ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ИНН 2635107303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008
АДРЕС: 355012, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ПЕРСПЕКТИВНАЯ, 1Б
ТЕЛЕФОН: (8652) 334-352

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»
«13» февраля 2025 г.

_____ А.А.Носов
М. П.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №67

рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13

ЗАКАЗЧИК:

Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского муниципального округа Ставропольского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ДАТА ОЦЕНКИ:
13.02.2025г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:
13.02.2025г.

г. СТАВРОПОЛЬ

13.02.2025г.

Сопроводительное письмо к отчету

В соответствии с Договором на оказание услуг по определению рыночной стоимости права пользования на объекты недвижимого имущества от «10 » февраля 2025г и технического задания на оценку, ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА» выполнило оценочные работы по определению рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества, в здании, по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13, с целью консультирования заказчика о величине рыночной стоимости для их последующего предоставления в аренду.

Оценка произведена на дату: 13.02.2025г.

Осмотр объекта оценки был произведен 13.02.2025г. профессиональным оценщиком Носовым А.А. Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 67 от 13.02.2025г. (далее Отчет), подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Носовым А.А..

Характеристики объекта, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке объекта оценки, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, 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 Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в редакции от 02.07.2021 г., а также общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200:

•федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

•федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

•федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

•федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

•федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

•федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»,

федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611,

федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 01.06.2015 г.№327,

стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «ДСО».

Краткие выводы и заключения

1.Объект оценки: рыночная стоимость права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13;

2.Дата оценки: 13.02.2025г.;

Основываясь на доступной информации и выполненных расчетах, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости права пользования на объект недвижимого имущества: 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13 рассчитанная по состоянию на 13.02.2025г. составляет без учета НДС:

Показатель	**Единица измерения**	**Рыночная стоимость права пользования (арендных платежей) , руб.**
Рыночная стоимость права пользования (арендных платежей) за 1 кв.м. в месяц	руб.	182,00р.
Рыночная стоимость права пользования (арендных платежей) за 1 кв.м. в год	руб.	2184,00р.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены задании на оценку и в разделе 3 Отчета об оценке.

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 IV, ФСО 7 п. 8, договор на оценку) ... 5
Таблица 1.1 ... 5
2. Раздел 2. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО 3 п. 8б) ... 8
3. Раздел 3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (фз-135 СТ. 11; ФСО III, п. II, III) ... 8
4.Раздел 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (фз-135 СТ. 11; ФСО VI, п.II) ... 10
4.1 Сведения о заказчике ... 10
4.2 Сведения об оценщике ... 10
5.Раздел 5. Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценки организациях и специалистах (ФСО 3 п. 8 д.) ... 11
6.Раздел 6. Основные факты и выводы (ФСО 3 п. 8д) ... 11
7.2 Подраздел 2. Анализ достаточности и достоверности информации (ФСО 3 п. 5) ... 13
7.3 Подраздел 3. Описание объекта оценки (ФСО 3 п. 8ж) ... 13
7.3.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки ... 14
7.3.2 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях. ... 14
7.3.3 Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки ... 18
7.3.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость ... 18
7.4 Подраздел 4. Анализ местоположения объекта оценки ... 18
7.5 Подраздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 ч. VI) ... 19
7.5.1 Подраздел 1. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (условно свободного) ... 20
7.5.2 Подраздел 2. Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями ... 20
7.6 Подраздел 7.6. Иллюстративные материалы ... 21
8 Раздел 8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (ФСО 3, ФСО 7) ... 26
8.1 Макроэкономический анализ ... 26
Анализ экономики Ставропольского края ... 31
8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (п.11б ФСО 7) ... 32
8.4 Анализ рынка недвижимости Ставропольского края. ... 34
8.5 Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки ... 38
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) ... 44
10. Раздел 10. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом (ФСО 1 пп. 12,13,14, ФСО 3 пп. 11 - 14, ФСО 7 п. 22) ... 47
12 Раздел 12. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта недвижимости (ФСО 1 П. 23 г, ФСО 7 Ч. VIII) ... 59
13 Раздел 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 61
Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки) (ст. 16 ФЗ-135) ... 61
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных ... 63

1.Раздел 1. Задание на оценку (ФСО IV, ФСО 7 п. 8, договор на оценку)

Таблица 1.1

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п. 1 п. 3 ФСО IV)	рыночная стоимость права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	рыночная стоимость права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Имущественные права на объект оценки п.п. 1 п. 3 ФСО IV	Собственность
Правообладатель	Новоалександровский городской округ Ставропольского края
Ограничении (обременении) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	Исходя из цели оценки – определение рыночной стоимости для целей заключения договора аренды, в рамках настоящей оценки имущественные права на объект оценки принимаются как полное право собственности, без учета обременения в виде аренды, ипотеки.
Цель оценки (необходимость проведения оценки [1]	Заключение договора аренды. Результаты оценки могут быть использованы: для заключения договора аренды. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Вид стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV)	Определения вида стоимости дано в ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сдел-

[1] С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	ки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки (п.п. 5 п. 3 ФСО IV)	13.02.2025года
Документы, предоставленные для проведения оценки	Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2021 Технический паспорт составлен по состоянию на 15.04.2008г., выдан ГУП СК «Крайтехинвентаризация» Новоалександровский филиал
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. 2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов и фотоматериалов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки. 3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. 4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен

	для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. 5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 6. Права собственности на оцениваемый объект 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 заклад имущества, если иное не оговорено специально. 7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами. 8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов. 9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться. 10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа и на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

2. Раздел 2. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО 3 п. 8б)

Оценка была произведена в соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-фз от 29.07.1998 в редакции от 02.07.2021 г., а также общими федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200:
- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»,
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611,
- федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 01.06.2015 г.№327.

Также использованы стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков»:
- ОСТ ДСО.1.01 Цели, сфера применения и организация стандартов,2015г;
- ОСТ ДСО.2.03 Составление отчета об оценке, 2015г.;
- ОСТ ДСО.3.01 Оценка стоимости недвижимого имущества, 2014г.;
- ОСТ ДСО.3.02 Оценка машин и оборудования, 2015г.;
- ОСТ ДСО.3.04 Оценка стоимости движимого имущества,2015г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

3. Раздел 3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (фз-135 СТ. 11; ФСО III, п. II, III)

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-правообладателя оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
- Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра»
- Оценка производится по фактическому состоянию здания на дату осмотра.
- Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

4.Раздел 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (фз-135 СТ. 11; ФСО VI, п.II)

4.1 Сведения о заказчике

Таблица 4.1

Организационно-правовая форма	Органы муниципального образования
Полное наименование	**Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского муниципального округа Ставропольского края**
Реквизиты	Место нахождения: 356000, Ставропольский край, Новоалександровский район, г. Новоалександровск, ул. Гагарина, 315 ИНН 2615016432 КПП 261501001 ОГРН 1172651027262 от 20 декабря 2017 г.

4.2 Сведения об оценщике

Таблица 4.2

Юридическое лицо	
Организационно-правовая форма юридического лица	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
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1072635022008 от 08.11.2007 года
Место нахождения юридического лица	СК, г. Ставрополь, ул. Перспективная, 1Б
Сведения о страховании ответственности юридического лица в соответствии ст.15.1 ФЗ-135	Страховой полис № 922/2650053784, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 01.09.2024 г. по 31.08.2025 г.
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	**Носов Александр Александрович**
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков,	член Общероссийской Общественной Организации РОО «Российское Общество Оценщиков» (Свидетельство о включении в реестр оценщиков 11.03.2012 за №007884)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом серии ПП –I №164 3550, выдан НОУ ВПО «Московская финансово-Энергетиков академия»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис к договору страхования ответственности оценщик № 922/2319333249, выданный САО «РЕСО-Гарантия», г.

	Москва, период страхования с 01.03.2023 г. по 28.02.2025 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 № 041643-1 срок действия от18.07.2024г до 18.07.2027г.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Номер контактного телефона	8 (8652) 326 -637
Почтовый адрес	355006, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71
Адрес электронной почты оценщика	79286387256@yandex.ru
Степень участия в выполнении отчета	- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - 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

5.Раздел 5. Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценки организациях и специалистах

Таблица 5.1

Ф.И.О.	**Квалификация**	**Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности**	**Степень участия в проведении оценки объекта оценки**
Не привлекались			

6.Раздел 6. Основные факты и выводы

Таблица 6.1.

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	67
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по определению рыночной стоимости права пользования на объекты недвижимого имущества, от « 17 » января 2023 и техническое задание на оценку
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	рыночная стоимость права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:

<table>
<tr><td></td><td>Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13</td></tr>
<tr><td>Текущее использование объекта оценки</td><td>Административное назначение</td></tr>
<tr><td>Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки</td><td>Иностранная валюта не используется</td></tr>
<tr><td>Цель и задачи оценки</td><td>Определение рыночной стоимости для целей заключения договора аренды</td></tr>
<tr><td>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</td><td>
<table>
<tr><th>№ п.п.</th><th>Наименование</th><th>Результаты, полученные при применении сравнительного подхода, руб.(без учета НДС-20%)</th><th>Результаты, полученные при применении доходного подхода, руб. .(без учета НДС-20%)</th><th>Результаты, полученные при применении затратного подхода, руб. .(без учета НДС-20%)</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13</td><td>182</td><td>Не применялся</td><td>Не применялся</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина рыночной стоимости за пользование объектом недвижимого имущества за 1 кв.м./месяц, рублей без учета НДС-20% .</td><td>182</td></tr>
</table>

7. Раздел 7. Описание объекта оценки

7.1 Подраздел 1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком

1. Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2021
2. Технический паспорт составлен по состоянию на 15.04.2008г., выдан ГУП СК «Крайтехинвентаризация» Новоалександровский филиал

7.2 Подраздел 2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик осмотрел объект оценки 13.02.2025г.

Оценщику заказчиком были представлены Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от. и Технический паспорт.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Данные по нежилым помещениям были представлены в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

7.3 Подраздел 3. Описание объекта оценки

7.3.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Объект оценки: рыночная стоимость права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества, Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13 принадлежащие Новоалександровскому городскому округу на праве собственности, что подтверждается Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2021г. Ограничение (обременение): не зарегистрировано.

7.3.2 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.

Описание объекта оценки выполнено по результатам личного обследования оценщиком объекта оценки и на основании документов представленных заказчиком.

Объект аренды: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13**.**

Таблица 7.3.2.1

Идентификация объекта аренды

Первичный объект недвижимости (помещение)	Нежилое здание
Объект оценки	Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13
Собственник объекта	Новоалександровский городской округ Ставропольского края
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2021г
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Нет сведений

В ходе визуального обследования установлено следующее:

Нежилое помещение, стены наружные кирпич, перекрытия железобетонные. Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание, кадастровый номер 26:04:160201:626 , административного назначения. Состояние объекта: удовлетворительное, требуется проведение ремонтных работ.

Основные количественные и качественные характеристики зданий, следующие**:**

Таблица 7.3.2.2

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика	**Значение**	**Источник информации**
Тип объекта	Нежилое здание-Ведомственное здание администрации Краснозоринского	Технический паспорт , выдан ГУП СК «Краевая техническая инвентаризация» Но-

	сельсовета	воалександровский филиал
Имущественные права	Собственность/оперативное управление	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.10.2019 .
Субъект права	Новоалександровский городской округ Ставропольского края/ Темижбекский территориальный отдел администрации Новоалександровского муниципального округа	
Основание	Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2021	
Кадастровый номер	26:04:050503:1619	
Общая площадь нежилого здания, кв.м	684,8	Технический паспорт составлен по состоянию на 16.11.2007г., выдан ГУП СК «Краевая техническая инвентаризация»
Общая площадь объекта аренды, кв.м.	1	
Кадастровая стоимость нежилого здания	-	(https://rosreestr.ru)
Адрес	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13	Технический паспорт составлен по состоянию на 16.11.2007г., выдан ГУП СК «Краевая техническая инвентаризация»
Информация о предполагаемом использовании объекта аренды	отсутствует	Осмотр оценщика
Балансовая стоимость здания, руб.	Заказчиком не предоставлена	-
Территориальный пояс	2	«Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», М. 1970. Утверждена Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.
Климатический район	II	«Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», М. 1970. Утверждена Государственным комитетом Совета Министров СССР по де-

		лам строительства 14 июля 1970 г.
Сейсмичность района	8 баллов	СП 14.13330.2011 Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*
Группа капитальности	III	по данным таблицы Приложения 4. «Распределение жилых и общественных зданий по группам капитальности» «Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов».
Класс конструктивной системы	КС-1	Справочник оценщика Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
Этажность объекта	2	Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2021 Технический паспорт составлен по состоянию на 15.04.2008г., выдан ГУП СК «Крайтехинвентаризация» Новоалександровский филиал
Строительный объем здания, куб. м	Нет сведений	-
Год постройки здания	1966	Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2021 Технический паспорт составлен по состоянию на 15.04.2008г., выдан ГУП СК «Крайтехинвентаризация» Новоалександровский филиал
Год последнего капремонта/ реконструкции	Нет сведений	-
Техническое состояние здания по результатам осмотра	удовлетворительное	Осмотр оценщиком
Износ здания по техническому паспорту	Нет сведений	Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об

		основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2021 Технический паспорт составлен по состоянию на 15.04.2008г., выдан ГУП СК «Крайтехинвентаризация» Новоалександровский филиал
Прочая информация	нет	-

Таблица 7.3.2.3

Описание конструктивных элементов объекта оценки

№ п/п	Наименование конструктивного элемента		Характеристика элементов объекта
1	Фундамент		бутовый
2	Стены		кирпич
3	Перегородки		кирпич
4	Перекрытия		дерево
5	Кровля		Асбестоцементные листы
6	Полы		дощатые
7	Проемы	Оконные	Двойные глухие
		Дверные	Простые, филенчатые
8	Отделочные работы	Наружная отделка	штукатурка
		Внутренняя отделка	штукатурка, окраска,
9	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Водопровод (холодное водоснабжение)	-
		Горячее водоснабжение	-
		Канализация	-
		Газоснабжение	-
		Отопление	Есть
		Вентиляция	-
		Кондиционирование	-
		Мусоропровод	-
		Электроосвещение	Есть
		Лифты	-
		Телекоммуникации	Есть
10	Прочие работы		-

Таблица 7.3.2.4

Описание физического состояния объекта оценки

№ п/п	Наименование конструктивного элемента		Характеристика элементов объекта	Физическое состояние
1	Фундамент		бутовый	удовлетворительное
2	Стены		кирпич	удовлетворительное
3	Перегородки		кирпич	удовлетворительное
4	Перекрытия		дерево	удовлетворительное
5	Кровля		Асбестоцементные листы	удовлетворительное
6	Полы		дощатые	удовлетворительное
7	Проемы	Оконные	Двойные глухие	удовлетворительное
		Дверные	Простые, филенчатые	удовлетворительное
8	Отделочные работы	Наружная отделка	штукатурка	удовлетворительное
		Внутренняя отделка	штукатурка, окраска,	удовлетворительное
9	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Водопровод (холодное водоснабжение) центральный	-	удовлетворительное
		Горячее водоснабжение центральное	-	-

№ п/п	Наименование конструктивного элемента		Характеристика элементов объекта	Физическое состояние
		Канализация	-	удовлетворительное
		Газоснабжение	-	-
		Отопление	Есть	удовлетворительное
		Вентиляция	-	-
		Кондиционирование	-	-
		Мусоропровод	-	-
		Электроосвещение	Есть	удовлетворительное
		Лифты	-	-
		Телекоммуникации	Есть	удовлетворительное
10	Прочие работы		-	-
	ИТОГО			

Объектом оценки является Нежилое помещение, по уровню отделки пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые при проведении ремонта.

Здания построены в соответствие с требованиями СНиП/СП, поэтому признаков функционального износа не наблюдается.

7.3.3 Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется

7.3.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены. Учитывая цели и задачи настоящей оценки, объект оценки в расчетах считается условно свободным (ФСО 7).

7.4 Подраздел 4. Анализ местоположения объекта оценки

Таблица 7.4.1

Адрес (местоположение) объекта:	*Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13*
Место нахождения объекта оценки:	*Объект оценки расположен в центральном районе*
Престижность и привлекательность района	*Привлекательность для размещения объектов административного назначения, коммерческая привлекательность высокая*
Транспортная доступность	*Хорошая, обеспечен подъезд легкового и грузового транспорта*
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	*Хорошая*
Основной тип застройки района	*Плотность застройки средняя, объекты коммерческого назначения, жилая застройка*
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	*Хорошая*
Объекты, снижающие либо повышающие привлекательность объекта оценки	*отсутствуют*
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	*Инфраструктура развита хорошо*

Рельеф земельного участка спокойный, имеет неровности.

Подземные выработки отсутствовали.

Зона не использовалась под свалку отходов.

Зона уверенного приема телепередач и применения сотовой связи.

Техническое состояние соседних построек удовлетворительное.

Зона с удовлетворительным озеленением, с достаточной проветриваемостью, интенсивность автотранспортного движения высокая.

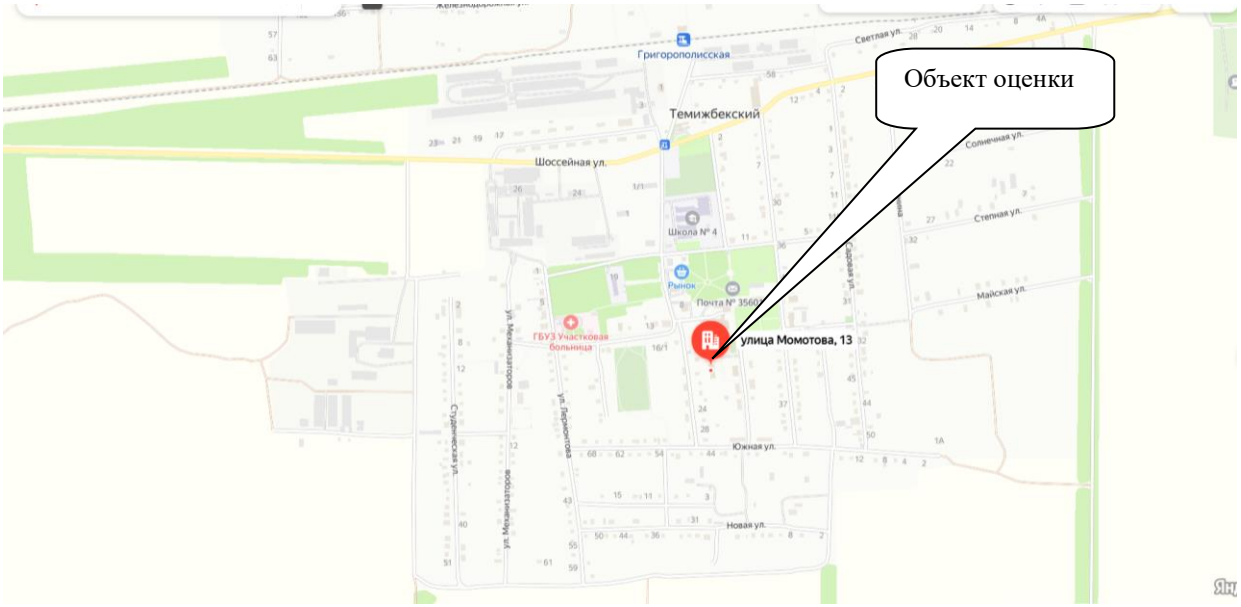
Резюме. На основе произведенного обследования (идентификации) объекта недвижимости, земельного участка, состояния инженерных сетей, транспортных потоков и других факторов, вышеуказанное месторасположение оцениваемого объекта характеризуется следующими особенностями:

- район местоположения - зона средней плотности застройки, основной тип застройки – объекты жилого назначения, коммерческого назначения цены на земельные участки можно охарактеризовать как средние;
- зона с низкой плотностью населения, хорошая транспортная доступность;
- зона с удовлетворительно развитой инфраструктурой;
- наличие наружных (внешних) сетей для полного инженерного обеспечения оцениваемого объекта по границе;
- зона устойчивого приема телепередач и применения сотовой связи;
- отсутствие социальной напряженности в крае и в районе, наличие квалифицированной рабочей силы по всем направлениям производственной деятельности.

Вышеуказанные характеристики местоположения позволяют охарактеризовать данную зону как пользующуюся стабильным спросом с целью приобретения коммерческой недвижимости или заключения договоров на аренду нежилых помещений.

Схема 1

Местоположение объекта оценки (источник: http://maps.yandex.ru/)



7.5 Подраздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 ч. VI)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое

физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

* быть *законодательно допустимым,* т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
* быть *физически возможным,* т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
* быть *финансово целесообразным,* т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
* быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Для всех видов недвижимости существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями. В том случае, если земельный участок с существующими улучшениями имеет стоимость большую, чем стоимость земельного участка без существующих улучшений за вычетом расходов на снос, то наиболее эффективного вариантом будет являться использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

* анализ земельного участка как свободного (условно свободного);
* анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование - это типичное использование объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

7.5.1 Подраздел 1. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (условно свободного)

Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки. Следовательно, оптимальное использование земельного участка как неосвоенного не рассматривается в настоящем исследовании. Согласно п. 16 ФСО 7 «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

7.5.2 Подраздел 2. Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями

Объектом оценки является: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13.

Помещение по уровню отделки пригодно к использованию по функциональному назначению, хорошее состояние; снабжено инженерными коммуникациями, инфраструктура прилегающей территории развита хорошо. (см. раздел «Описание объекта оценки»).

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

Законодательно разрешенное использование

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки.

Согласно ст. 35 «Виды и состав территориальных зон» Градостроительного кодекса Российской Федерации «Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан В состав общественно-деловых зон могут включаться:

1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов».

Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушал бы существующий вариант использования объекта.

Физически возможные варианты использования

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Проведенное исследование показало, что помещения оцениваемого объекта физически пригодны для размещения помещений торгово-офисного назначения.

Варианты использования недвижимости, которые максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Нежилое помещение, являющееся объектом оценки, используется в качестве объекта торговоназначения для размещения банкомата. Использование объектов оценки в ином варианте не представляется возможным. Следовательно, наиболее эффективным использованием нежилых помещений будет торгово-офисное использование, соответственно, как и оцениваемого земельного участка.

Таблица 7.5

Анализ НЭИ оцениваемого объекта недвижимости

Критерии	Возможные виды использования помещений
Физически возможные способы использования	торгово-офисное
Правомочные способы использования	торгово-офисное
Финансово осуществимые способы использования	торгово-офисное
Максимально эффективный способ использования	торгово-офисное

Вывод: *Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования оцениваемого объекта является текущее, использование, следовательно, наиболее эффективное использование объектов административное.*

7.6 Подраздел 7.6. Иллюстративные материалы

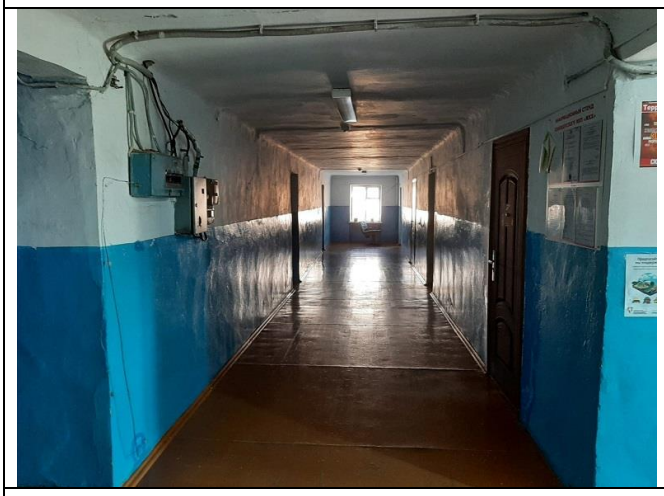
ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №67

рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13

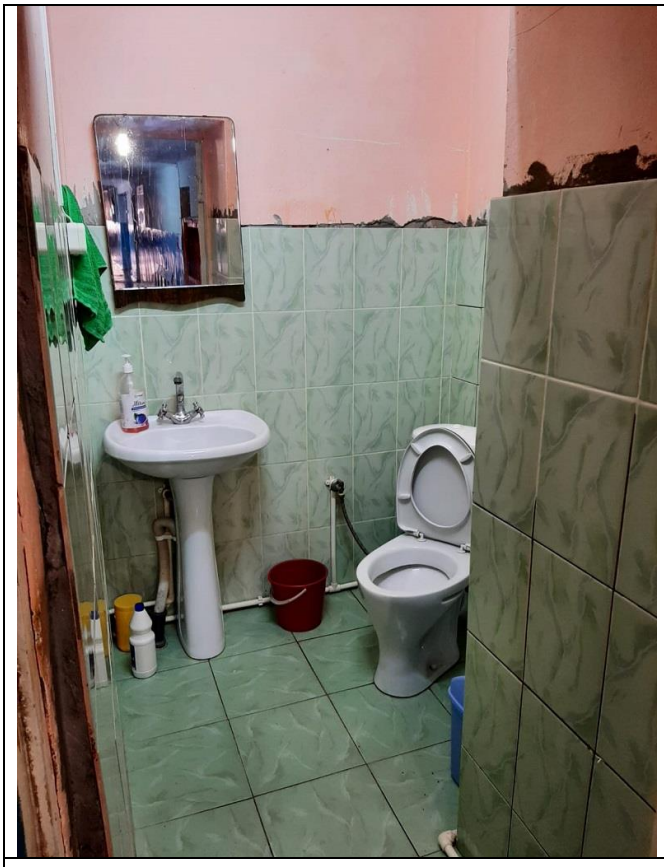
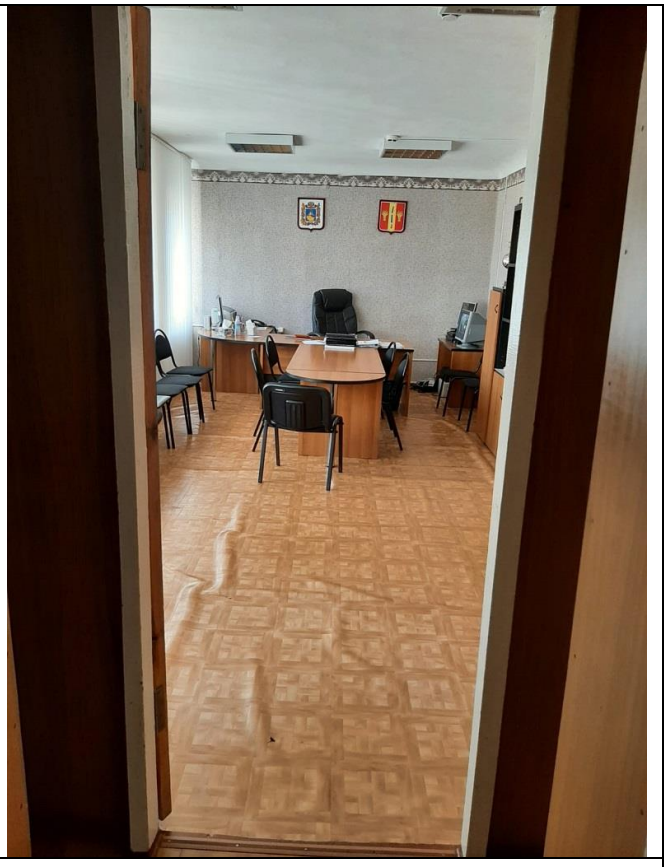
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №67

рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №67

рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13

8 Раздел 8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (ФСО 7)

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

Таблица 8.1

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

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 коммерческую недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

Средние коэффициенты капитализации для наиболее качественных объектов коммерческой недвижимости в Ставрополе стабильны. Для коммерческой недвижимости коэффициенты капитализации находится в диапазоне 10-19%, для офисной недвижимости - 11-17%, для земельных участков - 12-20%, для производственной недвижимости – 13-19%.

8.1 Макроэкономический анализ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на январь 2025 года[2]

Рынок недвижимости тесно связан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победе во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия - крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое - по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского

[2] Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт https://statrielt.ru/

пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+5,4

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-февр

			24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+7,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+6,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	+0,2
7.	Строительство (объѐм СМР)	+8,7	+4,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+10,6
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-0,6	+1,3
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+0,0	-7,5
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+8,1
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+19,5
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+10,7
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,4
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+5,4
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,6

(изменение в рублях)

		янв-декабрь 23/22г., %	Янв 2024., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		75034 руб.
	- номинальная	+14,1	+16,6
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+8,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 23/22г., %	февр 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.24	+9,7	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+17,6	+30,3
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 29.03.24г.: 589,4 млрд. долл. США	-1,7	-0,8
18.	Фонд национального благосостояния на 01.04.24г.: 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8	+5,2
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.24г. 53,1 млрд. долл. США	0.0	-6.4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	92,14
22.	Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	88,03

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения,

машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и

экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-7,5%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))
- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочѐнное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-**декабрь** 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **43%** больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растѐт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильѐ с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещѐ низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

   По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

   Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечѐт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.
3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,
4. https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.012025 года.

Анализ экономики Ставропольского края

История Ставропольского края начинается в феврале 1924 года, когда Ставропольская губерния была преобразована в Ставропольский край. Край расположен в центральной части Предкавказья и на северном склоне Большого Кавказа (высота 4046 м - г. Домбай - Ульген и 5642 м - г. Эльбрус). Площадь 66,5 тыс. км^2 (0.4 % территории Российской Федерации).

Ставропольский край является географическим центром Южного федерального округа, вокруг которого расположены восемь субъектов Российской Федерации. Ставропольский край не самый большой регион в ЮФО, по территории на 43 месте в Российской Федерации. Однако славы и природного богатства этому небольшому уголку российской земли не занимать. Его называют "жемчужиной Юга", "уникальной здравницей", "национальным достоянием".

Административно - территориальное деление Ставропольского края на 1 января 2005 года:
районы – 26;
города – 19 (в т.ч. краевого подчинения – 10);
поселки городского типа – 7;
сельские населенные пункты – 92,96;
сельские администрации – 284.

По итогам Всероссийской переписи населения на 9 октября 2002 г. в крае насчитывалось 4 города с численностью населения свыше 100 тыс. человек, 5 городов – от 50 до 100 тысяч и 10 совсем малых до 50 тыс. человек.

Город Ставрополь является городом краевого значения и административным центром Ставропольского края.

В Ставрополе находятся органы государственной власти края, территориальные подразделения федеральных органов власти, представительства субъектов Российской Федерации, иностранных государств и международных организаций.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" и законом Ставропольского края "О местном самоуправлении в Г. Ставрополе" город Ставрополь является муниципальным образованием, на территории которого осуществляется местное самоуправление.

Город занимает площадь в 24236 кв. км. Его территория вытянута с юго-запада на северо-восток на 30,5 км и с юга на север - на 16,5 км. Протяженность границы города – 165,3 км.

Завершены и согласованы со Ставропольской городской Думой работы по установлению и восстановлению городской черты. После утверждения Правительством края протяженность городской черты составит 165,3 км, площадь земель в административных границах города - 24236 га.

Источник информации: http://stavstat.gks.ru/.

Социально-экономическое положение Ставропольского края за январь-февраль 2025 года

Промышленное производство. За январь-февраль 2025 г. крупные и средние организации г. Ставрополя (без учета субъектов малого предпринимательства) по всем видам экономической деятельности отгрузили товаров собственного производства и выполнили работ и услуг собственными силами на 33,0 млрд рублей, что в действующих ценах на 16,4% больше, чем в январе-феврале 2024 года.

На промышленное производство приходится 13,7 млрд рублей, что составляет 41,5% от объема отгруженных товаров по всем видам экономической деятельности.

В объеме отгруженных товаров продукция, относящаяся к виду экономической деятельности «обрабатывающие производства», составила 8,9 млрд рублей (на 11,4% больше, чем за январь-февраль 2023 г.), «обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» – 3,3 млрд рублей (на 1,2% больше), «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 0,8 млрд рублей (на 6,2% больше).

Жилищное строительство. За январь-февраль 2025 г. в г. Ставрополе организациями всех форм собственности, включая индивидуальное жилищное строительство, сдано в эксплуатацию жилых домов общей площадью 159,9 тыс. кв. метров, что в 1,7 раза больше, чем за январь-февраль 2024 года, индивидуальными застройщиками города – 53,3 тыс. кв. метров (на 7,5% больше соответствующего периода 2023 года).

За этот же период 2024 года объем работ, выполненных крупными и средними организациями по виду деятельности «Строительство», составил 2,1 млрд рублей, что на 0,6% больше, чем за январь-февраль 2023 года.

Оборот розничной торговли г. Ставрополя в январе-феврале 2024 г. сложился в сумме 68,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 18,6% больше, чем в январе-феврале 2023 года.

Торгующие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность вне рынка, формировали 91,2% оборота розничной торговли, розничные рынки и ярмарки – 8,8 процента.

Оборот общественного питания в январе-феврале 2025 г. составил 5,5 млрд рублей, или на 28,0% больше соответствующего периода 2024 года.

*по данным Северо-Кавказстата

8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (п.11б ФСО 7)

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 старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.
Коммерческая недвижимость:
– офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
– гостиницы, мотели, дома отдыха;
– магазины, 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
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. *Низкоклассные 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. *Низкоклассные офисно-торговые объекты*, в т.ч.:
– Небольшие здания администраций, школ, детсадов, магазинов 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 низкоклассными производственно-складскими объектами и которые могут быть перепрофилированы под низкоклассные 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: Объектом оценки, является 1 кв.м. объекта недвижимости: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:

Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13. Помещения здания по уровню отделки пригодны к использованию и эксплуатируются в качестве коммерческих; здание снабжено всеми инженерными коммуникациями необходимыми для нормальной эксплуатации здания, инфраструктура прилегающей территории развита. Анализируя вышеизложенные данные, можно сделать заключение, что оцениваемые объект недвижимости относится к сегменту рынка коммерческая недвижимость –торгово-офисные помещения.

8.4 Анализ рынка недвижимости Ставропольского края.

Для проведения качественного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Ставрополя Оценщиком использованы следующие источники информации:

7 https://www.avito.ru;
8 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.).

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.

Обзор рынка коммерческой недвижимости Ставропольского края. Спрос и предложение

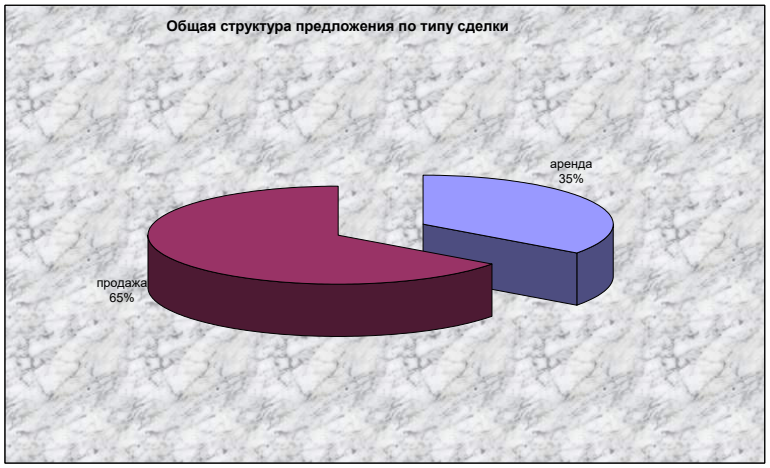
Спрос. Если рынок жилой недвижимости в основном формируют лишь спрос и предложение, то в сфере недвижимости коммерческой к этому прибавляется еще множество причин: влияние инфляции, банковская активность, изменение политики государства, зависимость одного бизнеса от другого…

Коммерческая недвижимость вовсе не похожа на единый и монолитный сегмент рынка. Она очень разнообразна как по специфике, так и по предназначению, месторасположению, оснащению и другим характеристикам. Каждая из них, соответственно, влияет на стоимость.

По уже сложившейся тенденции, офисные помещения составляют большую часть рынка, и с каждым годом прослеживается увеличение предложений. Одновременно со стороны арендаторов постоянно растут требования к качеству офисов.

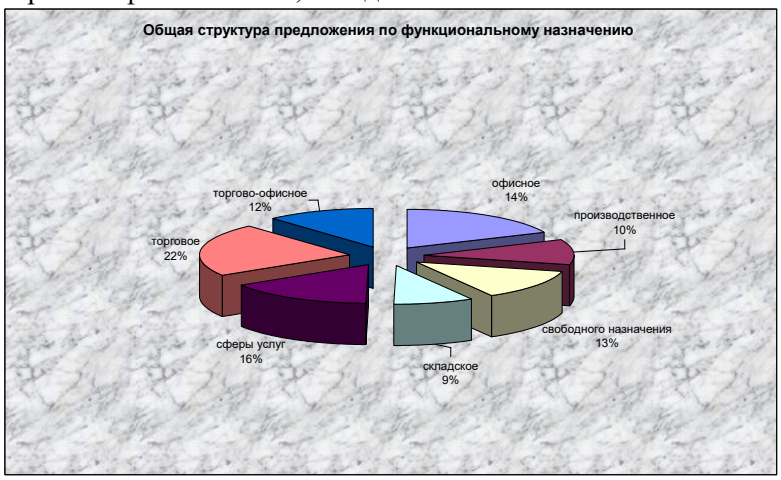
В настоящее время, поскольку рынок насыщен предложением, у покупателей и арендаторов есть возможность тщательно подбирать себе нужное помещение. При этом, если сравнивать: что популярнее – покупка или аренда, то аренда, безусловно, лидирует. Конечно, строительство и приобретение коммерческой недвижимости для собственных нужд также происходит, но пока что площади выгоднее брать в аренду, чем покупать. Традиционно большим спросом пользуются торговые площади средней площадью 30-50 квадратных метров, то есть совсем небольшие. Если говорить об офисных помещениях, также предпочтительны небольшие, порядка 30-40 квадратных метров, желательно с несколькими комнатами. Причем торговые – чаще покупают, офисные – арендуют.

Предложение. Для анализа рынка коммерческой недвижимости Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи и аренды во всех сегментах коммерческой недвижимости.



На рынке коммерческой недвижимости Ставропольского края предложения продажи составляют 65% от общего объема предложений, предложения аренды – 35%.

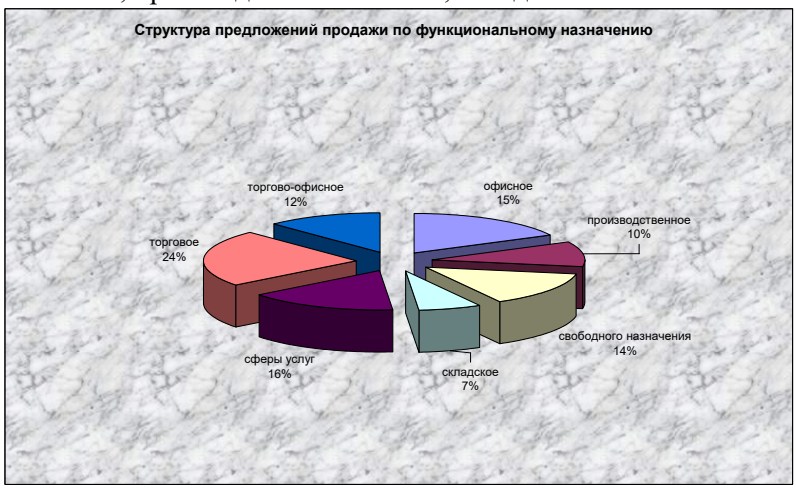
Структура предложений коммерческой недвижимости по функциональному назначению следующая: офисная –14%, торговая – 22%, свободного назначения – 13%, сферы услуг – 16%, производственная – 10%, торгово-офисная – 12%, складская – 9%.



Анализ продаж коммерческой недвижимости

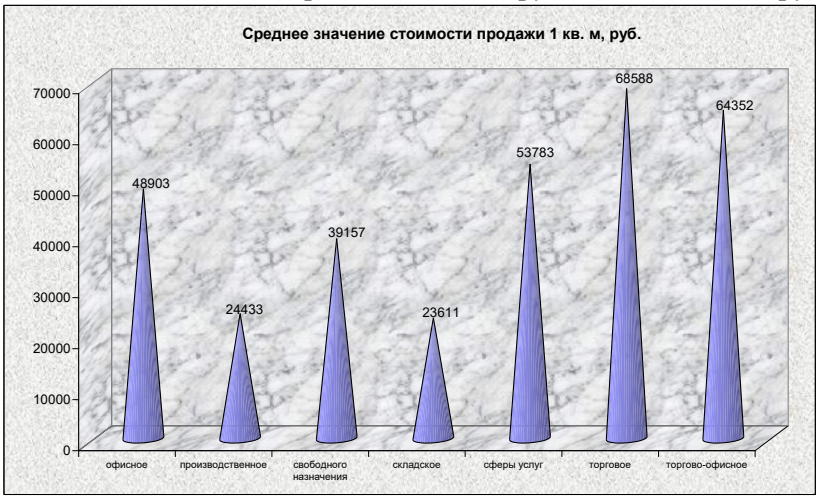
Для анализа рынка продаж коммерческой недвижимости Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи во всех сегментах коммерческой недвижимости.

Структура предложений продажи коммерческой недвижимости по функциональному назначению следующая: офисная – 15%, торговая – 24%, свободного назначения – 14%, сферы услуг – 16%, торгово-офисная – 12%, производственная – 10%, складская – 7%.



На 01.09.2024г. среднее значение стоимости продажи 1 кв.м. коммерческой недвижимости составило 46 118 руб. Средняя стоимость продажи офисной недвижимости – 48 903 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 6 302 руб./кв.м до 109 091 руб./кв.м), средняя стоимость продажи

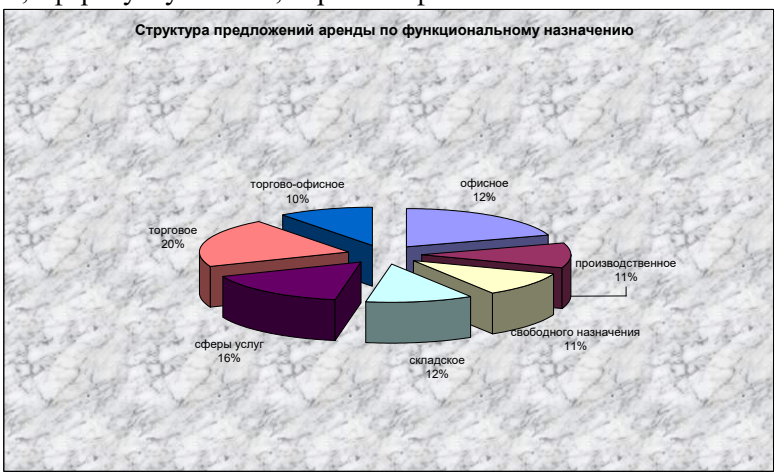
производственной недвижимости – 24 433 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 1 830 руб./кв.м до 65 693 руб./кв.м), средняя стоимость продажи недвижимости свободного назначения – 39 157 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 6 918 руб./кв.м до 130 769 руб./кв.м), средняя стоимость продажи складской недвижимости – 23 611 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах 3 000 руб./кв.м до 190 217 руб./кв.м), средняя стоимость продажи недвижимости сферы услуг – 53 783 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 6 200 руб./кв.м до 162 791 руб./кв.м), средняя стоимость продажи торговой недвижимости – 68 588 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 10 057 руб./кв.м до 166 667 руб./кв.м), средняя стоимость продажи торгово-офисной недвижимости – 64 352 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 2 000 руб./кв.м до 165 217 руб./кв.м).



Анализ аренды коммерческой недвижимости

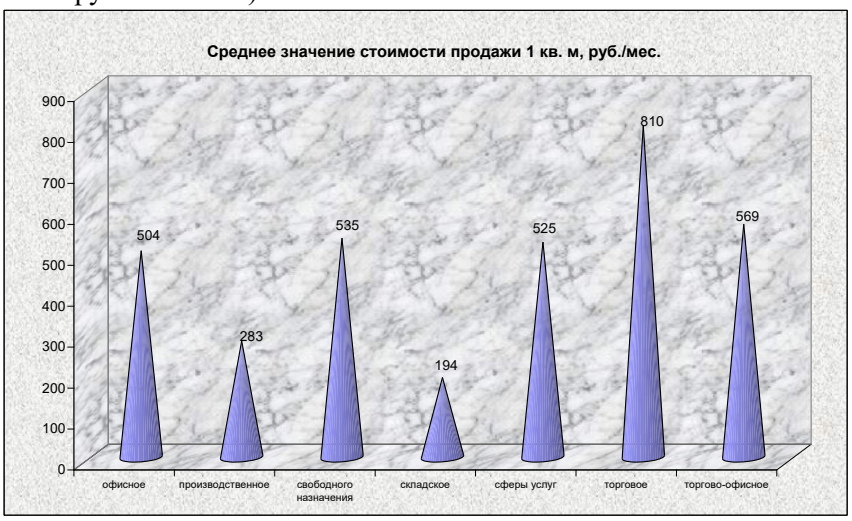
Для анализа рынка аренды коммерческой недвижимости Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений аренды коммерческой недвижимости во всех сегментах.

Структура предложений аренды коммерческой недвижимости по функциональному назначению следующая: офисная – 12%, торговая – 20%, свободного назначения – 11%, производственная – 11%, складская – 12%, сферы услуг – 16%, торгово-офисная – 10%.



На 01.09.2024г. среднее значение стоимости аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости составило 489 руб./мес. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости – 504 руб./мес./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 42 руб./мес./кв.м до 1 200 руб./мес./кв.м), средняя стоимость аренды производственной недвижимости – 283 руб./мес./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 80 руб./мес./кв.м до 698 руб./мес./кв.м), средняя стоимость аренды недвижимости свободного назначения - 535 руб./мес./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 400 руб./мес./кв.м до 1 000 руб./мес./кв.м), средняя стоимость аренды складской недвижимости – 194 руб./мес./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 50 руб./мес./кв.м до 482 руб./мес./кв.м), средняя стоимость аренды недвижимости сферы услуг – 525 руб./мес./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 160 руб./мес./кв.м до 1 200 руб./мес./кв.м), средняя стоимость аренды торговой недвижимости – 810 руб./мес./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 167 руб./мес./кв.м до 3 500 руб./мес./кв.м), средняя стоимость аренды

торгово-офисной недвижимости – 569 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 200 руб./мес./кв.м до 1 000 руб./мес./кв.м).



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

8.5 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 коммерческой недвижимости: частные собственники.

Главные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости в г. Ставрополе:

Таблица 8.10

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости в г. Ставрополе

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

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

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости в г. Ставрополе:

Таблица 8.11

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости в г. Ставрополе (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 5-20%
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: 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 менее 50 кв.м не является ценообразующим

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

<u>Аренда:</u>

Основные ценообразующие факторы на рынке аренды коммерческой недвижимости г. Ставрополя:

- Скидка на торг: диапазон значений ценообразующего фактора [-3%; -15%] при среднем значении -12%.
- Класс здания (диапазон значений ценообразующего фактора +30%/-30%, не принято сравнивать объекты разных классов, только в переходных классах возможно сравнение).
- Местоположение (диапазон значений ценообразующего фактора +60%/-60%, не принято сравнивать объекты, расположенные в центре города и на окраине города).
- Помещения в легковозводимых или деревянных зданиях сдаются по ставкам аренды в среднем на 30% ниже ставок аренды капитальных зданий. (диапазон значений ценообразующего фактора [0%; -60%]).

- Подвальные помещения / помещения наземных этажей. Подвалы сдаются в среднем на 50% дешевле наземных помещений (диапазон значений ценообразующего фактора [-70%; -20%]). Если в подвале имеются окна или помещение цокольное, то скидка находится у минимальной границы диапазона, низкие подвалы сдаются со скидками у максимальной границы диапазона. Высокие цоколи сдаются по ставкам аренды наземных помещений.

- Состояние помещений (в размере расходов на ремонт в течение периода между ремонтами, либо компенсация ремонта в течение 1 года аренды с пониженной арендной ставкой, либо арендные каникулы, компенсирующие ремонт).

- Наличие отдельного входа (для нежилых помещений многоквартирных жилых домов отдельный вход обязателен, для бизнес-центров не является ценообразующим фактором, кроме офисов по продаже услуг или отдельного крыла здания, для торгово-офисных помещений; диапазон значений ценообразующего фактора: 10-25% премия к арендной ставке по сравнению с помещением без отдельного входа).

- Наличие/отсутствие окон (диапазон значений ценообразующего фактора: при отсутствии окон скидка от арендной ставки помещений с окнами 5-20%).

- Площадь объекта (является ценообразующим для малых помещений площадью до 20-50 кв.м (в зависимости от типа объекта) - диапазон значений ценообразующего фактора 10-20%.

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

Основные характеристики рынка:

Таблица 8,12

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,

Характеристики рынка, в частности скидка на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка.
Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросам цен на подобные объекты недвижимости, примутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателоей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.
Под неактивным понимается рынок, характеризующийся большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным колличеством продавцов и редкими сделками.

Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку[3]

[3] Справочник оценщика недвижимости-2 017. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н.Новгород, 2017г.

Уровень активности рынка в его конкретном сегменте характеризуется **количеством предложений на продажу** недвижимости, **количеством предложений на покупку (заявок) и количеством свершившихся сделок** в данном сегменте. Он также характеризуется такими же данными, относящимися к рынку аренды. Однако сами по себе они недостаточно информативны.

Более информативным признаком активного рынка является соотношение спроса и предложения. Когда спрос велик по отношению к предложению, это означает, что на рынке много покупателей, заинтересованных в покупке объектов данного типа, и это ведет к росту торговой активности. При этом обычно можно ожидать, что цены будут возрастать, что, в свою очередь, будет привлекать большее число продавцов к выходу на рынок и, следовательно, также стимулировать торговую активность.

Когда спрос низкий, цены на объекты недвижимости падают, будет наблюдаться обратная ситуация. Низкий спрос является свидетельством низкой активности рынка.

На дату оценки выявлено 110 объявлений продажи торговой недвижимости, 133 предложений аренды., Спрос характеризуется 6 предложениями аренды, и 2 предложениями покупки:

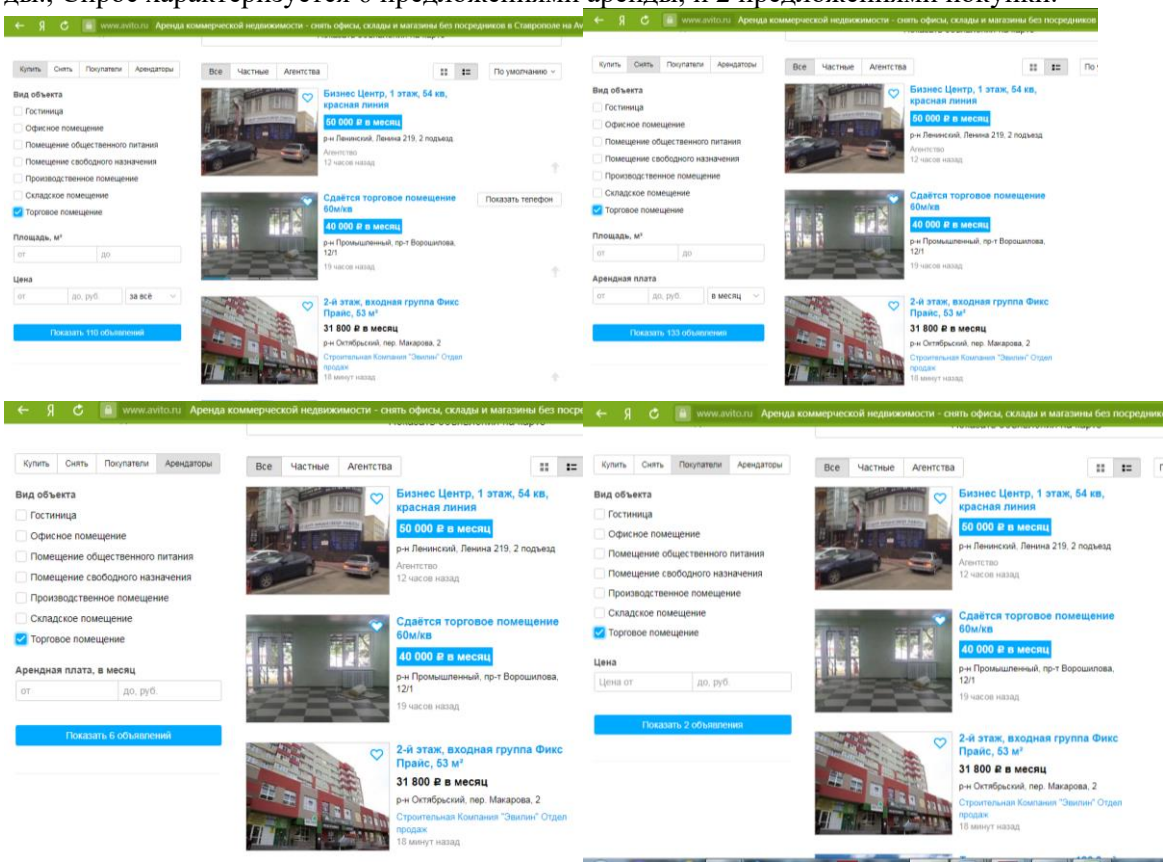


Таблица 8.13

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

Местоположение	Качество отделки	Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м.
Центральный район	Отличное состояние, высококачественный ремонт	40 000 – 147800
	Удовлетворительное состояние, требуется текущий незначительный ремонт	30 000 - 100 000
	Без внутренней отделки	20 000 - 62 000
Удаленные от центра районы	Отличное состояние, высококачественный ремонт	24 000 - 39 000
	Удовлетворительное состояние, требуется текущий незначительный ремонт	13758 - 24 000

Таблица 8.14

Диапазон предлагаемых арендных ставок коммерческой недвижимости в г. Ставрополе (с учетом НДС) (п. 11 ФСО 7)

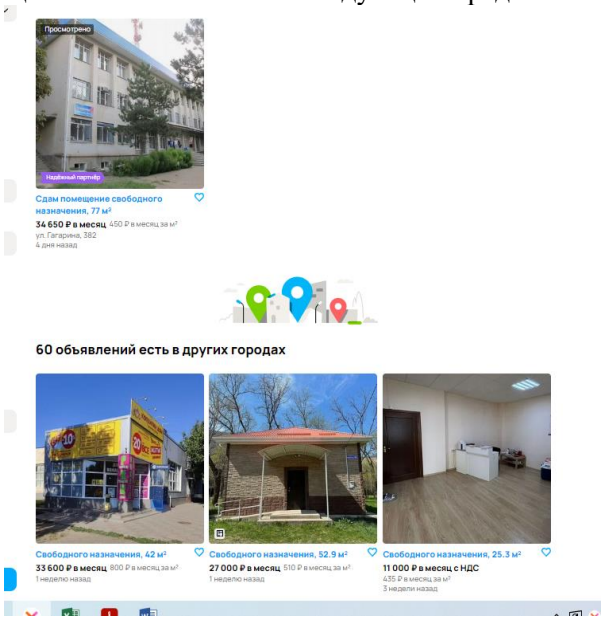
Местоположение	Качество отделки	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес.
Центр	Отличное состояние, высококачественный ремонт	650 - 1377
	Удовлетворительное состояние, требуется текущий незначительный ремонт	420 - 780
Удаленные от центра районы	Отличное состояние, высококачественный ремонт	300 - 700
	Удовлетворительное состояние, требуется текущий незначительный ремонт	200 - 550

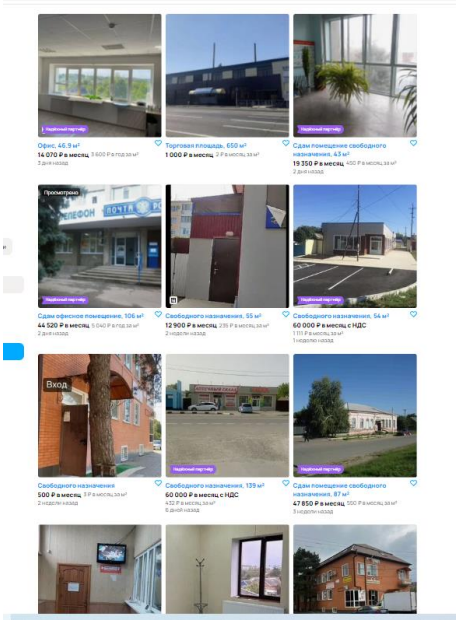
Коэффициенты капитализации находятся в широком диапазоне. Для торгово-офисной недвижимости коэффициенты капитализации находится в диапазоне 10-19%, для офисной недвижимости - 11-17%, для земельных участков - 12-20%, для производственной недвижимости – 13-16%.

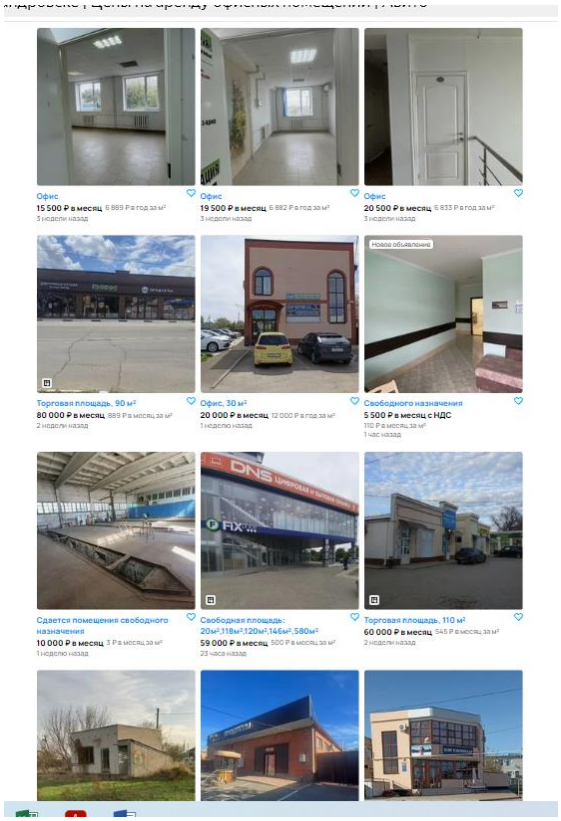
Объекты недвижимости, спроектированные под конкретный бизнес, представляют собой целостные имущественные комплексы и продаются или сдаются в аренду только как единые комплексы вместе с земельными участками. Отдельно объекты недвижимости, составляющие такие объекты, на рынок не предлагаются. Примерами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

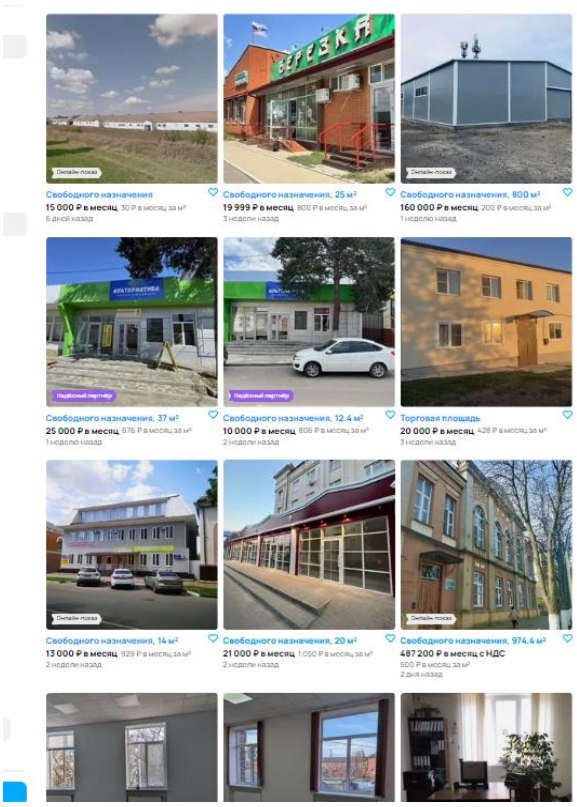
Таким образом, по вышеперечисленным показателям рынок коммерческой недвижимости г.Ставрополя можно отнести к неактивным рынкам.
На дату оценки выявлено 169 объявлений продажи офисной недвижимости, 274 предложений аренды., Спрос характеризуется 4 предложениями аренды, и 1 предложениями покупки:

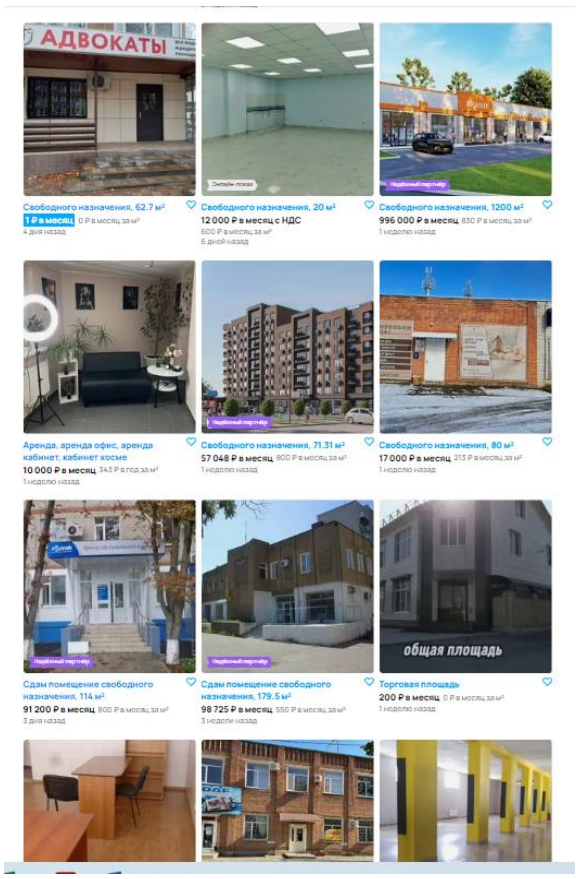
При проведении анализа рынка коммерческой недвижимости Ставропольского края Оценщиком были выявлены следующие предложения об аренде коммерческой недвижимости:

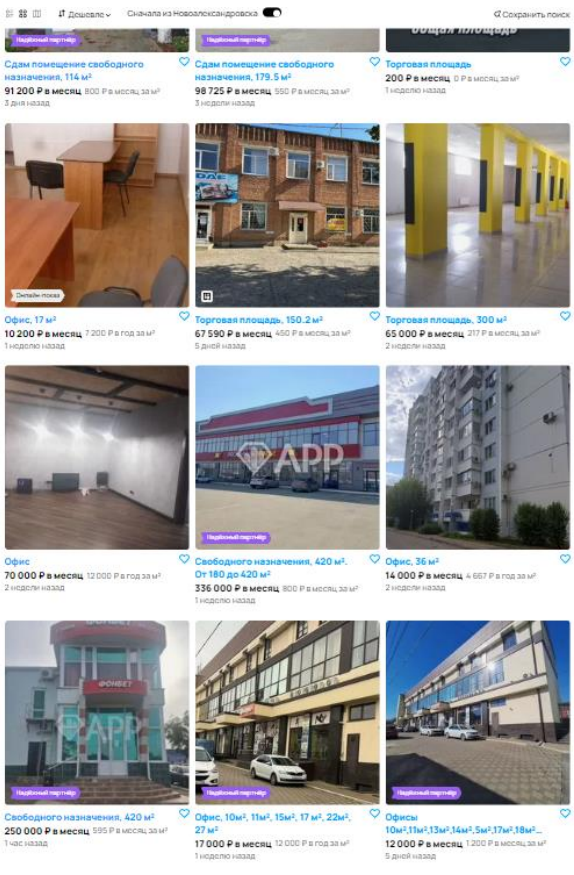





Офис
15 500 ₽ в месяц
Офис
19 500 ₽ в месяц
Офис
20 500 ₽ в месяц
Новое объявление
Торговая площадь, 90 м²
80 000 ₽ в месяц
Офис, 30 м²
20 000 ₽ в месяц
Свободного назначения
5 500 ₽ в месяц с НДС
Сдается помещения свободного назначения
10 000 ₽ в месяц
Свободная площадь:
20м²,118м²,120м²,146м²,580м²
59 000 ₽ в месяц
Торговая площадь, 110 м²
60 000 ₽ в месяц


Свободного назначения
15 000 ₽ в месяц
Свободного назначения, 25 м²
19 999 ₽ в месяц
Свободного назначения, 800 м²
160 000 ₽ в месяц
Свободного назначения, 37 м²
25 000 ₽ в месяц
Свободного назначения, 12.4 м²
10 000 ₽ в месяц
Торговая площадь
20 000 ₽ в месяц
Свободного назначения, 14 м²
13 000 ₽ в месяц
Свободного назначения, 20 м²
21 000 ₽ в месяц
Свободного назначения, 974.4 м²
487 200 ₽ в месяц с НДС


АДВОКАТЫ
Свободного назначения, 62.7 м²
1 ₽ в месяц
Свободного назначения, 20 м²
12 000 ₽ в месяц с НДС
Свободного назначения, 1200 м²
996 000 ₽ в месяц
Аренда, аренда офис, аренда кабинет, кабинет косме
10 000 ₽ в месяц
Свободного назначения, 71.31 м²
57 048 ₽ в месяц
Свободного назначения, 80 м²
17 000 ₽ в месяц
Сдам помещение свободного назначения, 114 м²
91 200 ₽ в месяц
Сдам помещение свободного назначения, 179.5 м²
98 725 ₽ в месяц
Торговая площадь
200 ₽ в месяц
общая площадь


Дешевле
Сначала из Новоалександровска
Сохранить поиск
Сдам помещение свободного назначения, 114 м²
91 200 ₽ в месяц
Сдам помещение свободного назначения, 179.5 м²
98 725 ₽ в месяц
Торговая площадь
200 ₽ в месяц
Офис, 17 м²
10 200 ₽ в месяц
Торговая площадь, 150.2 м²
67 590 ₽ в месяц
Торговая площадь, 300 м²
65 000 ₽ в месяц
Офис
70 000 ₽ в месяц
Свободного назначения, 420 м². От 180 до 420 м²
336 000 ₽ в месяц
Офис, 36 м²
14 000 ₽ в месяц
Свободного назначения, 420 м²
250 000 ₽ в месяц
Офис, 10м², 11м², 15м², 17 м², 22м², 27 м²
17 000 ₽ в месяц
Офисы
10м²,11м²,13м²,14м²,5м²,17м²,18м²...
12 000 ₽ в месяц

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости объектов оценки.

9 Раздел 9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (ФСО 7 пп. 22-24, ч. VIII)

В практике оценки используются три подхода:

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

сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

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

доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

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

затратный подход 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».

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).

9.1. Сравнительный подход

Согласно ФСО : «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». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж (предложений к аренде) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость[4]. Согласно ФСО 7 п. 22 ж) «помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устаревания, ставок капитализации и дисконтирования». В настоящей работе в рамках сравнительного подхода рыночная величина арендной ставки реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды либо предложений аренды помещений[5].

Согласно ФСО : «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объек-

[4] В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия договора купли-продажи.
[5] В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

тами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить сравнительный подход с учетом требований п.п.14,24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО .

9.2. Затратный подход. Отказ от применения

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 (п.18 ФСО).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №2,3,4,5,6,9,10,11,12). В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО).

Методы затратного подхода можно разделить на 2 группы:

1. Методы, основанные на способах прямого определения затрат применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся: 1) метод поэлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли; 2) метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен; 3) метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

2. Методы, основанные на способах косвенного определения затрат. К ним относятся:

1) метод замещения, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;

2) индексный метод (по трендам изменения цен)

3) метод удельных ценовых показателей, заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

В рамках данного отчета принято решение об отказе в применении затратного подхода, так как он не учитывает основных факторов влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. Согласно ФСО №2,3,4,5,6,9,10,11,12: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, оценщик отказался от применения методов затратного подхода, так как отсутствует возможность заменить объект оценки точной копией, а так же отсутствует достоверная информация для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки.

9.3. Доходный подход. Отказ от применения

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса.

Доходный подход к оценке недвижимости включает следующие методы:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.
- валовой ренты - оценка имущества, основанная на его рыночной стоимости и величине потенциального или действительного дохода;
- остатка - оценка имущества с учетом влияния отдельных факторов образования дохода;
- ипотечно-инвестиционного анализа - оценка имущества, основанная на учете стоимости собственного и заемного капиталов

Развитие российской экономики в последние годы столкнулось с рядом ограничений, которые могут сохраняться и в перспективе. Это касается сокращения инвестиционного и потребительского спроса, продолжается отток капитала, не лучшая ситуация на мировых финансовых рынках и рынках экспортируемых Россией товаров. Экономические прогнозы для России на 2020 год по заключениям иностранных специалистов предвещают стагнацию. Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Против использования доходного подхода как некорректного в данной ситуации у Оценщика несколько аргументов: стоимость любого вида недвижимости зависит от целого ряда факторов: инвестиционная привлекательность экономики; демографическая ситуация; степень деловой активности в регионе; уровень инфляции в сравнении с уровнем дохода населения, прибыльность предпринимательской деятельности, ипотечная ситуация в государстве и так далее. В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование доходного подхода является некорректным, так как при проведении расчетов были отмечены пессимистичные оценки положения дел в экономике, поэтому оценщик принял решение отказаться от использования этого подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки.

9.4.Согласование результатов

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)».

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Так как в оценке будет применены один из трех подходов к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Последовательность расчетов включала:

1) расчет стоимости сравнительным подходом;
2) согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов;
3) заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

10. Раздел 10. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом (ФСО 7 п. 22)

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,
Со – оценка рыночной стоимости объекта оценки,
Сoi – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога,
Wi – 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:

$$C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^{n} \Delta ц_{ij}$$

где Цi – цена i-го аналога,
n – количество ценообразующих факторов,
Δцij – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.
В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:
А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).
Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).
В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты анализа).
Г. Местоположение (степень привлекательности участка для текущего использования).
Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.
Ж. Дополнительные улучшения.
З. Компоненты, не связанные с недвижимостью.
Для сравнения выбрано пять объектов, предложенных к продаже с таким же целевым назначением и сравнимым местоположением (см.Приложение).

Данные об отобранных для сравнения объектов приведены в Таблице.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес, описание	Ставропольский край, Труновский муниципальный округ, с. Донское, ул. Ленина, 4В	Ставропольский край, Новоалександровский муниципальный округ, Новоалександровск, ул. Гагарина, 382	Ставропольский край, Изобильненский муниципальный округ, Изобильный, ул. Ленина, 9
	цент села,главная площадь,удобное место,рядом администрация,торговые центры,суд,пенсионный фонд,РОВД.	Сдается в аренду помещение площадью 77,5 кв. м. на 1 этаже в административном здании от собственника. Состояние объекта не-	омещения площадью 106,6 кв. м. на 1 этаже в административном здании от собственника. Состояние объекта недвижимости: сделан

		движимости: сделан ремонт, отопление, имеется отдельный вход, коммунальные услуги входят в стоимость арендной платы. Стоимость 1 кв. м. в мес. 450 руб. (торг).	ремонт, отопление, имеется отдельный вход, коммунальные услуги входят в стоимость арендной платы. Стоимость 1 кв. м. в мес. с НДС 420 руб. (торг). Помещение отлично подойдет под любой вид деятельности. Ставка арендной платы может быть актуализирована на дату заключения договора.
Источник информации	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_donskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomescheniya_4516164830?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_77_m_4018476377?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_106_m_2034489866?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Цена предложения	56000,00	34650,00	44520,00
Общая площадь, кв.м.	140,00	77,00	106,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м в месяц	400,00	450,00	420,00
Дата публичной оферты	08.11.2024	27.11.2024	30.11.2024
Коммунальные платежи	не включены	включены	включены
Эксплуатационные платежи	включены	включены	включены
Условия рынка	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Время сделки/предложения	08.11.2024	27.11.2024	30.11.2024
Вид права на ЗУ	право аренды	право аренды	право аренды
Статус населенного пункта	райцентр с/х райлна	Райцентры и пгт с развитой промышленностью	Райцентры и пгт с развитой промышленностью
Месторасположение в пределах города	центр	центр	центр
Общая площадь (фактор масштаба)	140,00	77,00	106,00
Расположение относительно "красной линии"	красная линия	красная линия	красная линия
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж расположения	3	1	1
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Состояние отделки	стандарт	стандарт	стандарт
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
функциональное назначение	основная площадь	основная площадь	основная площадь
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная

Объяснение корректировок

Корректировка на состав арендной ставки (Приведение цен предложения арендных ставок к единому базису расчета)

Цены предложения аналогов 1,2,3 являются предлагаемыми ставками аренды, без учета НДС (согласно данным интервью с собственником (представителем)..

Цены предложения аналогов 1 являются предлагаемыми ставками аренды, без учета коммунальных расходов (согласно данным интервью с собственником (представителем)..

На основании данных статистической выборки «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжского центра методологического обеспечения оценки, Н.Новгород, Лейфер Л.А., 2020 год» .скидка на состав арендной ставки составляет в среднем 8% при включении в арендую ставку коммунальных платежей таблица 167, стр 273-275.

Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluataciya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatacii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо - электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.irn.ru/articles/6918.html	5%-7%	оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использование доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Корректировка для аналогов №1,2 составит 0,92 (-8%)

Цены предложения аналогов 1,2, 3 являются предлагаемыми ставками аренды, с учетом эксплуатационных расходов

Операционные включают расходы:

• на управление объектом недвижимости;

• на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;

• на рекламу арендного бизнеса;

• коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;

• на уборку общей территории и общих помещений;

• на охрану общей территории и общих помещений;

• резервирование средств на текущий ремонт;

• налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал[6]

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	**0,20**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,28	**0,19**
3	Складские помещения и здания	0,06	0,28	**0,17**
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,27	**0,17**

Корректировка для аналогов №1,2,3 составит 0,78

Корректировка на условия рынка (скидка на торг)

Цены всех отобранных аналогов являются ценами предложений. Корректировка на условия рынка применяется из источника портал «Справочник оценщика недвижимости-2023 для сравнительного подхода»

Таблица 179. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,5%
2. Стрит-ритейл	15,0%	8,3%	21,6%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9%	20,2%
2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9%	20,3%

Корректировка на цену предложения принимается для всех аналогов в размере: 0,858 (-14,6%)

Корректировка на местоположение в пределах города

Корректировка на местоположение в пределах города применяется из источника «Справочник оценщика недвижимости-2023 для сравнительного подхода»

Таблица 49. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города "

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,88	0,84	0,91
Прочие	0,71	0,66	0,76
Окраины городов	0,62	0,54	0,70

Объект оценки расположен на в центральном районе как и объекты аналоги №1,2,3, корректировка принимается ***для всех аналогов в размере: 1/1=1***

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Корректировка применяется из источника «Справочник оценщика недвижимости-2023 для сравнительного подхода»

[6] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3453-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2024-goda

Таблица 67. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,90	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,89	0,95

местоположение объекта недвижимости, величина арендной платы которого подлежит оценке-внутриквартальное и Объекты-аналоги №1,2.3 расположен «на красной линии».

К аналогам №1,2.3 применена корректировка в размере 0,9/ 1=0,9

Корректировка на площадь (фактор масштаба)

Корректировка на площадь применяется из источника «Справочник оценщика недвижимости-2023 для сравнительного подхода»

Таблица 93. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60
от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38
от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28
от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20
от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08
от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

Аналог №1 площадью 140 кв.м. корректировка составит 1
Аналог №2 площадью 77 кв.м. корректировка составит 0.93
Аналог №3 площадью 106 кв.м. корректировка составит 0.93

Корректировка на этаж расположения

Корректировка применяется на соновании Итогов расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал[7]

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,86	**0,80**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	**0,96**

[7] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,94	**0,90**

Корректировка применяется из источника «Справочник оценщика недвижимости-2023 для сравнительного подхода»

Таблица 119. Корректирующие коэффициенты на этаж расположени для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/ подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,30
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,23
	цоколь/ подвал	0,77	0,82	1,00

Объект оценки расположен на 1м этаже здания.

Объект аналог №1 -3 этаж; корректировка: 1.03
Объект аналог №2 –1 этаж; корректировка: 0,97
Объект аналог №3 –1этаж; корректировка: 0,97

Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка применяется из источника «Справочник оценщика недвижимости-2023 для сравнительного подхода»

Таблица 139 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,70	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,79	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,69	0,77

Объект оценки, объекты-аналоги №1,2,3 расположены в зданиях в «удовлетворительном» физическом состоянии , объект оценки- так же, ***корректировка 0.***

Корректировка на состояние отделки

Корректировка применяется из источника «Справочник оценщика недвижимости-2023 для сравнительного подхода»

Таблица 146. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Аналог: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,31	1,43	1,66
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,76	1,00	1,09	1,26
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,92	1,00	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,60	0,79	0,86	1,00

Объект оценки и аналоги 1,2,3 предлагаются к продаже в состоянии отделки «стандарт» (типовой ремонт, корректировка не требуется

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка применяется из источника «Справочник оценщика недвижимости-2023 для сравнительного подхода»

Таблица 125. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,86	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,90	1,00

корректировка для аналога №1,2,3 составит: 0

Корректировка на тип объекта

Корректировка применяется из источника «Справочник оценщика недвижимости-2023 для сравнительного подхода»

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 97. Отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83	0,99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,96	0,93	1,00

Объект оценки- отдельно стоящее здание, объект-аналог №1,2,3 являются встроенными помещениями, ***корректировка 1,1***

Корректировка на функциональное назначение объекта

Рынок аренды площадей под размещение терминалов, кофе-аппаратов, банкоматов имеет ряд отличи-

тельных особенностей. Как показал анализ данных, размещённых в открытых источниках, арендная плата за такие места зависит ото проходимости места, в результате чего арендная плата за такие объекты может ставиться в зависимость ото оборота арендатора.. исследование показало. Что площади под размещение терминалов. Кофе-аппаратов и т.п.. сдаются в аренду по ставке , превышающей удельную величину ставки площадей в том же здании.

В «Справочник оценщика недвижимости – 2023» Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек, под ред. Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2023 приводятся данные, относительно влияния на стоимость объектов от функционального назначение

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффицие и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. челов

Таблица 109. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России, и границы расширенных интервало

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,71	3,24
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,38	1,62	3,14
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,49	0,88

"Общество оценщиков

Объект оценки предназначен под размещение вендингового аппарата

Объект аналог №1 – основные площади; корректировка на назначение: 1
Объект аналог №2 – основные площади; корректировка на назначение: 1
Объект аналог №3 – основные площади; корректировка на назначение: 1

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- ***корректировки на кумулятивной основе*** – после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта (1 кв. м) **пересчитывается** заново (до перехода к последующим корректировкам);
- ***корректировки на независимой основе*** могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново **не пересчитывается.**[8]

Согласование между собой скорректированных цен 1 кв. м объектов-аналогов осуществляется по принципу относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них.

Расчет стоимости весовых коэффициентов исходя из общей суммы корректировок.

Суть данной методики основана на расчете параметра, обратного удельному весу суммы корректировок по каждому объекту в общей сумме корректировок.

Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия эксперта (оценщика) к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_i^n K_i^a}}{\sum_1^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_i^n K_i^a}\right)}$$

где

V_i – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

[8] «Экономика недвижимости», учебное пособие - Владимирский. гос. ун-т, 2007, Виноградов Д.В.

P_i^a – первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;
$\sum_i^n K_i^a$ – общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,
n – количество объектов-аналогов.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес, описание	Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбек-ского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13	Ставропольский край, Труновский муниципальный округ, с. Донское, ул. Ленина, 4В	Ставропольский край, Новоалександровский муниципальный округ, Новоалександровск, ул. Гагарина, 382	Ставропольский край, Изобильненский муниципальный округ, Изобильный, ул. Ленина, 9
		цент села,главная площадь,удобное место,рядом администрация,торговые центры,суд,пенсионный фонд,РОВД.	Сдается в аренду помещение площадью 77,5 кв. м. на 1 этаже в административном здании от собственника. Состояние объекта недвижимости: сделан ремонт, отопление, имеется отдельный вход, коммунальные услуги входят в стоимость арендной платы. Стоимость 1 кв. м. в мес. 450 руб. (торг).	омещения площадью 106,6 кв. м. на 1 этаже в административном здании от собственника. Состояние объекта недвижимости: сделан ремонт, отопление, имеется отдельный вход, коммунальные услуги входят в стоимость арендной платы. Стоимость 1 кв. м. в мес. с НДС 420 руб. (торг). Помещение отлично подойдет под любой вид деятельности. Ставка арендной платы может быть актуализирована на дату заключения договора.
Источник информации		https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_donskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomescheniya_4516164830?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_77_m_4018476377?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_106_m_2034489866?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Цена предложения		56000,00	34650,00	44520,00
Общая площадь, кв.м.	684,80	140,00	77,00	106,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м в месяц	--	400,00	450,00	420,00
Дата публичной оферты	13.02.2025	08.11.2024	27.11.2024	30.11.2024
Коммунальные платежи	не включены	не включены	включены	включены
Корректировка на коммунальные платежи	-	1,00	0,92	0,92

Скорректированная стоимость, руб/кв.м	**-**	**400,00**	**414,00**	**386,40**
Эксплуатационные платежи	не включены	включены	включены	включены
Корректировка на эксплуатационные платежи		0,78	0,78	0,78
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	**-**	**312,00**	**322,92**	**301,39**
Условия рынка	аренда	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на условия рынка (скидка на торг)	-	0,854	0,854	0,854
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	**-**	**266,45**	**275,77**	**257,39**
Время сделки/предложения	13.02.2025	08.11.2024	27.11.2024	30.11.2024
корректировка на время сделки/предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		**266,45**	**275,77**	**257,39**
Вид права на ЗУ	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на вид права на ЗУ		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		**266,45**	**275,77**	**257,39**
Статус населенного пункта	сельский населенный пункт	райцентр с/х райлна	Райцентры и пгт с развитой промышленностью	Райцентры и пгт с развитой промышленностью
Корректировка на статус населенного пункта	--	0,80	0,67	0,67
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		**213,16**	**183,85**	**171,59**
Месторасположение в пределах города	центр	центр	центр	центр
	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на месторасположение в пределах города	--	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	**--**	**213,16**	**183,85**	**171,59**
Общая площадь (фактор масштаба)	684,80	140,00	77,00	106,00
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)		1,00	0,93	0,93
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	**--**	**213,16**	**170,98**	**159,58**
Расположение относительно "красной линии"	внутриквартальное	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка на расположение на красной линии		0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		**191,84**	**153,88**	**143,62**
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная		**191,84**	**153,88**	**143,62**

стоимость, руб/кв.м				
Этаж расположения	1,2	3	1	1
Корректировка на этаж расположения		1,03	0,97	0,97
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	--	**197,60**	**149,26**	**139,31**
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	--	**197,60**	**149,26**	**139,31**
Состояние отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	--	**197,60**	**149,26**	**139,31**
Тип объекта	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта	--	1,10	1,10	1,10
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	--	**217,36**	**164,19**	**153,24**
функциональное назначение	основная площадь	основная площадь	основная площадь	основная площадь
коэффициент	1	1,00	1,00	1,00
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	--	**217,36**	**164,19**	**153,24**
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на тип парковки	--	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	--	**217,36**	**164,19**	**153,24**
Величина (количество + 1) поправок за исключением поправки на торг	**22**	6	8	8
Весовой коэффициент (Расчетная величина поправок/суммарную расчетную величину поправок)	**9,2**	3,7	2,8	2,8
Удельный вес аналога (весовой коэф./сумму весовых коэф-тов)	**1**	0,40	0,30	0,30
Стоимость за единицу измерения аналога с учетом удельного веса аналога	--	86,94	49,26	45,97
Расчетная стоимость за 1 кв.м, руб	**182,17**	--	--	
Расчетная стоимость за 1 кв.м, руб с учетом округления	**182,00**			
Площадь помещений, кв.м	684,80			
Рыночная стоимость за 1 кв.м, руб. в год	2184			

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки величина арендной платы за 1 кв.м объекта оценки Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13 определенная в рамках сравнительного подхода составляет:

Наименование	**Рыночная стоимость**
Расчетная стоимость за 1 кв.м, руб с учетом округления	182,00
Рыночная стоимость за 1 кв.м, руб. в год	2 184,00
Рыночная стоимость за помещение руб. в год	1 495 603

12 Раздел 12. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта недвижимости (ФСО 7 Ч. VIII)

В соответствии с ФСО «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 два из трех существующих подходов к оценке рыночной стоимости, сравнительный и доходный. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта недвижимости.

ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Этот подход использует информацию по сравнимым продажам объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется исчерпывающая и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Этот подход приводит к текущей стоимости сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов дисконтирования. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в сложности оценки ставок дисконтирования.

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

1.Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца.
2.Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3.Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.
4.Способность используемых методов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Концепция рыночной стоимости как наиболее вероятной цены на равновесном рынке предполагает его достаточную ликвидность, что позволяет покупателю и продавцу действовать без принуждения и выбирать для себя самое эффективное решение. В этом случае возможно определение post factum средней цены и представление каких-либо математических ожиданий apriori относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Анализируя применимость каждого метода для оценки нашего объекта, мы пришли к следующим выводам:

1) Сравнительный подход в достаточной степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время оценщик использовал цены предложений. Учитывая цель оценки и развитость рынка недвижимости Ставропольского края, результат полученный в рамках сравнительного подхода принимаем более показательным.

2) Доходный подход в достаточной степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Исходные данные об условиях аренды сопоставимых объектов являются публичными офертами. Коэффициент капитализации рассчитан на основе доступной информации.

3) Оценка по сравнительному и доходному подходам основана на информации рынка недвижимости Ставропольского края, т.е. данных о предложениях к продаже и аренде аналогичных объектов (к продаже и аренде единых объектов недвижимости, аналогичных по виду разрешенного использования объекту оценки). Степень достоверности, качество используемых в этих подходах исходных данных одинакова.

4) Параметрами, учитывающими конъюнктурные колебания рынка, в методе сравнения продаж являются корректировки к стоимости объекта аналога, а в методе капитализации чистого операционного дохода - ставки аренды и коэффициента капитализации.

Исходя из вышеизложенного, оценщик считает белее надежным результаты, полученные сравнительным подходом. Следуя данным рекомендациям, оценщик определил следующее распределение весовых коэффициентов, отражающих вклад каждого подхода в определение итоговой стоимости объекта недвижимости:

Таблица 11.1

Определение весов различных подходов, примененных к оценке объекта оценки

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

Таким образом, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости права пользования на объект недвижимого имущества, 1 кв.м. Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13 рассчитанная по состоянию на 13.02.2025г. составляет без учета НДС:

Показатель	Единица измерения	Рыночная стоимость права пользования (арендных платежей) , руб.
Рыночная стоимость права пользования (арендных платежей) за 1 кв.м. в месяц	руб.	182
Рыночная стоимость права пользования (арендных платежей) за 1 кв.м. в год	руб.	2184

13 Раздел 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основываясь на доступной информации и выполненных расчетах, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости права пользования на объект недвижимого имущества: 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13 рассчитанная по состоянию на 13.02.2025г. составляет без учета НДС:

Показатель	Единица измерения	Рыночная стоимость права пользования (арендных платежей) , руб.
Рыночная стоимость права пользования (арендных платежей) за 1 кв.м. в месяц	руб.	182,00р.
Рыночная стоимость права пользования (арендных платежей) за 1 кв.м. в год	руб.	2184,00р.

Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки) (ст. 16 ФЗ-135)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по Заявке на оценку, Техническому заданию (юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
- Осмотр объекта, который являлся предметом рассмотрения в настоящем отчете, был произведен 13.02.2025г. оценщиком Носовым А.А..
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»
Носов А.А. ._____

14. Раздел 14. Приложения

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Налоговый кодекс Российской Федерации
3. Земельный кодекс Российской Федерации
4. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №2,3,4,5,6,9,10,11,1235-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
5. Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
6. Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
7. Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.
9. Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года).
10. Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.
11. Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 03.06.2003 г. № 1102-р
14. Справочник оценщика Приволжского центра финансового консалтинга и оценки « Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», 2011 г.
15.

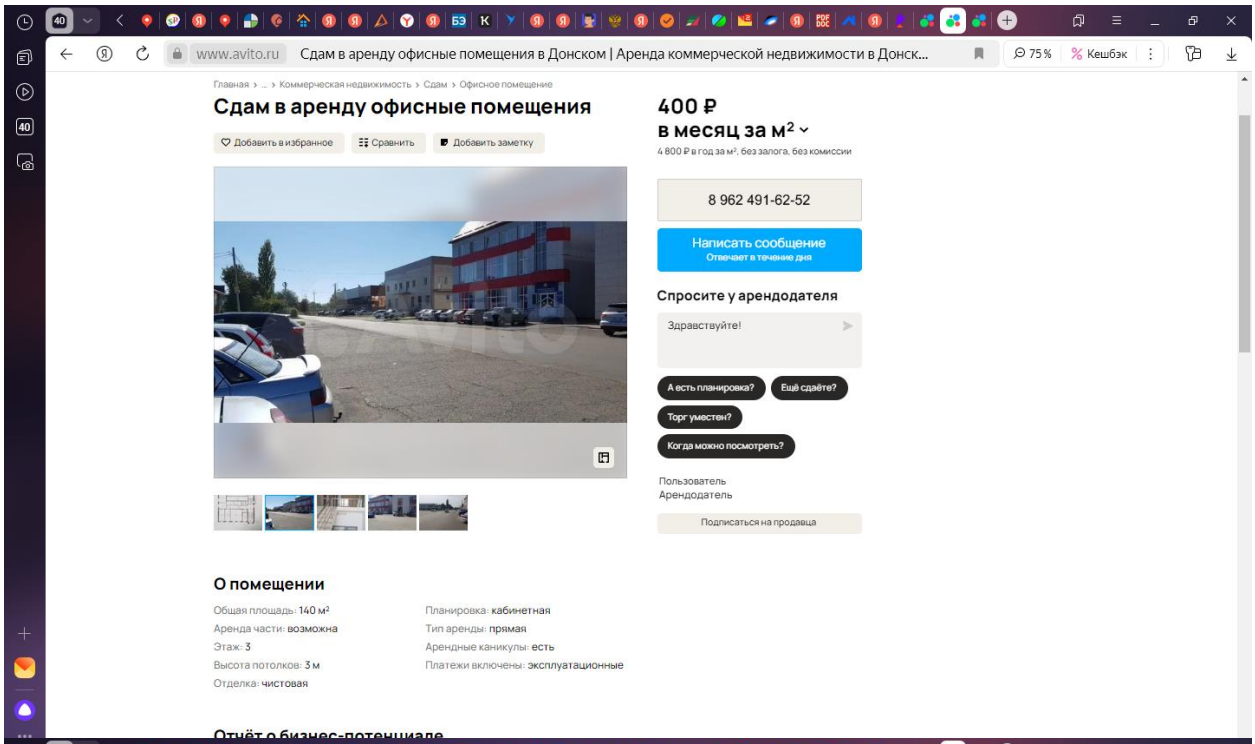
Документация, предоставленная Заказчиком оценки:

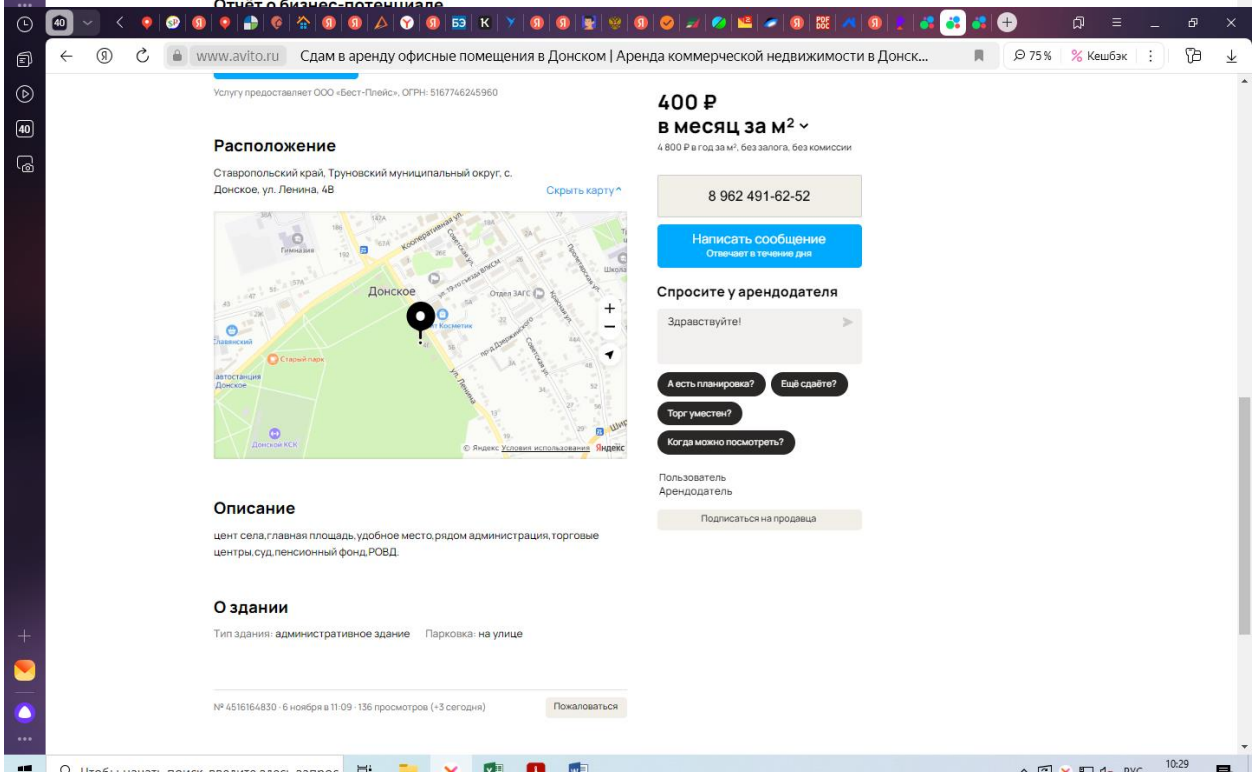
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.10.2019 .
2.. Технический паспорт , выдан ГУП СК «Краевая техническая инвентаризация» Новоалександровский филиал

Документы оценщика

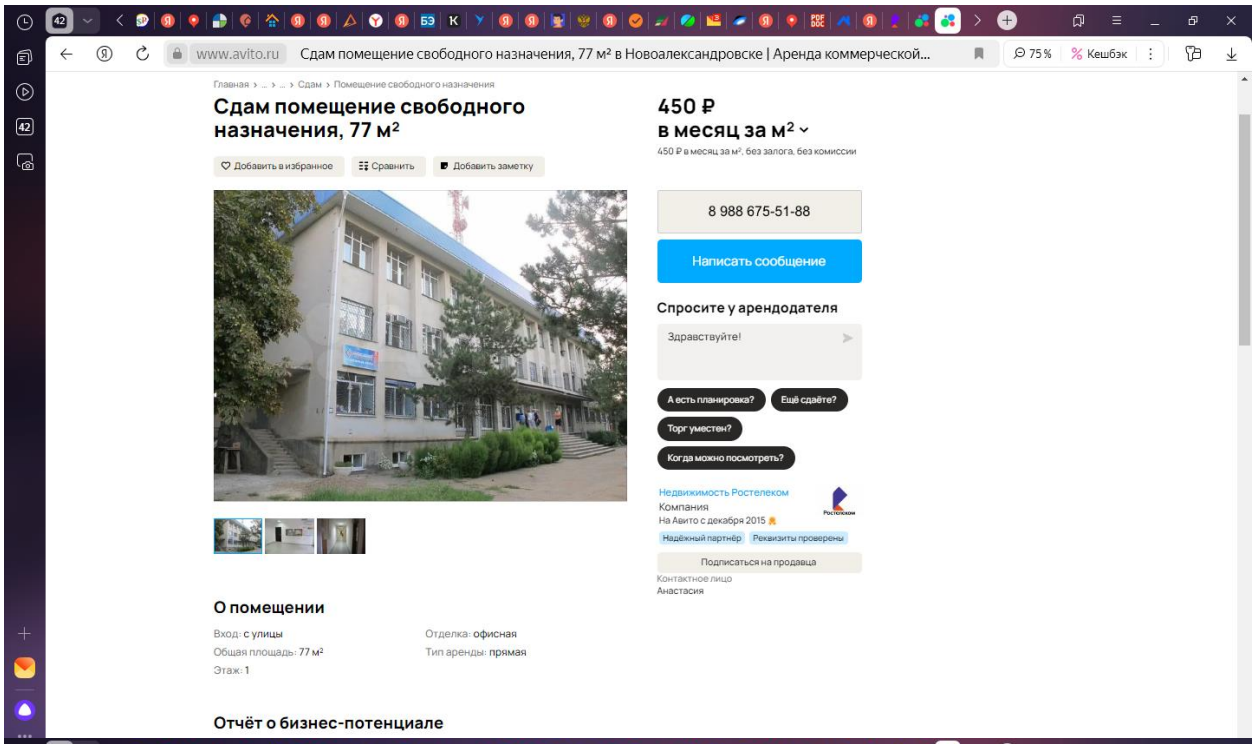
1. Полис страхования ответственности оценщика.
2. Диплом
3. Свидетельство о включении в реестр оценщиков
4. Квалификационный аттестат

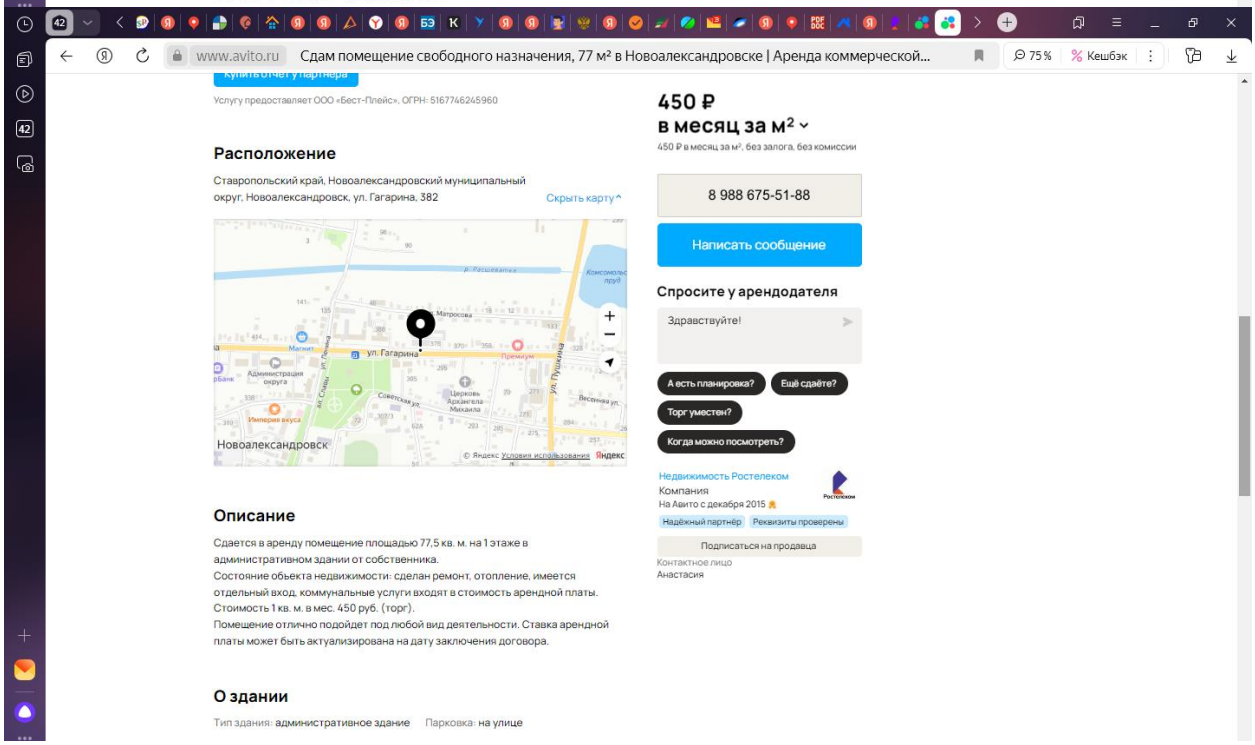
Приложение 1. Материалы исследования рынка объекта оценки



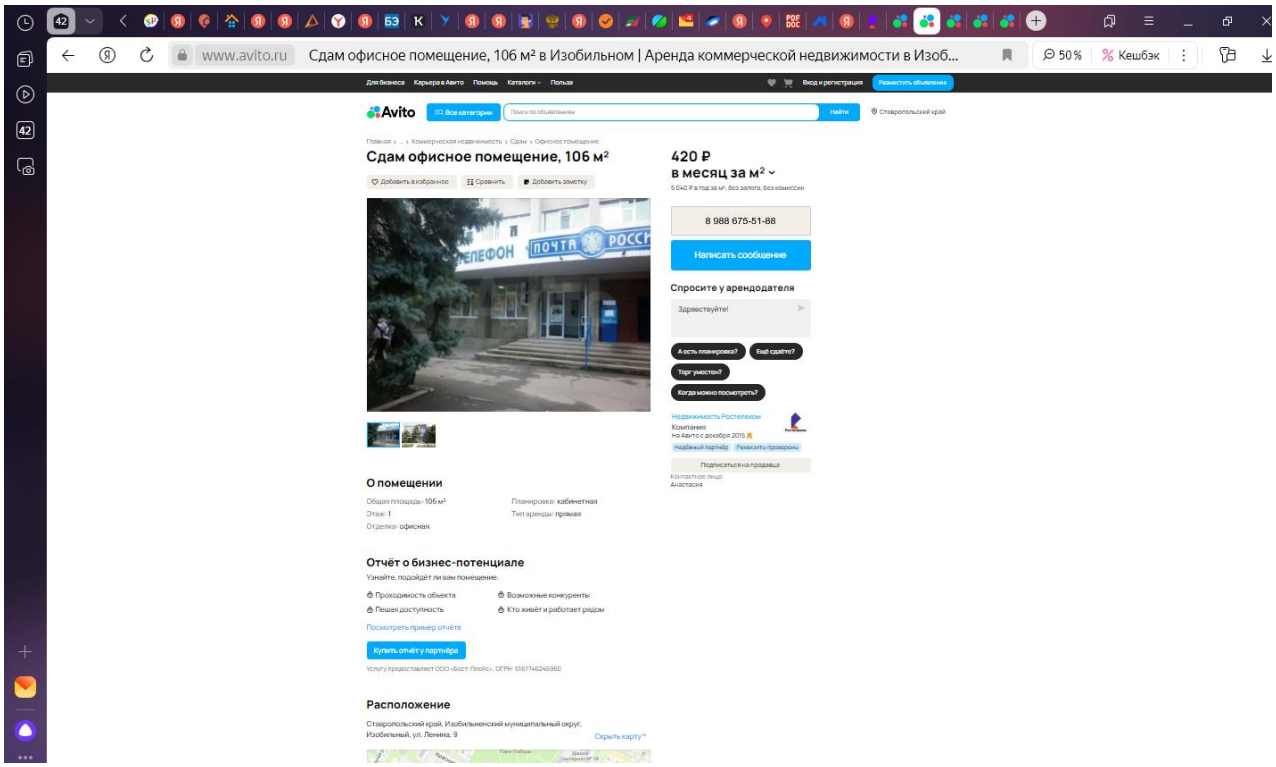


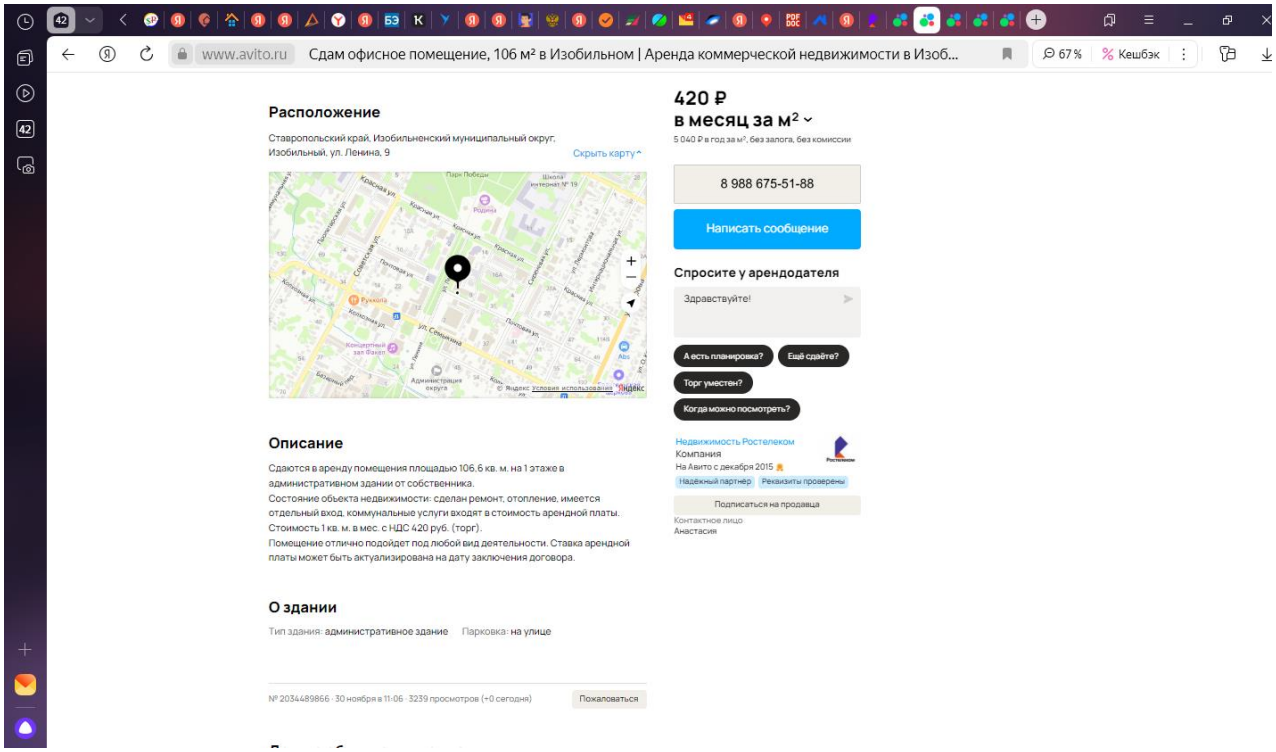
https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_donskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnye_pomescheniya_4516164830?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA





https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_77_m_4018476377?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA





https://www.avito.ru/izobilnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_106_m_2034489866?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Приложение 2 Документы, предоставленные Заказчиком

ООО «Северо-Кавказский регион – оценка»

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ НОВОАЛЕКСАНДРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ОГРН 1172651027262 ИНН 2615016432
КПП 261501001
Гагарина ул., д.315, г. Новоалександровск,
Ставропольский край, 356000
Тел./факс (86544)6-68-54, 6-31-68
e-mail: otdelim@bk.ru
07.02.2025 года №129

Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского муниципального округа Ставропольского края, в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Новоалександровского муниципального округа Ставропольского края, утвержденным решением Совета депутатов Новоалександровского муниципального округа Ставропольского края, в целях предоставления в аренду недвижимого имущества Новоалександровского муниципального округа Ставропольского края, просит произвести оценку рыночной стоимости арендной платы за 1 кв.метр объекта недвижимости:

Нежилого здания с кадастровым номером 26:04:050503:1619 общей площадью 684,8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Новоалександровский, п. Темижбекский, ул. Момотова, 13.

Оплату за проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимого имущества будет осуществлять Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского муниципального округа Ставропольского края. Оплату гарантируем.

Начальник управления имущественных отношений – главный архитектор администрации Новоалександровского муниципального округа Ставропольского края И.Ю. Черепухин

Савич Екатерина Николаевна, (86544) 6-32-45

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №67

рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 29.10.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.10.2021 № 99/2021/427678061			
Кадастровый номер:		**26:04:050503:1619**	

Номер кадастрового квартала:	26:04:050503
Дата присвоения кадастрового номера:	16.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1422, Кадастровый номер: 26:04:050503:0102:1422/108:1000/А, Иной номер: 2961
Адрес:	Ставропольский край, р-н Новоалександровский, п Темижбекский, ул Момотова, д 13
Площадь, м²:	684.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1966
Кадастровая стоимость, руб.:	9129194.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №67

рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 29.10.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.10.2021 № 99/2021/427678061			
Кадастровый номер:		**26:04:050503:1619**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	26:04:050503:102
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Логачева Екатерина Александровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №67

рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.10.2021 № 99/2021/427678061			
Кадастровый номер:		**26:04:050503:1619**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Новоалександровский городской округ Ставропольского края
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 26:04:050503:1619-26/014/2018-2 от 20.06.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Темижбекский территориальный отдел администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края, ИНН: 2615016337
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Оперативное управление, № 26:04:050503:1619-26/014/2018-3 от 08.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ТЕМИЖБЕКСКИЙ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ
АДМИНИСТРАЦИИ
НОВОАЛЕКСАНДРОВСКОГО ГОРОДСКОГО
ОКРУГА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ
Момотова ул.,13, пос. Темижбекский,
Новоалександровский район, Ставропольский край,
356018
тел. / факс: (86544) 57-200
E-mail: adm.temijbeksky@yandex.ru
ОКПО 20347409, ОГРН 1172651025381
ИНН 2615016337/КПП 261501001
20.07.2018г. № 422

На № _____ от _____

СПРАВКА

Администрация (нежилое) здание, кадастровый номер 26:04:05053:1619, адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Темижбекский, ул. Момотова, дом 13, гараж (нежилое) здание, кадастровый номер 26:04:050503:1620, адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Темижбекский, ул. Момотова, дом 13 закреплены на праве оперативного управления за Темижбекским территориальным отделом администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края.

ИО начальника Темижбекского
территориального отдела
администрации Новоалександровского
городского округа Ставропольского края А.И.Сухоруков

Исп. Юзюк К.В.. (5-72-00)

Российская Федерация
Ставропольский край
ГУП СК "Крайтехинвентаризация" Новоалександровский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Основное (нежилое)

Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета
Литера А

Адрес: Ставропольский край, Новоалександровский Район, п.Темижбекский, ул. Момотова, 13

Инвентарный номер	1422					
Условный номер	2961					
Кадастровый номер	26	04	050503	0102	1422/108	1000/А
	А	**Б**	**В**	**Г**	**Д**	**Е**

Дата составления технического паспорта “ 15 “ 04 2008 г.
(по данным представленным заказчиком)

Правообладатель		Наименование организации технической инвентаризации	
		Новоалександровский филиал, ГУПСК «Крайтехинвентаризация»	
Руководитель	Подпись	Руководитель Вертикова Л.С.	Подпись

Опись (содержание) технической документации

№№ п/п	Наименование составных частей технического паспорта	№№ листов	Приме-чание
1	Опись технической документации		
2	Ситуационный план		
3	План		
4	Инвентарная карточка на объекты		
5	Справка о балансовой стоимости		

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собствен-ти	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

Благоустройство полезной площади (кв. м.)

Литера	Водопровод	Канализация	ОТОПЛЕНИЕ					Централиз. горяч. водоснабж.	ванны			газоснабжение		Электроснабжение	лифты-шт		Электроплиты станно-нар
			от ТЭЦ	от групп. котельн.	от собств. котельн.	от АГВ	печное		с центр. горяч. водоснабж.	с газовыми колонками	с дровян. колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
А	684,8	684,8			684,4									684,8			

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение Нежилое

Использование Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета

Количество мест (мощность)

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь ($м^2$)	Высота (м)	Объем ($м^3$)
А	Основное	12,0*35,3+1,65*2,3	427,4	5,7	2425,0

2

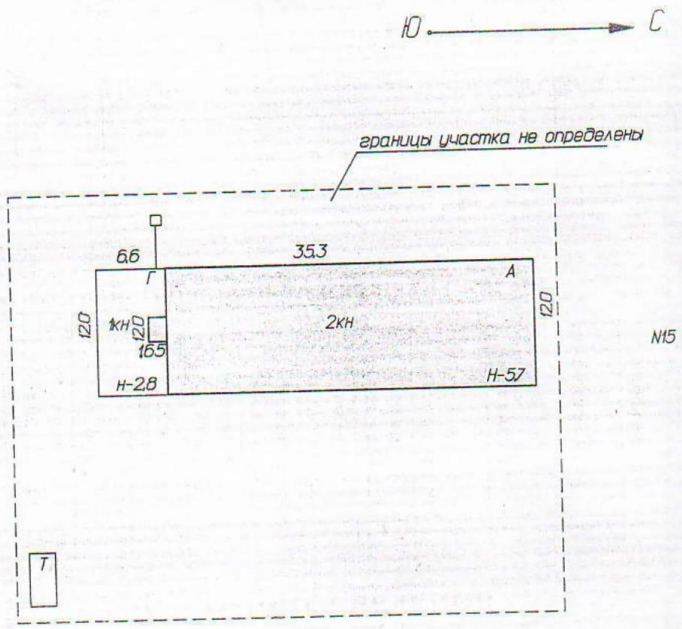
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

нежилого здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер 26:04:050503:0102:1422/108:1000/А
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) 1422

2 Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 500

Директор Новоалександровского филиала
ГУП СК "Краятехинвентаризация"
(полное наименование должности)

(подпись) Л.С.Вертикова
(инициалы, фамилия)

А	1		14	Основная	4,2*3.9	16,4														16,4	2,65
А	1		15	Основная	3,4*3.9	13,3														13,3	2,65
				Итого по 1 эт.		222,2	125,5													347,70	

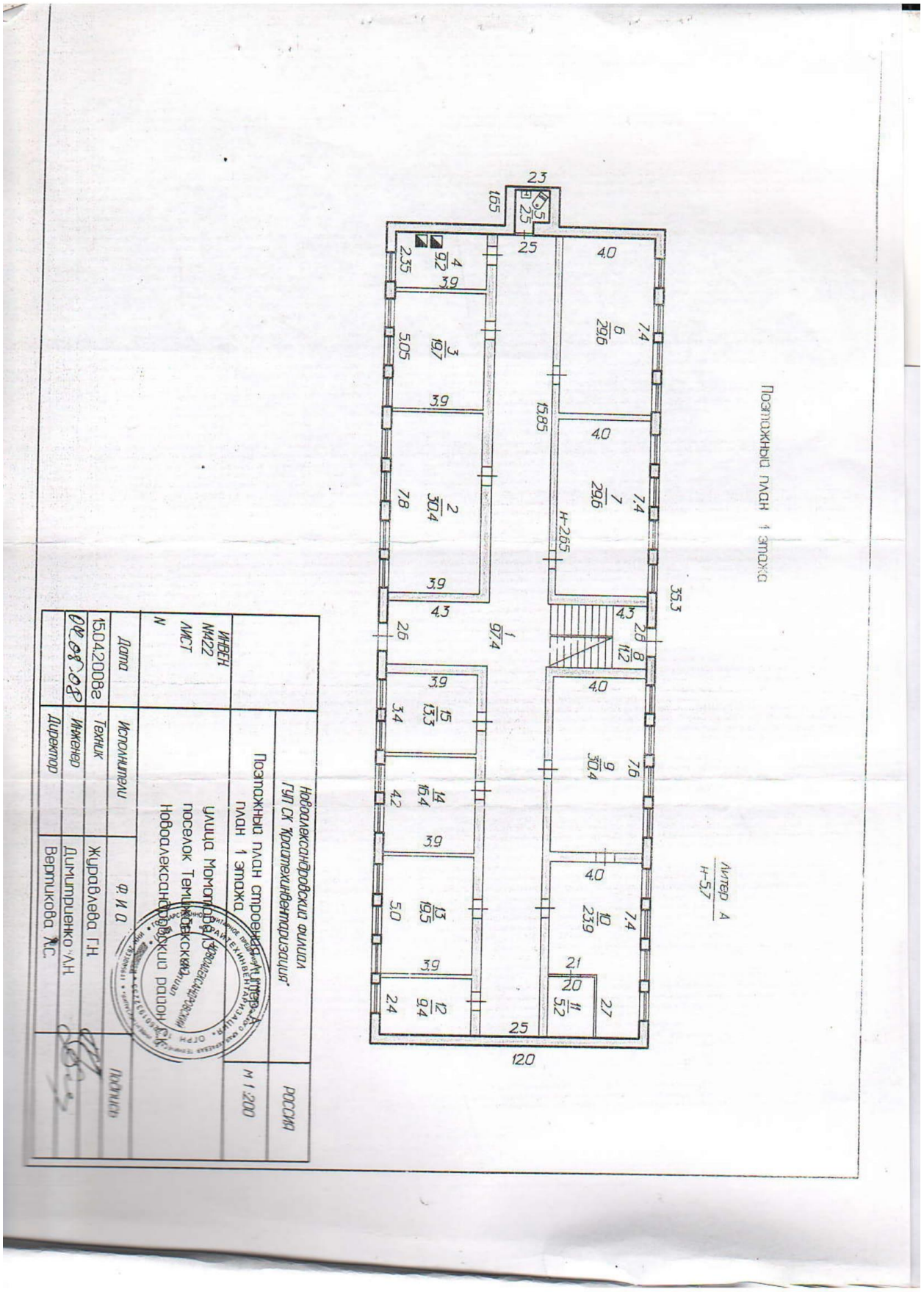
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор.(пос.) Темижбекский по ул. Момотова № 13

Литера	Этажи (начиная с 1-го этажа и конная мезонином)	Номер помещения (квартира и пр.)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формулы подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру*в кв.м., в т.ч. предназначенная для помещений														Итого общеполезной площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутрен. обмеру
						Канцелярская															
						основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)		
А	1		1	вспомогательное	2,6*4,3+34,5*2,5		97,4													97,4	2,6
А	1		2	Основная	7,8*3,9	30,4														30,4	2,6
А	1		3	Основная	5,05*3,9	19,7														19,7	2
А	1		4	вспомогательное	2,35*3,9		9,2													9,2	2
А	1		5	вспомогательное	1,9*1,5-0,7*0,55		2,5													2,5	
А	1		6	Основная	7,4*4,0	29,6														29,6	
А	1		7	Основная	7,4*4,0	29,6														29,6	
А	1		8	Лестничная клетка	2,6*4,3		11,2													11,2	
А	1		9	Основная	7,6*4,0	30,4														30,4	
А	1		10	Основная	7,4*4,0-2,1*2,7	23,9														23,9	
А	1		11	вспомогательное	2,6*2,0		5,2													5,2	
А	1		12	Основная	2,4*3,9	9,4														9,4	
А	1		13	Основная	5,0*3,9	19,5														19,5	

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №67

рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор.(пос.) Темижбекский по ул. Момотова № 13

Литера	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартира и пр.)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формулы подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная для помещений														Итого общеполезной площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутрен. обмеру
						Канцелярская															
						основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)		
А	2		29	Основная	7,55*3,95	29,8														29,8	2,65
А	2		30	Основная	4,15*3,95	16,4														16,4	2,65
А	2		31	Основная	3,95*3,0	11,9														11,9	2,65
А	2		32	вспомогательное	34,5*2,5		86,3													86,3	2,65
				Итого по 2 эт.		235,6	101,5													337,10	
				Итого по лит.А		457,8	227,0													684.80	

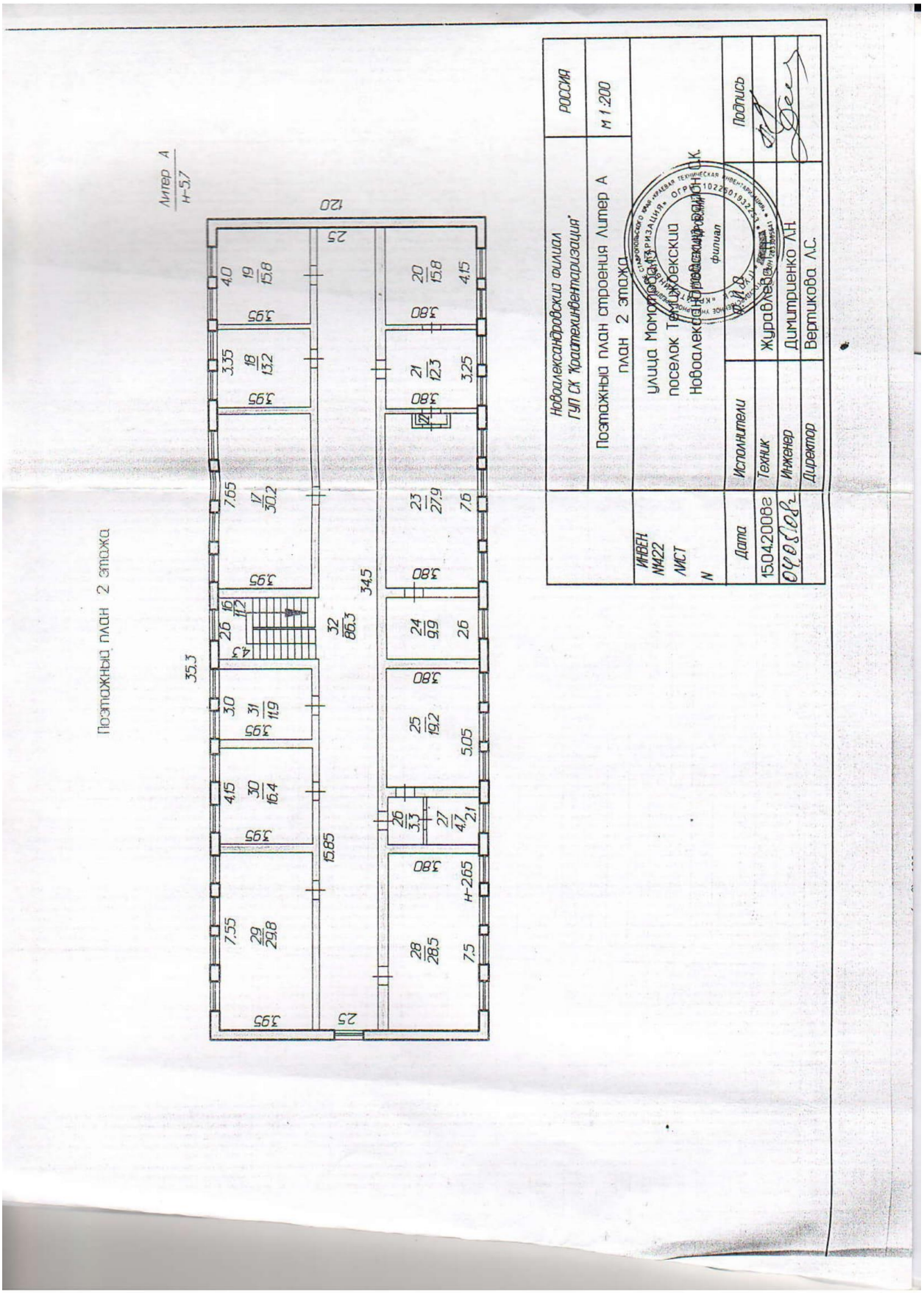
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор.(пос.) Темижбекский по ул. Момотова № 13

Литера	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формулы подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная для помещений														Итого общеполезной площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутрен. обмеру
						Канцелярская															
						основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)	основная	вспомогательная(подсобная)		
А	2		16	Лестничная клетка	4,3*2,6		11,2													11,2	2,65
А	2		17	Основная	7,65*3,95	30,2														30,2	2,65
А	2		18	Основная	3,95*3,35	13,2														13,2	2,65
А	2		19	Основная	3,95*4,0	15,8														15,8	2,65
А	2		20	Основная	4,15*3,8	15,8														15,8	2,65
А	2		21	Основная	3,25*3,8	12,3														12,3	2,65
А	2		22	вспомогательное	1,5*0,45		0,7													0,7	2,65
А	2		23	Основная	7,6*3,8-0,6*1,65	27,9														27,9	2,65
А	2		24	Основная	2,6*3,8	9,9														9,9	2,65
А	2		25	Основная	5,05*3,8	19,2														19,2	2,65
А	2		26	вспомогательное	2,1*1,55		3,3													3,3	2,65
А	2		27	Основная	2,1*2,25	4,7														4,7	2,65
А	2		28	Основная	7,5*3,8	28,5														28,5	2,65

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №67

рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1966 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки штукатурка

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов		Описан. конструкт. элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещина, гниль и т.п.)	Удельн. вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельн. вес. конструкт. эл. с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения износ в %	
										элемент	строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		бетон блоки								
2	Стены	а.наружные и их наружная отделка	кирпичный								
		перегородки	кирпичный								
3	Перекрытия	чердачные	железобетонные плиты								
		междуэтажные	железобетонные плиты								
		подвальные									
4	Крыша		шифер								
5	Полы		дощатые								
6	Проемы	оконные	дерево двойные створные								
		дверные	дерево филенчатые								
7	Внутренняя отделка		штукатурка								
8	Санитарно- и электротехнические работы	Отопление	да								
		Водопровод	да								
		Канализация	да								
		электроосвещение	да								
		Радио									
		телефон									
		телевидение									
		Ванны									
		Горячее водоснабжение									
		лифты									
9	Разные работа										

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{0{,}00}{0{,}00}$

I. Техническое описание пристроек и других частей здания
IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по табл.	поправки к стоим. (коэффициенты) на:							Стоим. измерит. с поправк.	колич. (объем, площадь)	Восст.стоим.	% износа	Действит. стоим.
					уд. вес.	гр. кап.	Клим. район									
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Здание сельской администрации											24,54		2414		40	

15.04.2008г	Исполнил	Журавлева Г.Н.
04.05.08г	Проверил	Димитриенко Л.Н.
	Начальник предприятия (директор филиала)	Вертикова Л.С.

XV. Отметка о последующих обследованиях

абота выполнена			
Исполнил			
Проверил			
Начальник бюро (директор филиала)			

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №67

рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13

Приложение 3 Документы Исполнителя

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2650053784

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «19» июля 2024 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «Северо – Кавказский Регион – Оценка»** 355000, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Перспективная, д. 1Б ОГРН. 1072635022008 ИНН: 2635107303 р/с 40702810000134735779 в СТАВРОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ АО ЮНИКРЕДИТ БАНКА Г. СТАВРОПОЛЬ БИК 040702750
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **01.09.2024 г.** по 24 часа 00 минут **31.08.2025 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная **с «01» сентября 2020 г.**
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2650053784 - Правила страхования.

Представитель страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

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

Страхователь **Страховщик**

М.П. (подпись) «Северо-Кавказский Регион-Оценка» М.П. (подпись)

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

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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2526960765

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (г Москва, Нагорный проезд, д 6 стр 9, этаж 3 комната 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 «19» января 2024 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Носов Александр Александрович** 355016, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Революционная, д. 22А Паспорт 0704 №396904 Выдан 25.09.2004 Отделом внутренних дел Ленинского района гор. Ставрополя
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **01.03.2024 г.** по 24 часа 00 минут **28.02.2025 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **05.12.2019** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**3.000.000 (Три миллиона) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2526960765 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

М.П. *(подпись)*

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Носов Александр Александрович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 263405384315

(инн)

включен в реестр членов РОО:

11 марта 2012 года, регистрационный № 007884

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002230 *

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0329

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 493550

Настоящий диплом выдан Носову Александру Александровичу

в том, что он(а) с 01 ноября 2010 г. по 27 мая 2011 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия"

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 мая 2011 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Носова Александра Александровича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва

МИППК

Удостоверение является документом установленного образца о повышении квалификации

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Носову Александру Александровичу

в том, что он(а) с «08» декабря 2014 г. по «17» декабря 2014 г. прошел(а) обучение по программе АНО ДПО «Международный институт переподготовки и повышения квалификации»

по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

в объеме 72 часа

Ректор (директор)

Секретарь

Регистрационный номер 0075006

Город Москва

Серия 77Л 0004449

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041643-1 « 18 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носову Александру Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июля 20 24 г. № 361

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 18 » июля 20 27 г.

АО «ОПЕЦИОН», Москва 2021 г., «А», ТЗ № 672

025912 - КА1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №67

рыночной стоимости права пользования на 1 кв.м. объекта недвижимого имущества: Здание (Нежилое здание, Здание администрации муниципального образования Темижбекского сельсовета) кадастровый номер 26:04:050503:1619, площадью 684,8 кв.м. по адресу:
Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Момотова, 13