объектов недвижимости может существенно отличаться в зависимости от их назначения и использования.

Приложение 2 Документы, предоставленные Заказчиком

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



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

ОГРН 1172631027262 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
21.01.2022 года № 52

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 30.09.2021 №52/500 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества Новоалександровского городского округа Ставропольского края на 2022 год», просит Вас произвести оценку рыночной стоимости в целях приватизации способом продажи на аукционе следующего находящегося в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа объекта недвижимости и земельного участка:

-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, назначение:нежилое, площадь 344,2 кв.метров, адрес: Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139А;

-земельный участок, кадастровый номер 26:04:171026:271, площадь 281 кв.метр, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: деловое управление, адрес: Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139А.

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

Начальник управления имущественных
отношений – главный архитектор
администрации Новоалександровского
городского округа
Ставропольского края

Э.А. Колтунов

Исп. И.Г.Козлитина (86544) 6-32-45

Выплата из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и зарегистрированного права на объект недвижимости

Содержание об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2021, поступившего на рассмотрение 16.09.2021, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Payson 1 Direct

Заголовок			
Имя объекта исследования			
Итер № 1	Вектор признаков 1	Вектор признаков 3	Вектор признаков 4
16.09.2021г. № КУ ИИ-002/2021-123785426			
Классификация: inverse		26.04.177026-272	

Номер кадастрового листа:	26-04-171026
Дата проведения кадастрового учета:	19.11.2018
Решение государственного кадастрового учета:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, Спиритовский р-он, Новошешлиевский городской округ, город Новошешлиевское, улица Железнодорожная, дом 139А
Границы, м2:	344,2
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Административное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2018
Год завершения строительства:	2018
Кадастровая стоимость, руб.	9604759,22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	26-04-171026-271
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Иные разрешенного использования:	иное жилое здание
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости входят в Единый государственный реестр недвижимости
Способы оценки:	Сведения, необходимые для определения размера: 5 - Типовые рыночные показатели, машино-места на улице (иные этажи), отсутствуют
Подобучающая надпись:	Согласно Справки Формирования, действительной на основании документа "АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОАЛЕКСАНДРОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОУГРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ"

ПОЛНОЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ДОКЛАДНОСТЬ	ДОКЛАД	НИМЕР, ДОКЛАД

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26-04/171026/272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26-04/171026/271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУВН-002/2021/123785426			
Кадастровый номер: 26-04/171026/272			
1.1. Новоалександровский городской округ Ставропольского края			
2.1. Собственность			
26-04/050204-733-26/014/2018-2			
10.10.2018 13:24:47			
4.1. данные отсутствуют			
5. Отсутствуют права и обременения объекта недвижимости (приведены в таблице)			
1.2. Муниципальное предприятие Новоалександровского городского округа Ставропольского края			
2.2. Новое предприятие			
26-26-24/002/2012-084			
09.02.2012 00:00:00			
4.2. данные отсутствуют			
5. Отсутствуют права и обременения объекта недвижимости			
6. Заявленные в судебном порядке права требования			
7. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права			
8. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд			
9. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя			

подпись	М.П.
полностью	полностью

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Этапы				Лист 3	
Итого объектов недвижимости					
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4		
16.09.2021г. № КУВН-002/2021-123783426					
Кадастровый номер: 26:04:171026:272					
10	Правомыслие и сведения о наличии установленных, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (обременения, прекращения права), отнесения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости		отсутствуют		

Инициалы, фамилия	Подпись	М.П.
-------------------	---------	------

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26-04-171026-272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26-04-171026-271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Лист 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

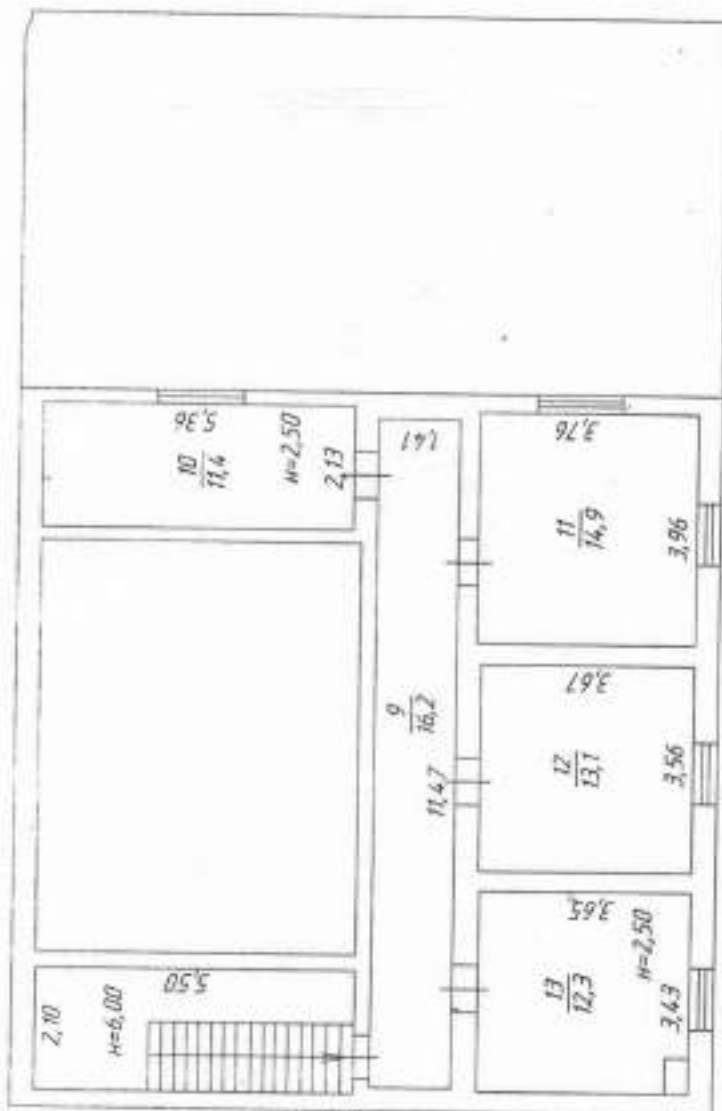
Здание			
наименование недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУВН-002/2021-123783426			
Кадастровый номер: 26-04-171026-272			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	
Наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

План этажа

Этаж 2



Экспликация:

9 - коридор - 16,2 кв. м
10 - вспомогательное помещение - 11,4 кв. м
11 - кабинет - 14,9 кв. м
12 - кабинет - 13,1 кв. м
13 - кабинет - 12,3 кв. м
Общая площадь этажа 2 - 67,9 кв. м
Общая площадь здания - 267,0 кв. м

Кадастровый инженер Весняной Юрий Анатольевич

Этаж 2



ФУО	Дата	Адрес объекта	Лист 1
Вексель Юрий Анатольевич	13.08.2018	Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139а	Максимум 1:100

Площадь этажа 2 = 132,0 кв. м

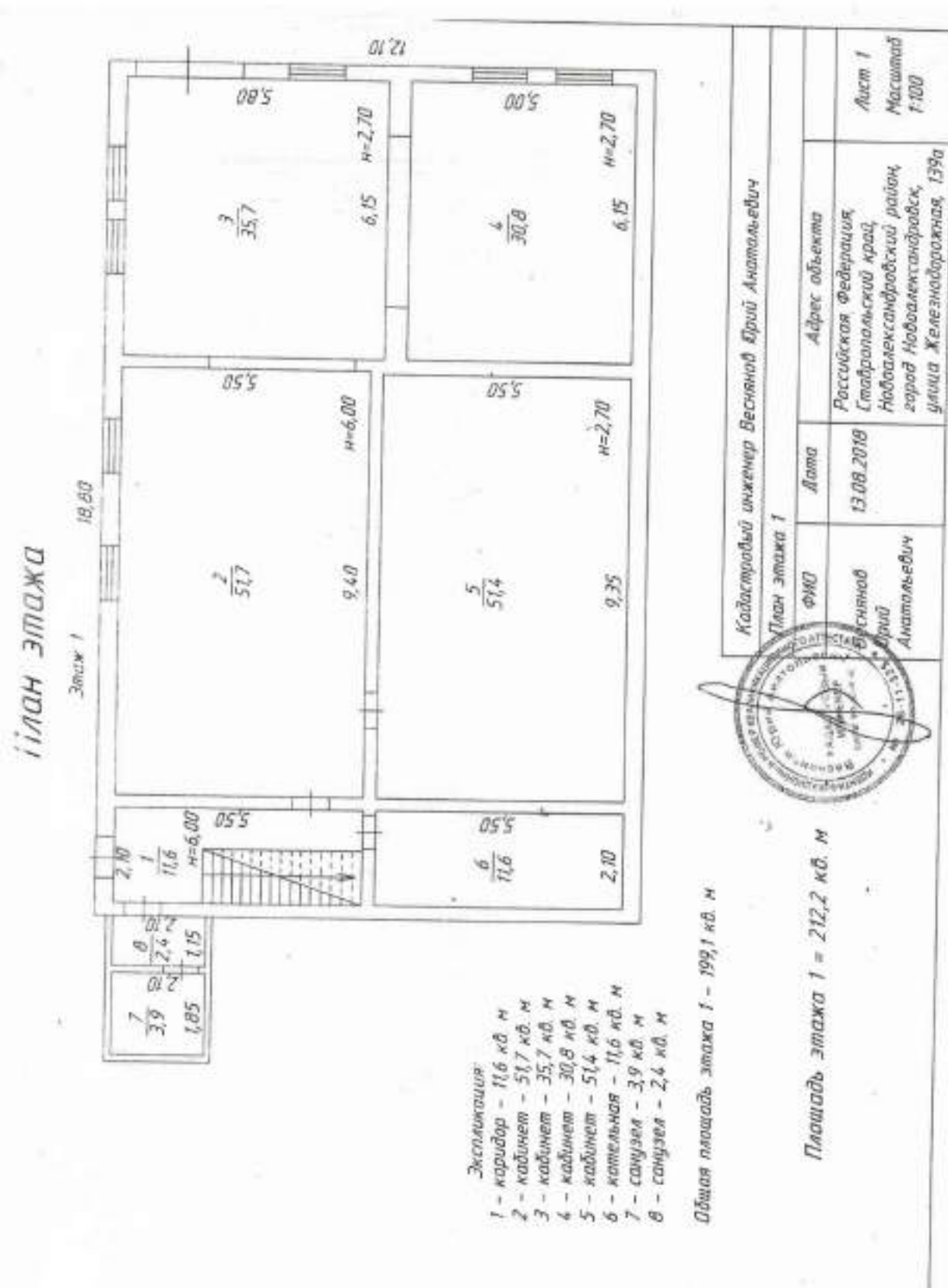
Площадь здания = 344,2 кв. м

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26-04-171026-272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26-04-171026-271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю
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			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
07.12.2021г.	26-04-171026-271		
Кадастровый номер:	26-04-171026		
Номер кадастрового квартала:	19.07.2018		
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, с. Новоалександровск, ул.		
Местоположение:	Железнодорожная, 139А		
Площадь, м ² :	281 +/- 6		
Кадастровая стоимость, руб.:	23130796		
Кадастровая стоимость расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	26-04-171026-272		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	деловое управление		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОАЛЕКСАНДРОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ (представитель правообладателя), Правообладатель: Новоалександровский городской округ Ставропольского края		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26.04.171026.272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26.04.171026.271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов: 3
07.12.2021г.			
Кадастровый номер: 26.04-171026-271			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Новоалександровский городской округ Ставропольского края
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 26.04.171026.271-26/108/2021-2 26.10.2021 13:26:27
3	Документы-основания	3.1	п.3 ст.3.1 Федерального закон "О внесении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", № 137-ФЗ, датой 25.01.2001
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о mortgages и отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Применяемая в сведениях о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование: деловое управление	подпись: М.П.	инициалы, фамилия
---	---------------	-------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Лист 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 3
07.12.2021г.			
Кадастровый номер: 26:04:171026:271			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Краткое обозначение	
полное наименование должности		подпись М.П.	
		инициалы, фамилия	

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26-04-171026-272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26-04-171026-271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Документы исполните-

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ 117103, Москва, Негинный пр-д, 6 т. (495) 730-1000 ф. (495) 956-2185 mail@reso.ru www.reso.ru		 РЕСО-ГАРАНТИЯ PESCO-GARANTIA INSURANCE COMPANY 6, Neginny prезд, Moscow, 117103 t. (495) 730-1000 f. (495) 956-2185 mail@reso.ru www.reso.ru	
ПОЛИС к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2007416309			
Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гамовая, д.12, с/к.1: ОГРН 1027700942413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности организации», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)			
Дата оформления полиса: «03» августа 2021 г.		Валюта страхования: Российские рубли	
Страхователь:	ООО «Северо – Кавказский Регион – Оценка» 355000, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Перелетникова, д. 1Б ОГРН. 1072635022008 ИНН: 2635107303 р/с 40702810000134735779 и СТАВРОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ АО ЮНИКРЕДИТ БАНКА Г. СТАВРОПОЛЬ БИК 040702750		
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.09.2021г. по 24 часа 00 минут 31.08.2022г.		
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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 (исключения 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 №922/2007416309 от «03» августа 2021г. - Правила страхования.		
Представитель страховщика: Крайченко А.Е.		Код 19334524	
Акционер Правом страхования получил. С заключением Правил страхования ознакомлен и согласен.			
			

ля

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2113256726

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гамова, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «28» января 2022 г.

Валюта страхования:

Российские рубль

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 01.03.2022г. по 24 часа 00 минут 28.02.2023г.
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 (бездействиями) 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 № 922/2113256726 от 28.01.2022 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
Код 19134524	

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26-04-171026-272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26-04-171026-271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117108, Москва, Нагорный пр-д, д. 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2388
mail@reso.ru, www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117108
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2388
mail@reso.ru, www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2007396783

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Глинка, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045529) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «03» августа 2021г.

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 01.09.2021г. по 24 часа 00 минут 31.08.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникшим 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 дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 21 июля 2021 года
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой явился 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 I: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2007396783 от «03» августа 2021г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Заявитель Полиса страхования получил, с ознакомлением, Правила страхования ознакомлен и согласен

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик



(подпись)

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26.04.171026.272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26.04.171026.271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Ахмадова
Милана Шамхановна

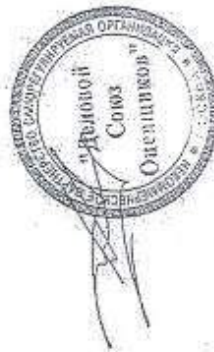
Паспорт выдан: Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Промышленном районе города Ставрополя

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

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

Является членом
Искомерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 660
Дата выдачи: 08 ноября 2013 г.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

Диплом
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП-1 № 865278

Настоящий диплом выдан Ахмадову
Мирону Ахмедовичу
г. Москва, с. 01-ноября 2012 г.
прошедшему профессиональную переподготовку в (на) ИОУ ВОО
Московский филиал Академии профессионального образования
Университет "Генерал"
по программе
"Оценки стоимости недвижимости"
(бизнеса)
Бюджетная аттестационная комиссия образована от 01-ноября 2012 г.
удостоверяет право (получение квалификации) Ахмадов
Мирон Ахмедович (полное имя) в сфере оценки
на основании профессионального экзамена
Служба профессионального образования (бизнеса)
г. Москва

Диплом является документом, удостоверяющим
профессиональную подготовку

Диплом имеет силу на территории России и
профессиональную деятельность

Регистрационный номер 0255

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26-04-171026-272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26-04-171026-271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А



ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408

Объект оценки: Нежилое здание-Административное здание, кадастровый номер 26:04:171026:272, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, дом 139 А
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление, кадастровый номер 26:04:171026:271, по адресу: Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, улица Железнодорожная, 139 А

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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