



ООО «АГЕНТСТВО: ОЦЕНКА ПЛЮС»
357207, Г. МИНЕРАЛЬНЫЕ ВОДЫ,
УЛ. ТБИЛИССКАЯ, 57А, ОФ.115
E-MAIL: OLGAVORONKINA@MAIL.RU
НАЗВАНИЕ БАНКА ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»
БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА
БИК БАНКА 044525411
КР/СЧЕТ 30101810145250000411
РС/СЧЕТ 407028109200500008374
КПП 263001001
ИНН 2630033866

ОТЧЕТ № 799 Ю/НА-21

по определению рыночной стоимости годового размера арендной платы по объекту муниципальной собственности, расположенному по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2, нежилые помещения цокольного этажа № 4,5 общей площадью 28,4 кв.м.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562
(Муниципальный контракт № 3 от 17.03.2021 г.
Задание на оценку № 3 от 08.06.2021 г.)

Дата оценки: 09.06.2021 г.

Дата составления отчёта: 15.06.2021 г.

Заказчик: МУ Управление имущественных отношений администрации г. Пятигорск



ООО «АГЕНТСТВО: ОЦЕНКА ПЛЮС»
357207, Г. МИНЕРАЛЬНЫЕ ВОДЫ,
УЛ. ТБИЛИССКАЯ, 57А, ОФ.115
E-MAIL: OLGAVORONKINA@MAIL.RU
НАЗВАНИЕ БАНКА ФИЛИАЛ
«ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»
БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА
БИК БАНКА 044525411
КР/СЧЕТ 30101810145250000411
РС/СЧЕТ 40702810920050008374
КПП 263001001
ИНН 2630033866

**Начальнику МУ
«Управление имущественных Отношений
администрации Города Пятигорска»
КОЧЕТОВУ Г.В.**

В соответствии Муниципальный контракт № 3 от 17.03.2021 г. Задание на оценку № 3 от 08.06.2021 г. по определению рыночной стоимости годового размера арендной платы по объекту муниципальной собственности, расположенному по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2, нежилые помещения цокольного этажа № 4,5 общей площадью 28,4 кв.м.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562.

Произведена оценка по состоянию на **09.06.2021** года, с целью заключения договоров аренды имущества в порядке предусмотренном ч.9 ст.17.1 ФЗ № 135 «О защите конкуренции». Полный отчёт в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с Федеральным законом об «Оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-ФЗ),

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) (Приказ № 297 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.),
Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (Приказ № 298 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.),

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО № 3) (Приказ № 299 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.),

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (Приказ № 611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.).

Выводы, содержащиеся в отчёте, получены в результате расчётов, сделанных нами исходя из нашего опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, и предоставленной нам Заказчиком, а также на основе результатов непосредственного осмотра объекта оценки.

Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчёта, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчёте, мы пришли к заключению, что рекомендуемая рыночная стоимость годового размера арендной платы по объекту муниципальной собственности, расположенному по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2, нежилые помещения цокольного этажа № 4,5 общей площадью 28,4 кв.м.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562, по состоянию 09.06.2021 года с учётом округлений и без учёта НДС составляет:

91250 (Девяносто одна тысяча двести пятьдесят) рублей

Итоговая величина годового размера арендной платы не включает стоимость потребленных коммунальных услуг

Смеем заверить Вас о том, что корыстных целей и личной заинтересованности при оценке имущества мы не имели. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, прошу обращаться непосредственно к нам.

Директор ООО

«Агентство: оценка плюс»

О.Ю. Воронкина

Оглавление

Оглавление.....	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
2.1. Основные данные идентифицирующие объект оценки	8
2.2. Перечень документов, предоставленных заказчиком	9
2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	9
2.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	9
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	10
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ЗАКЛЮЧИВШИМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ	13
5.1. Страхование профессиональной ответственности юридического лица:.....	13
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ ЗАКЛЮЧИВШИХ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
7.1. Цена аренды коммерческой недвижимости в Пятигорске	23
7.2. Выводы о типичных условия аренды коммерческих помещений:.....	25
7.3. Определение оцениваемого объекта по классу.....	25
8. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЁТЕ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	28
9. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	30
10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	30
11. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ	31
12. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ АРЕНДЫ.....	31
13. ОПИСАНИЕ ОБЪЁМА ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ ИМУЩЕСТВА, ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
14. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫЕЗДЕ ОЦЕНЩИКА И ОСМОТРЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
15. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	39
16. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
17. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	47
17.1. Сравнительный подход	47
16.2. Доходный подход	47
17.2. Затратный подход	47
17.4. Выбранные подходы оценки.....	48
18. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	50
18.1. Аналогии выбранные для расчета.....	56
18.1. Расчёт объекта сравнительным подходом	66
19. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ КОРРЕКТИРОВОК:	84
20. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	92
21. Итоговые результаты оценки, полученные при применении различных подходов	94
22. Мнение оценщика об основных факторах неопределённости	96
23. Обоснование итоговой величины стоимости представлена в виде интервала значений. 97	
24. Перечень источников использованных оценщиком для отчёта.....	99
25. ПРИЛОЖЕНИЯ:	101
25.1. Документы оценщика	101
25.2. Документы, предоставленные заказчиком	108

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения оценки (Муниципальный контракт № 3 от 17.03.2021 г. Задание на оценку № 3 от 08.06.2021 г.) по определению рыночной стоимости годового размера арендной платы по объекту муниципальной собственности, расположенному по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2, нежилые помещения цокольного этажа № 4,5 общей площадью 28,4 кв.м.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562, произведена оценка по состоянию на **09.06.2021** г. года, с целью заключения договоров аренды имущества в порядке предусмотренном ч.9 ст.17.1 ФЗ № 135 «О защите конкуренции», на проведение оценки объекта, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») и «Управление имущественных Отношений администрации Города Пятигорска» в лице начальника Кочетова Г.В., действующего на основании Положения, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Агентство: оценка плюс», именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице директора Воронкиной Ольги Юрьевны, действующей на основании Устава:

34/5

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 3 от 08.06.2021 г.
(по муниципальному контракту № 3 от 17.03.2021 г.)

1. Объект оценки: оказание услуг по определению рыночной стоимости годового размера арендной платы по объектам муниципальной собственности, по перечню.

Цель оценки – заключение договоров аренды имущества, в порядке, предусмотренном ч. 9 ст. 17.1 ФЗ №135 «О защите конкуренции».

ПЕРЕЧЕНЬ

№ п/п	Адрес	№№ помещения	Площадь, кв.м.	На дату
1.	г. Пятигорск, пр. Калинина, 160	нежилые помещения подвала кадастровый номер 26:33:130304:826	70,2	текущая
2.	г. Пятигорск, пр. Калинина, 20	нежилые помещения цокольного этажа кадастровый номер 26:33:000000:15319	118,5	текущая
3.	г. Пятигорск, ул. Московская, 82, кор. 2	нежилое помещение №1 подвала кадастровый номер 26:33:250101:789	49,0	текущая
4.	г. Пятигорск, пос. Свободы, ул. Луговая, 2	Нежилые помещения кадастровый номер 26:33:280108:210	73,1	текущая
5.	г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, кор. 2	нежилые помещения цокольного этажа кадастровый номер 26:33:15308:2562	28,4	текущая

2. Условия выполнения услуги:

Оценка должна проводиться в соответствии с требованиями:

- Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Стандартов саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик.

3. Требования к результатам выполненных услуг:

По результатам оказания услуг Исполнитель предоставляет Заказчику отчет в письменном виде на русском языке в двух экземплярах, и в электронном (формат pdf или doc). Вместе с отчетами

Исполнитель передает муниципальному заказчику Акт приемки-сдачи оказанных услуг, счет на оплату, счет-фактуру. Отчет должен соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Показатели, связанные с определением соответствия оказанных услуг:
услуги должны быть выполнены в соответствии с действующими нормативными актами и рекомендациями и техническим заданием.

5. Объем предоставляемых гарантий:
исполнитель гарантирует качество выполнения документации, своевременное устранение недостатков документации при их обнаружении в ходе проверки заказчиком, при получении согласований документации соответствующими организациями и обязуется безвозмездно их устранить.

6. Срок оказания услуг: по одному заданию на оказание услуг – 5 рабочих дней со дня получения Исполнителем задания на оказание услуг и всех документов по объекту, а так же выезда на осмотр объекта.

Заказчик

МУ «Управление имущественных отношений администрации города Пятигорска»
г. Пятигорск, пл. Ленина, 2
тел/факс: 39-09-64, 33-73-99
E-mail: muuio@pyatigorsk@yandex.ru
ИНН 2632005649, КПП 263201001
ОГРН 1022601615849
ЕКС (кор.счет) 40102810345370000013
Казначейский счет (р/сч.)
03231643077270002100
ОТДЕЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬ БАНКА
РОССИИ/УФК ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ
КРАЮ Г.СТАВРОПОЛЬ
БИК 010702101
Начальник управления

Г.В. Кочетов

М.П.

Исполнитель

ООО «Агентство: оценка плюс»
357207, г. Минеральные Воды,
ул. Тбилисская, 57, корпус А, офис 115
тел. 8(928) 349-59-73
ИНН 2630033866, КПП 263001001
ОГРН 1042601024531
Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»
БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Москве
р/счет 40702810920050008374
кор.счет 30101810145250000411
БИК 044525411



О.Ю. Воронкина

М.П.

В соответствии с п.4.1 муниципального контракта № 3 от 17.03.2021 г. Заказчик передал, а Исполнитель получил, надлежащим образом заверенные материалы и информацию, необходимую для оказания услуги.

Передал:

2021 г.

Handwritten signature and date: 08.06.2021 г.

Handwritten signature

Т.Н. Гузеева

Получил:

2021 г.

Handwritten signature and date: 08.06.2021 г.

О.Ю. Воронкина

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**2.1. Основные данные идентифицирующие объект оценки**

1.

Основные данные об Объекте оценки	
Наименование объекта оценки (согласно задания на оценку).	по определению рыночной стоимости годового размера арендной платы по объекту муниципальной собственности, расположенному по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2, нежилые помещения цокольного этажа № 4,5 общей площадью 28,4 кв.м.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562.
Кадастровый номер	26:33:150308:2562
Кадастровая стоимость, руб.	919697,36
Балансовая стоимость, руб.	44493,77
Местоположение объекта оценки	Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2, нежилые помещения цокольного этажа № 4,5
Вид права	собственность
Основание возникновения права	Муниципальное образование город-курорт Пятигорск. Основание: Постановление главы администрации Ставропольского края от 02.01.1992г. № 1, решение Малого Совета Пятигорского городского совета народных депутатов от 12.05.1993г. № 65, решение Малого Совета Ставропольского краевого совета народных депутатов от 26.08.1993г. № 113, постановление главы города Пятигорска от 14.10.1998г. № 1956.
Общая площадь, кв.м	28,4
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Порядковый номер отчёта	№ 799 ю/на-21
Дата составления отчёта	15.06.2021 г.
Дата осмотра объекта	09.06.2021 г.
Основание для проведения оценки	МК №3 от 17.03.2021 г. Задание № 3 от 08.06.2021 г.
Дата оценки	09.06.2021 г.
Лица, привлеченные к оценке	Выезд на объект производил оценщик Воронкина О.Ю., представитель заказчика Гузеева Т.Н.
Цель оценки	с целью заключения договоров аренды имущества в порядке предусмотренном ч.9 ст.17.1 ФЗ № 135 «О защите конкуренции», в порядке, предусмотренном ч.9 ст.17.1 ФЗ № 135 «О защите конкуренции»
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Понятие «рыночная стоимость» трактуется в соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ
Ограничительные пределы применения оценки	с целью заключения договоров аренды имущества муниципальной собственности
Применяемые стандарты оценки	ФСО №№ 1-3,7 Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией оценщиков Ассоциация СРО «НКСО»: Основопологающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007

	СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО»
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке В соответствии с п. 21 ФСО № 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов»	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	91250
Доходный подход	Не применялся

2.2. Перечень документов, предоставленных заказчиком

Выписка из Реестра муниципального имущества города –курорта Пятигорска, от 09.03.2021 г. № 157	Копия
Выписка из ЕГРН от 26.02.2021 г. № КУВИ-002/2021-16799685	Копия

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

Наименование	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке, руб.	Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб., без учёта НДС
нежилые помещения цокольного этажа № 4,5 общей площадью 28,4 кв.м.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562. Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2	Не применялся	91250	Не применялся	91250
ВСЕГО:				91250

2.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

рыночная стоимость годового размера арендной платы по объекту муниципальной собственности, расположенному по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2, нежилые помещения цокольного этажа № 4,5 общей площадью 28,4 кв.м.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562, по состоянию 09.06.2021 г. года с учётом округлений и без учёта НДС составляет:

91250 (Девяносто одна тысяча двести пятьдесят) рублей

Итоговая величина годового размера арендной платы не включает стоимость потребленных коммунальных услуг

Оценщик О.Ю.Воронкина:

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Данный раздел содержит информацию в соответствии с п. 8 ФСО №3. В ходе проведения оценки Оценщиком используются следующие стандарты оценки и нормативно – правовые акты РФ: стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Министерством экономического Федерации закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ с изменениями : Документ с изменениями, внесёнными: Минэкономразвития РФ №611 25 сентября 2014 года), Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в редакции от 29.07.2017 года),

1. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ № 297 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.),
2. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Приказ № 298 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.),
3. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)» (Приказ № 299 Минэкономразвития России от 20.07.2007 г.),
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Приказ № 611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.).
5. ФСО №№ 1-3,7 Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией оценщиков Ассоциация СРО «НКСО»:
 - [Основополагающий \(базовый\) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007](#)
 - [СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки"](#)
 - [СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке"](#)
 - [СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости"](#)
6. [Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО»](#)

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта:

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несёт ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговорённых в Отчёте.
3. Объекты недвижимости, по нашим предположениям не обладают какими-либо скрытыми дефектами фундамента или других конструктивных элементов, кроме оговорённых в настоящем Отчёте, которые могут повлиять на стоимость объекта. Кроме тех, которые отражены в Заключениях технической экспертизы, если таковая имеется.
4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источники информации.
5. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не производилась. Обременений Аренда.
6. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчёте, относится к объекту оценки в целом.
7. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчёте.
8. Согласно, положения настоящего отчёта, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с оценкой имущества, если только не будут заключены иные соглашения.
9. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
10. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчёте. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.
11. Оценщики не несут за достоверность документов, которые предоставил заказчик, поэтому копии, представленные в данном отчёте, не подлежат заверению оценщиком. Копия настоящего отчёта, не заверенная надлежащим образом считается недействительной.
12. Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
13. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределённости ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределённости, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведённая в Отчёте итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом - оценщиком), может отличаться от результата данного отчёта на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в отчёте погрешности (неопределённости), не может свидетельствовать о том, что представленная в Отчёте величина рыночной стоимости является неправильной.
14. В расчетах взяты аналоги, которые сдаются в аренду и приведены без НДС, так как на открытом рынке в аренду сдаются помещения без учета НДС и коммунальных услуг.
15. Отчёт подготовлен с использованием программы для оценки недвижимости с сайта www.finanalisis.ru, разработанной ООО «Константа» «Оценка недвижимости» и может незначительно от перерасчёта на других вычислительных устройствах.
16. «...если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 6

месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное». Период с даты оценки составляет менее 6 месяцев, что соответствует требованиям п. 7 ФСО т.е

17.

Дата оценки	Дата составления отчёта
09.06.2021 г.	15.06.2021 г.

18. Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.
19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
20. Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.
21. заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
- Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
 - Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
 - Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).
22. При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ЗАКЛЮЧИВШИМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

МУ «Управление имущественных отношений администрации г. Пятигорска»
 МУ «Управление имущественных отношений администрации г. Пятигорска»
 г. 357500, Ставропольский край, г. Пятигорск, пл. Ленина, д.2
 ИНН 2632005649, КПП 263201001
 ЕКС (кор.счет)40102810345370000013
 Казначейский счет (р/сч.) 03231643077270002100
 ОТДЕЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬ БАНКА РОССИИ//УФК ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ Г.СТАВРОПОЛЬ
 БИК 010702101
 Те.8-793-39-09-64
 ОГРН № 1022601615849 от 11.10.2002 г.

5.1. Страхование профессиональной ответственности юридического лица:

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель) (п.8 ФСО №3)

Наименование: ООО «Агентство: оценка плюс»
 Юридический адрес: 357202, Ставропольский край, г. Минеральные воды, ул. Тбилисская, д.57, корп. А, оф. 115
 e-mail: osenka.2004@yandex.ru
 Реквизиты: **НАЗВАНИЕ БАНКА ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»
 БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА
 БИК БАНКА 044525411
 КР/СЧЕТ 30101810145250000411
 ИНН 2630033866**

Контакты: тел./факс 8 (928) 349-59-73
 Указание на размер, порядок и основания наступления на проведение оценки, в связи с нарушением дополнительной ответственности по Страхователем договора на проведение оценки. ответственности к Страховая сумма 10 000 000 рублей, СО РЕСО-ГАРАНТИЯ полис № 922/1808742276 от 13.10.2020. Срок действия полиса 00-00 24.12.2020 по 24-00 23.12.2021 г.
 установленной гражданским законодательством и статьёй 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ ЗАКЛЮЧИВШИХ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Сведения об оценщике (п. 8 ФСО №3)

Ф.И.О.	Сведения об оценщике (п. 8 ФСО №3)
Воронкина Ольга Юрьевна	трудовой договор № 2-к от 19.01.2015 г. с ООО «Агентство: оценка плюс». Действующий член Ассоциации Некоммерческое партнёрство саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», г. Москва, свидетельство №00471. Квалификационный аттестат № 017293-1 от 14.06.2019 г. «Оценка недвижимости» выдан «Федеральным ресурсным центром по подготовке управленческих кадров» сроком до 14.06.2022 г. Страховщик СО РЕСО-ГАРАНТИЯ полис № 922/1810029201 от 02.10.2020.

		<p>Срок действия полиса 00-00 23.12.2020 по 24-00 22.12.2021 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей. Стаж работы оценщиком 16 лет. Тел. +7(905)413-17-57, эл.почта: olgavoronkina@mail.ru. Адрес: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Тбилисская, 57а, оф.115</p>
Сведения независимости оценщика:	о	<p>Настоящим оценщик Воронкина Ольга Юрьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Воронкина Ольга Юрьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Воронкина Ольга Юрьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Козловцева Сергеевна	Алиса	<p>Оценщик, трудовой договор № 4 от 10 ноября 2014г. Свидетельство о повышении квалификации №1992 от 02 апреля 2012г., Свидетельство о повышении квалификации №19975 от 22 февраля 2012г. Ассоциация Некоммерческое партнёрство саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», г. Москва, свидетельство №01912 от 04 сентября 2009г. Квалификационный аттестат № 016379-1 от 14.01.2019 г. «Оценка недвижимости» выдан «Федеральным ресурсным центром по подготовке управленческих кадров» сроком до 14.01.2022 г. Квалификационный аттестат № 017292-2 от 14.06.2019 г. «Оценка движимого имущества» выдан «Федеральным ресурсным центром по подготовке управленческих кадров» сроком до 14.06.2022 г. Страховщик СО РЕСО-ГАРАНТИЯ полис № 922/1905329212 от 20.02.2021. Срок действия полиса 00-00 01.04.2021 по 24-00 31.03.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 рублей. Стаж работы оценщиком 12 лет</p>

ОЦЕНЩИКИ:
 О.Ю.ВОРОНКИНА

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики **цен требует сегментации** рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости. В зависимости от степени готовности:
 1. Незастроенные земельные участки.
 2. Готовые объекты.
 3. Не завершенные строительством объекты.
 4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации¹.

¹ <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

Анализ рынка недвижимости включает его идентификацию и интерпретацию, исходя из полезности недвижимости, ее наличия на рынке, а также предпочтений сторон сделки и покупательной способности.

Рыночный анализ для целей оценки заключается в соотнесении общего состояния рынка недвижимости, его конкретного сегмента с изучаемым объектом. В результате должен быть сформулирован вывод о том, как взаимодействие спроса и предложения влияет на стоимость оцениваемого объекта. Косвенно результаты анализа могут использоваться для определения варианта оптимального использования, динамики спроса, маркетинговых стратегий по существующей и проектируемой недвижимости, дизайна, а также прогнозирования доли рынка, которую объект может занять.

Реакция рынка на конкретный вид недвижимости зависит от спроса и конкурентного предложения недвижимости на текущий момент и в будущем. Рыночная стоимость недвижимости диктуется конкурентным потенциалом рынка. Изучение характеристик оцениваемой недвижимости позволит оценщику выявить конкурирующие объекты и сравнительные преимущества и недостатки, которые имеются у оцениваемого объекта недвижимости. Понимание влияния экономических условий на состояние рынков позволит оценщику получить важнейшую информацию, необходимую для определения стоимости тремя подходами к оценке недвижимости.

Сравнительный подход требует идентификации конкурирующих объектов недвижимости, определения степени их сопоставимости с оцениваемым объектом для объективной корректировки цены продажи аналогичной недвижимости в соответствии с меняющейся рыночной ситуацией.

Затратный подход предполагает использование рыночной информации о текущих строительных затратах и рыночных условиях применения методов. Данная информация позволяет оценщику определить размер предпринимательской прибыли, доходность строительных организаций, выявить экономические преимущества, а также уровень функционального устаревания недвижимости с момента завершения строительства.

Доходный подход требует от оценщика знания рыночной информации о занятости помещений и емкости рынка, уровне арендной платы, эксплуатационных расходах, ожидаемых ставках доходности, а также конкурентного потенциала по конкретному рынку недвижимости.

Приемы и методы анализа рынка достаточно разнообразны и зависят от рассматриваемого параметра и конкретных потребностей заказчика. В оценке нет единого мнения о том, как должны увязываться данные анализа рынка с оцениваемой недвижимостью. Тем не менее можно выделить два подхода к анализу рынка, каждый из которых предполагает рассмотрение всего спектра факторов:

- 1 подход – анализ от общего состояния экономики к конкретной недвижимости;
- 2 подход – анализ от конкретного объекта к общему положению дел в экономике.

В первом случае аналитики начинают с изучения рынка.

1 шаг – оценка рыночного равновесия. Данные о занятости и доходе населения, служат индикаторами спроса; текущая информация об объеме доступной площади помещений и строительства обеспечивает критерии предложения недвижимости со стороны конкурентов. На основе сопоставления спроса и конкурирующего предложения оценщик делает вывод о наличии равновесия на рынке недвижимости и перспективах сохранения ситуации.

2 шаг – анализ вероятного альтернативного использования недвижимости, оценка рыночной реакции на данный вариант и влияние на стоимость. Для этого рассматриваются физические и юридические характеристики оцениваемой недвижимости, а также ее окружение. Вывод – заключение о наиболее эффективном использовании оцениваемого объекта недвижимости.

Второй метод предполагает, что рыночный анализ следует начинать с изучения параметров оцениваемого объекта недвижимости, которые формируют его доходность и конкурентоспособность на конкретном рынке.

1 шаг – понимание физических, законодательных, нормативных и местных характеристик недвижимости, что позволит определить потенциальных участников рынка (покупателей,

продавцов, пользователей, арендаторов и т. д.) и в конечном счете оценить динамику спроса и предложения на конкретном сегменте рынка недвижимости. Затем изучаются рыночные данные текущего и будущего спроса, объем доступного и предполагаемого предложения, определяется степень рыночного равновесия и прогнозируется конъюнктура рынка с учетом важнейших факторов (изменение численности, доходности и занятости населения, объем розничной торговли и т. д.)

2 шаг – рассмотрение наиболее вероятных вариантов использования недвижимости с точки зрения настоящей и перспективной рыночной поддержки. Вывод – определение альтернативного наиболее доходного вида пользования, соответствующего оптимальному использованию не движимости.

Несмотря на различную процедуру указанных методов, оба преследуют одну цель: определить уровень текущей и будущей рыночной поддержки по конкретному виду пользования с учетом влияния местной экономики на конъюнктуру рынка, на котором функционирует объект оцениваемой недвижимости.

Идентификация сегмента рынка.

На начальном этапе анализа рынка оценщик должен решить две взаимосвязанные задачи:

- 1) идентифицировать объект недвижимости;
- 2) идентифицировать рынок недвижимости, на котором объект конкурирует.

Изучение задания на оценку характеристик объекта недвижимости помогает оценщику определить ценообразующие и, следовательно, конкурентоспособные параметры. Анализ рынка недвижимости требует его разбивки на отдельные потребительские субрынки в целях определения конкретного конкурирующего рыночного сегмента оцениваемой недвижимости. В результате оценщик выявляет внешние факторы, влияющие на оцениваемый объект.

Таким образом, рыночная сегментация вычленяет наиболее вероятных пользователей недвижимости из общей массы участников рынка, совершающих операции с недвижимостью. С другой стороны, на основе анализа атрибутов недвижимости выделяется масса конкурирующих объектов и определяется позиция оцениваемой недвижимости.

Качественная сегментация рынка требует изучения следующих факторов.

1. Назначение (тип использования недвижимости).
2. Физические и экономические характеристики недвижимости:
 - размер
 - число арендных договоров
 - потенциальные арендаторы и пользователи
 - физическое состояние объекта
 - проектные параметры и т. д.
3. Территориальные особенности рынка предполагают разбивку рынка на интернациональный, национальный, региональный, местный, городской и пригородный, в том числе выделение района или микрорайона города.
4. Замещающие объекты недвижимости, к которым относят недвижимость, аналогичную по полезности (приносимому доходу), но представляющую сегмент недвижимости другого назначения. Отбираемые объекты недвижимости должны пользоваться таким же спросом, что и оцениваемая недвижимость, и принадлежать тому же территориальному рынку.
5. Дополняющие объекты недвижимости, к которым относят не движимость, увеличивающую привлекательность оцениваемого объекта при совместном использовании с оцениваемым объектом. (Например, наличие земельного участка под парковку или готового объекта рядом с офисным или торговым зданием.)

Итог – наложение характеристик оцениваемого объекта на соответствующий территориальный и функциональный сегмент рынка недвижимости для определения конкурирующей массы и объема предложения, включая замещающие объекты.

Анализ спроса или выявление потребностей, предпочтений и покупательной способности потребителей. Основная задача оценщика – выявление потенциальных потребителей оцениваемой недвижимости (покупателей, арендаторов или пользователей). Для этого в первую очередь необходимо определить спрос на конечный продукт или услугу,

предоставляемую оцениваемой недвижимостью. Например, при оценке гостиниц следует определить число потенциальных постояльцев.

Для прогнозирования спроса важно изучить доход и возраст жителей; возможности миграции, будущую инфляцию, информацию о наличии земельных участков, качество инфраструктуры в районе объекта не движимости. Особенностью текущего состояния российской экономики является тенденция территориального перемещения капитала из традиционно активных инвестиционных зон в пассивные регионы, но имеющие хороший потенциал развития. Так, московские инвесторы активно скупают недвижимость в северозападных и южных областях европейской части России.

Конкурирующее предложение представляет список существующих и строящихся объектов, сопоставимых по потребительским и инвестиционным характеристикам с оцениваемым объектом. При этом необходимо учитывать, что часть проектов не будет доведена до конца, а определенная часть имеющихся объектов будет выведена из конкурентной борьбы. В процессе анализа конкурирующих объектов недвижимости следует учитывать следующие факторы:

- текущее предложение объектов недвижимости (количество и качество конкурирующих объектов недвижимости);
- динамика коэффициентов загрузки;
- объем нового строительства (проекты в стадии планирования и в стадии строительства);
- реконструкция в целях изменения назначения недвижимости;
- наличие свободных земельных участков;
- динамика цен на строительную продукцию, услуги девелопмента, земельные участки;
- соотношение объектов недвижимости, предназначенных для сдачи в аренду, и объектов, используемых собственниками;
- особые экономические условия и обстоятельства;
- влияние законодательных и нормативных ограничений (строительные нормы и правила, положения о зонировании и др.).

Рыночное равновесие по недвижимости обычно достигается в краткосрочном плане, так как постоянство предложения недвижимости и стабильность цен длится недолго. При увеличении спроса цены, и арендная плата растут опережающими темпами из-за необычайно высокой длительности и сложности строительного процесса. Таким образом, для рынка недвижимости характерен дисбаланс и точка равновесия достигается редко. Избыточное предложение недвижимости усугубляется завершением строительства уже начатых объектов и еще больше увеличивает дисбаланс.

Качественная характеристика рынка недвижимости аналитиками дается в следующих определениях: активный рынок и вялый рынок.

Активный (сильный) рынок – это рынок опережающего спроса и отстающего предложения и, как следствие, – рост цен. Активный рынок называют рынком продавцов недвижимости, потому что последние могут диктовать более высокие цены. Вялый (слабый) рынок – это рынок покупателей, поскольку у них имеется преимущество, обеспечиваемое падением спроса на фоне относительного роста предложения. Покупатели данной ситуации формируют снижение цен.

Однако на практике аналитики избегают простых формулировок. Так как спрос и предложение могут взаимодействовать нестандартно, активность рынка недвижимости циклична и характеризуется периодами подъема и спада. Цикл рынка недвижимости испытывает влияние краткосрочных и долгосрочных факторов. Долгосрочный цикл зависит от изменений характеристик текущей занятости, численности населения и уровня доходов. Краткосрочный цикл зависит главным образом от доступности альтернативных источников финансирования, уровня незанятой недвижимости и емкости рынка, массовой миграции рабочей силы.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- *экономическим ростом или ожиданиями такого роста.* Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;

- *финансовыми возможностями* для приобретения недвижимости, что, в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;
- *взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.* Некоторые районы находятся в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. В состоянии застоя находятся районы, зависящие от одной отрасли промышленности, например, в Кемеровской области, что может привести к быстрой дестабилизации на рынке недвижимости в этих районах в условиях структурных изменений в экономике.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Сложные причинно-следственные взаимосвязи между факторами, воздействующими на рынок недвижимости, можно отразить в виде кривой, получившей название *рыбья кость* (рис. 2.1).

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости.

- Факторы государственного регулирования рынка недвижимости.
 - нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
 - налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;
 - отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.
 - Общеэкономическая ситуация.
 - производство национального дохода;
 - объем промышленного производства;
 - занятость трудоспособного населения;
 - ставки доходности финансовых активов;
 - платежный баланс страны;
 - ✓ состояние торгового баланса;
 - ✓ притоки капитала;
 - ✓ оттоки капитала;
 - ✓ рост доходов населения;
 - ✓ индекс потребительских цен.
 - Микроэкономическая ситуация.
 - ✓ экономическое развитие региона;
 - ✓ диверсификация занятости работоспособного населения;
 - ✓ экономические перспективы развития региона;
 - ✓ притоки капитала в регион;
 - ✓ оттоки капитала из региона.
 - Социальное положение в регионе.
 - ✓ возможность межэтнических и военных столкновений;
 - ✓ отношение к частному капиталу;
 - ✓ отношение к иностранному капиталу;
 - ✓ устойчивость политики администрации региона;
 - ✓ уровень безработицы в регионе;
 - ✓ популярность проводимой администрацией региона политики.
 - Природные условия в регионе.
 - ✓ экологическое положение в регионе;
 - ✓ наличие развитой инфраструктуры.
- решающая роль принадлежит макроэкономическим факторам: политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости, приносящей доход, определяется микроэкономическими факторами.
- Таким образом, рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким как:
- ✓ изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;

- ✓ изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости ;
- ✓ изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- ✓ изменения ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Для определения объема требующейся информации необходимо:

1. Изучить договор об оценке (техническое задание на проведение работ).
2. Провести интервью с заказчиком и собственником.
3. Провести осмотр и техническую экспертизу объекта. Договор об оценке является основанием для проведения оценки объекта. Техническое задание определяет цель оценки, объем работ.

В интервью с заказчиком оценщик получает устное описание объекта оценки, специфики его постройки и функционирования, описание окружения объекта, что позволяет составить приблизительный перечень необходимых исходных данных.

Информацию, необходимую для проведения процесса оценки объекта недвижимости, можно условно представить в виде схемы



Рис. 3.1. Информация необходимая для оценки

Сбор и анализ внешней информации проводится в следующей последовательности: общая, специальная. Общая информация необходима для изучения состояния и общих тенденций функционирования экономики и рынка недвижимости. Это информация описательного характера, которая используется непосредственно для определения величины рыночной стоимости.

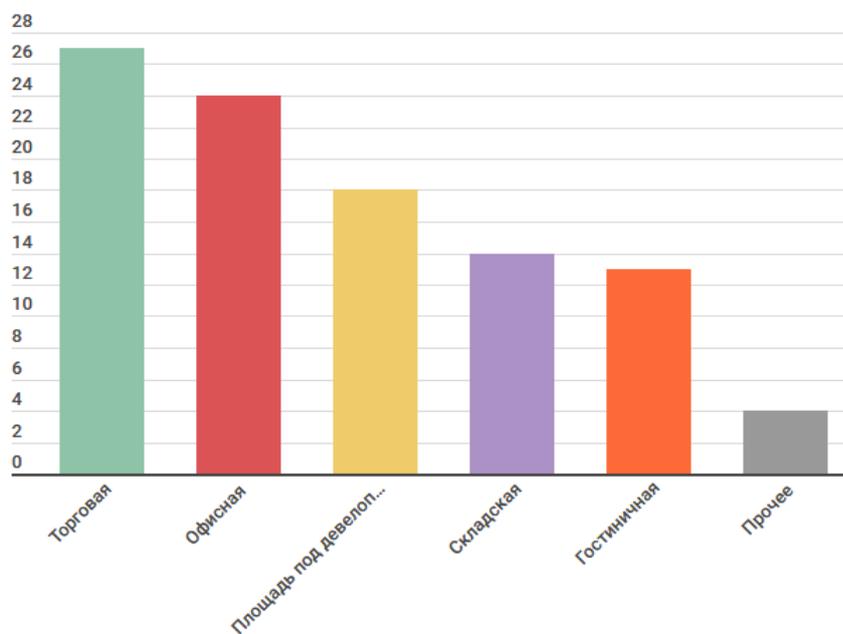
Объем инвестиций в недвижимость в России увеличится на 9% в 2019 году и достигнет 260-280 миллиардов рублей. Такую предварительную оценку дают аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank, рост может продолжиться и в следующем году, его темпы составят 6-10 процентов.

Увеличению инвестиций способствовала стабильная макроэкономическая ситуация в стране и снижение ключевой ставки ЦБ, которая сейчас составляет 6,5%. Регулятор также скорректировал свои прогнозы по оттоку капитала в этом году до 37 миллиардов долларов, что значительно ниже уровня, который был зафиксирован в прошлом году. Показатель инфляции ожидается по итогам года на уровне 3,2-3,7%, что ниже 4-процентного целевого показателя, установленного Банком России.

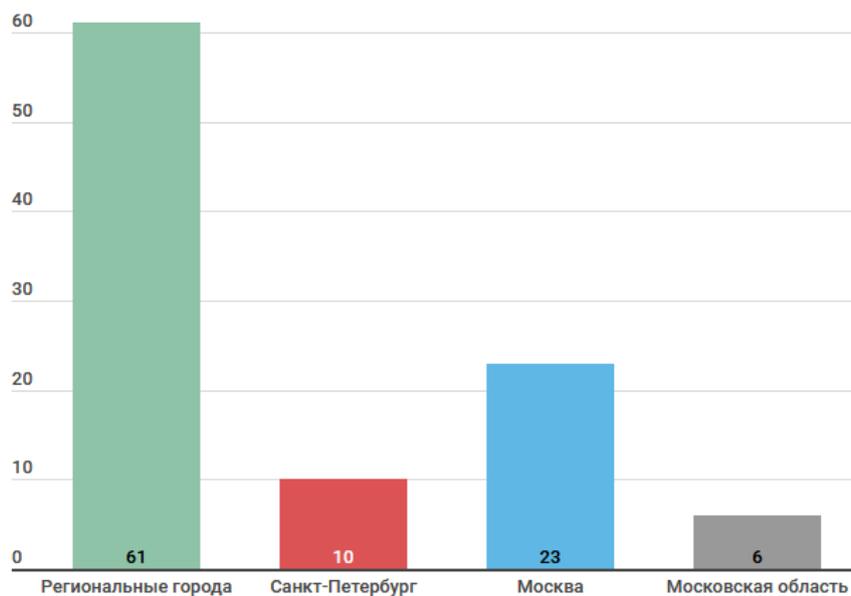
Если проанализировать структуру инвестиций, то основную долю занимают торговая и офисная недвижимость (27 и 24 процента соответственно), и площадки под девелопмент (18%). В этом году больше всего сделок было зафиксировано именно в девелопменте. "Сейчас рынок уже сформирован, он в руках профессиональных игроков, у которых хорошие

отношения с банками", - отмечает Алексей Новиков, и добавляет, что высок спрос на с доходностью 30-40%².

Структура инвестиций в недвижимость России, % (Источник: Knight Frank):



Структура предложения качественных торговых площадей в России, % (Источник: Knight Frank):



² <https://rg.ru/2019/12/04/sklady-i-ofisy-osnovnye-trendy-na-rynke-kommercheskoj-vedvizhimosti.html>

6.1. Цена аренды коммерческой недвижимости в Пятигорске

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Пятигорске и позволяют накладывать на неё данные других графиков. Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой³.

Пятигорск. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²

<https://pyatigorsk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Пятигорске и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа
 Аренда

Регион:
 Тип недвижимости:
 Период:
 Зависимость:

Стоимость в валюте:
 рубли
 доллары
 евро

Рассчитываем по параметрам: Пятигорск. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 24.09.2020)
Торговые помещения и площади (м ²)	0 руб.	+ 0 руб. За м ²	70 000 ... 200 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	612 руб.	+ 159 руб. За м ²	25 000 ... 150 000 руб. за объект

Скачать изображение графика [Подобная таблица изменения цен](#)
Динамика средних цен

Даты	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
04 июня 2021	0		611.6	-0.44%
21 мая 2021	0		614.3	+26.52%

³ <https://pyatigorsk.restate.ru/graph/#form1>

ООО «АГЕНТСТВО: ОЦЕНКА ПЛЮС»

Даты	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
09 мая 2021	0		451.4	-36.09%
25 апреля 2021	0		614.3	+0%
09 апреля 2021	0		614.3	-17.09%
26 марта 2021	0		719.3	+7.19%
04 марта 2021	0		667.6	+0.3%
20 февраля 2021	0		665.6	+14.11%
05 февраля 2021	0		571.7	-21.41%
30 января 2021	0		694.1	+5.53%
15 января 2021	0		655.7	+16.55%
31 декабря 2020	0		547.2	+0%
18 декабря 2020	0		547.2	-2.63%
04 декабря 2020	0		561.6	+5.54%
20 ноября 2020	0		530.5	-3.58%
06 ноября 2020	0		549.5	+10.03%
23 октября 2020	0		494.4	+9.69%
09 октября 2020	0		446.5	-19.22%
24 сентября 2020	755.6	+0%	532.3	-0.28%
11 сентября 2020	755.6	+0%	533.8	-8.92%
28 августа 2020	755.6	+6.62%	581.4	-1.05%
13 августа 2020	705.6	+0%	587.5	+0%
31 июля 2020	705.6		587.5	-12.68%

Даты	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
17 июля 2020	0		662	-2.73%
03 июля 2020	0		680.1	+33.41%
19 июня 2020	0		452.9	

Анализируя данные агентов по недвижимости, нужно отметить, что стабилизации на этом рынке нет, рынок лихорадит, если анализировать по месяцам за прошедший квартал, видно из таблицы и графика приведенных выше, цены то растут, то опускаются, правда колебание цены незначительно, на уровне начала кризиса начавшегося в период «Пандемии», т.е. нет резких скачков, все идет по прямой. Однако в период с апреля по май 2021 г. стоимость 1 кв.м снизилась на 36,09 % или с 614.3 руб/кв.м до 451.4 руб/ кв.м и с начала мая по июнь вновь поднялась на 26, 52% з а1 кв.м.

6.2. Выводы о типичных условия аренды коммерческих помещений:

Арендатор, с одной стороны, хочет иметь предсказуемые в долгосрочной перспективе условия аренды, а с другой - возможность быстро и без последствий в случае необходимости расторгнуть такой договор и вернуть помещение. Арендодатель хочет иметь гарантии того, что его помещение не только будет приносить ему постоянный рыночный доход, но и останется в целостности и сохранности, а сам арендодатель может повышать арендную плату и при необходимости выселить из помещения арендатора. Важно понимать и назначение арендуемого помещения. Так, необходимо сравнить, то, какое назначение указано в свидетельстве, и которое явствует из местоположения и обстановки. В жилом многоквартирном доме нужно учитывать, что есть ограничения в силу закона по времени работы и тем видам деятельности, которые могут там размещаться.

На сегодняшний день ситуация на рынке такова, что предложение превышает спрос. Т.е. на рынке недвижимости множество нежилых коммерческих помещений стоит в экспозиции не 1-2 месяца, а 1-2 года. В таких условия собственник помещений вынужден снижать арендную ставку, а оплату коммунальных услуг арендатор оплачивает по отдельным счетам с учетом приборов индивидуального учета.

Ставка аренды по помещениям находящимся в собственности муниципальных и государственных органов и не сданных в аренду формируется на аукционных площадках. Те же нежилые помещения цокольного этажа которые сданы в аренду, пролонгируют договора аренды по рыночной стоимости.

В данном отчете рассчитывается ставка арендной платы за пользование помещениями нежилого здания общественного.

6.3. Определение оцениваемого объекта по классу

Для начала определим, к какому классу относится недвижимость. **Основные классы недвижимости.** Для прояснения информации, какая недвижимость существует и как принято ее классифицировать итак, недвижимость делиться на несколько основных классов. Чаще всего оказывающих влияние на стоимость.

Однако под целевым назначением нежилого помещения обычно понимается вид деятельности, для ведения которой будет использовано данное помещение. По данному признаку помещения можно классифицировать, например, так:

- торговые;
- производственные;
- складские;
- объекты общепита;
- офисные;

медицинские;
образовательные;
спортивные;
свободного назначения и т. д.

Общественные здания – общее определение зданий и помещений, предназначенных для размещения учреждений, предприятий, организаций и т.д., предоставляющих услуги (обслуживающих) для физических лиц (население) или юридических лиц (общество и государство).

Общественное здание предназначено для осуществления общественных функций: торговля, воспитание, бытовое обслуживание, развлечения. Первичными элементами всей сферы служат объекты обслуживания.

- от способа производства **все объекты подразделяются на множество отдельных видов в зависимости:**

услуг (на производственные – это предприятия, непроизводственные – это учреждения);

- от функционального назначения (по отраслям – учреждения воспитания, образования, здравоохранения, культуры и спорта);

- от организационно-технологических форм (на головные, базовые, рядовые, многопрофильные, специализированные, стационарные, мобильные);

- от частоты пользования (повседневного, периодического, эпизодического);

- от характера спроса (могут быть уникальные и стандартные);

- от социальной значимости (два типа – социальные и коммерческие);

- от охвата территории (внутриселенные и межселенные);

- от форм собственности (государственные, частные);

По этажности: мало и многоэтажные;

По планировочное-композиционному решению:

- ячеистые структуры (школы, административные),

- зальные с опорами (столовые) и безопорные пространства (спортивные сооружения, театры);

- анфиладная композиция;

- централизованная, блочная, павильонная.

По функциям:

1. административные (здания общественных организаций и т.п.)

2. детские учреждения (д\с, ясли)

3. учебные (школы, техникумы, ВУЗы)

4. культурно-просветительские (музеи, клубы, дома культуры, библиотеки, театры, выставочные павильоны, кино, цирки)

5. лечебно-профилактические (больницы, поликлиники, родильные дома, диспансеры, санатории, дома отдыха)

6. торговые (магазины, универмаги, торговые центры, крытые рынки, гипермаркеты, молы и т.п.)

7. общественное питание (столовые, рестораны, кафе)

8. спортивные (крытые стадионы, спортивные и гимнастические залы и бассейны для плавания)

9. коммунальные и бытового обслуживания (бани, прачечные, гостиницы)

10. здания транспорта и связи (гаражи, аэро- и автовокзалы, ж\д, речные и морские вокзалы, радио- и телецентры, отделения почты и телеграфа).

В рамках классификации по функции делится на виды и типы:

Функция - культурно-просветительские, Виды учреждений культуры - дома и дворцы молодежи, досугов центры, библиотеки, театры, кинотеатры... Типы театров - драматический, детский, кукольный.

Принципы функциональной организации общественных зданий. Основные и вспомогательные функционально-планировочные элементы общественных зданий.

Приемы группировки помещений.

Главным фактором, основой объемно-планировочного решения общественных зданий и сооружений являются функциональное назначение, т. е. та общественная деятельность

человека, ради которой строится здание. Любому процессу как единому циклу свойственны особенности, которые зависят от его функционально-технологического характера, количества участвующих в нем людей, необходимого благоустройства, оборудования, мебели и в целом от организации внутреннего пространства.

При проектировании крупных общественных зданий, общественных и общественно-торговых центров, характеризующихся множеством разнообразных внутренних пространств, целесообразно проводить так называемое функциональное зонирование, т. е. разбивку на зоны из однородных групп помещений, исходя из общности их функционального назначения и внутренних взаимосвязей. Общественные здания предназначены для временного пребывания людей в связи с осуществлением в них различных и многообразных функциональных процессов отдыха, быта и труда – обучение, спорт, развлечения, зрелища, питания, медицинское обслуживание, торговля, управление и т. п. В соответствии с назначением общественные здания разделяют на различные виды – учебные, общественного питания, зрелищные, лечебные и др.

Функциональная структура общественных зданий состоит из трех основных частей: рекреационно-оздоровительной, хозяйственно-бытовой и производственной. Помещение здания должно наиболее полно отвечать тем процессам, которые в нем осуществляются. Соответствие помещения той или иной функции достигается только тогда, когда в нем создаются оптимальные условия для человека, т. е. пространство отвечает выполняемому в помещении функционально-технологическому процессу. Для каждого вида общественных зданий характерен свой функционально-технологический процесс, на основе которого предъявляются к проектированию определенные требования.

Функциональные процессы в основном определяют общую композиционную схему здания. В зависимости от характера процесса бывают *основными, вспомогательными и обслуживающими*. Также различают коммуникационные помещения, предназначенные для взаимосвязи отдельных помещений или их групп. Эти процессы существенно влияют на выбор их планировочного решения.

В основных помещениях осуществляются процессы, определяющие основное назначение общественных зданий. К ним относятся конторские помещения административных зданий, классы и аудитории учебных заведений, палаты и кабинеты медицинских учреждений, залы зрелищных заведений и др. Основные помещения определяют объемно-пространственную и планировочную структуру общественного здания. В зависимости от главной функции основных помещений к ним предъявляются требования, соответствующие основному их назначению (хорошей видимости и слышимости - для зрительных залов, освещенности, удобству - конторских помещений, классов школ и аудиторий учебных заведений и т.д.).

К вспомогательным относятся помещения, которые необходимы для обеспечения выполнения основных процессов, проходящих в общественных зданиях, но не определяют их назначения. Это фойе, кулуары театров и кинотеатров, конференц-залы административных зданий, демонстрационные и выставочные залы предприятий торговли.

К обслуживающим относятся группы помещений, которые не имеют непосредственного отношения к выполняемому в здании основному функциональному процессу, но необходимы в соответствии с требованиями санитарии, гигиены и комфорта (входная группа, буфеты, санитарные узлы).

Для начала определим, к какому классу относится недвижимость. **Основные классы недвижимости.** Для прояснения информации, какая недвижимость существует и как принято ее классифицировать итак, недвижимость делится на несколько основных классов. Чаще всего оказывающих влияние на стоимость.

- Недвижимость 1-го класса " А "- это недвижимость с какими-либо особенными характеристиками. Как правило, определенные авторские проекты либо определенного назначения (офисные либо бизнес-центры), с более комфортным и приоритетным местом нахождения. Под комфортным положением понимают парковку, удачный подъезд для всех участников, выгодное положение от важных объектов. Имеет значение качество, отделка и удобная планировка здания, обеспечивающие удобное пребывание сотрудников и посетителей. Помещения должны быть снабжены необходимыми коммуникациями. Здания должны быть сравнительно новыми, но уже находиться в эксплуатации.

- Недвижимость 2-го класса " В" - это средний уровень, который немного уступает классам "А" по немногим критериям. К данной категории можно отнести здания, которым более семи лет. Не отличаются большой комфортностью и какими-либо особенностями, но вполне соответствуют нормам.

- Недвижимость класса "С" объединяет нежилые и жилые помещения, не предназначенные для офисов, а являющиеся приспособленными для иных целей - это бывшие заводы, 1-ые этажи жилых домов.

- Недвижимость класса "D" - это недвижимое имущество, которое не предназначено для офисов и требующая значительных ремонтных работ и перепланировок. К плюсам недвижимости разных классов являются различные функции и особенности объектов. Чем выше дополнительных положительных характеристик, тем элитное считается недвижимое имущество. Данная информация поможет разобраться в основных общепринятых направлениях недвижимости.

Оценщик пришел к выводу, что эта недвижимость относится к Недвижимость класса "С" объединяет нежилые и жилые помещения, не предназначенные для офисов, а являются приспособленными для иных целей - это бывшие заводы, 1-ые этажи жилых домов.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЁТЕ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Понятие "Рыночная стоимость", используемое в настоящем отчёте, определяется как: "наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платёж за объект оценки выражен в денежной форме".

Используемая в Отчёте терминология, в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ» от 27.07.2006 г. № 157. и Федеральным стандартам оценки:

а) (ФСО № 1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (Приказ № 297 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.),

б) (ФСО № 2) «Цель оценки и виды стоимости» (Приказ № 298 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.),

с) (ФСО № 3) «Требования к отчёту об оценке» (Приказ № 299 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.),

д) (ФСО № 7) «Оценка недвижимости» (Приказ № 611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.).

действительная цена оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Цена. Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу. Понятие цены связано с обменом товара или услуги. После того как обмен совершён, цена, объявленная открыто и сохраняемая в тайне, становится историческим фактом, цена, уплаченная соответствует точке пересечения кривых спроса и предложения. (МСО 2003).

Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, (Ст. 132 ГК РФ от 21.10.94. Часть 1).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Наиболее эффективное использование (НЭИ) Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества даёт максимальную величину стоимости.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1).

Ставка дисконтирования - ставка отдачи (доходности), используемая для конверсии (приведения) денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость.

Коэффициент капитализации – любой коэффициент, используемый для конверсии дохода в стоимость.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надёжные активы.

Дисконтированный денежный поток (ДДП) – будущие величины денежных потоков, рассчитанные в текущих денежных единицах исходя из ожидаемого значения ставки дисконтирования.

Допущения. Предположения, считающиеся истинными. Допущения включают факты, условия или ситуации, влияющие на предмет оценки или подход к оценке, но которые, возможно, нельзя или не стоит проверить. Это положения, которые, будучи объявленными, должны быть принятыми в понимании оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Оцениваемые права. Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

8. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

1. Проведение оценки включает следующие этапы:
 - а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
 - б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - в) осмотр и фотофиксация объекта
 - г) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
 - д) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - е) составление отчёта об оценке.
2. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.
3. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.
4. 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 отчёте необходимо отразить проведённый 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).
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.
6. По итогам проведения оценки составляется отчёт об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчёта об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 164,3, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.
7. Составление и передача заказчику отчёта об оценке.

9. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральному стандарту оценки 2, утверждённому приказом № 255 Минэкономразвития России 20 июля 2007 года, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии с требованиями, установленными ФСО, рыночная стоимость имущества - расчётная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;

- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов - увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;

- имущество обращается или продаётся за разумный интервал времени (время нормального экспонирования), обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;

- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке. Согласно действующего законодательства РФ, в случае неудовлетворения требований кредиторов, осуществляется обращение взыскания на имущество должника.

При определении стоимости учитывались требования Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», при составлении отчётов оценщик должен придерживаться следующих принципов: При составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования результатов.

11. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ АРЕНДЫ

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, был и остается Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются. Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Целью работы по установлению величин арендных ставок является их оценка для совершения сделок (договоров аренды).

Согласно ст. 10 Закона 135-ФЗ в договоре на оценку в обязательном порядке должны быть указаны вид объекта оценки и вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки.

Виды стоимости.

Виды стоимости определены в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 255). Поскольку оценке подлежит рыночная арендная плата, из приведенного перечня видов стоимости единственной подходящей для цели оценки является рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Понятие «рыночная стоимость аренды» (арендная стоимость, арендная ставка) - величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях, т. е. если:

- на дату оценки объект не занят и готов к сдаче в аренду на условиях конкурентного рынка, а арендодатель и арендатор достаточно осведомлены о характеристиках объекта и действуют разумно и без принуждения;
- период экспозиции объекта недвижимости достаточен для того, чтобы банк был доступен для потенциальных арендаторов, а также для согласования величины арендной платы, заключения договора об аренде и других условий, необходимых для сдачи объекта в аренду;
- состояние рынка, динамика ставок арендной платы и другие условия являются типичными на дату оценки стоимости аренды, т. е. не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды такого типа и данного вида недвижимости;
- при определении стоимости аренды не учитываются предложения завышенных (заниженных) арендных ставок потенциальным арендатором, имеющим особый интерес к данному объекту недвижимости, а также находящимся в родственных или деловых связях с арендодателем.

Стоимость аренды оценивается при сдаче объекта недвижимости в краткосрочную или долгосрочную аренду.

Оценщики в процессе работы опираются на следующие положения договоров аренды:

- по договору аренды здания или сооружения, арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования;
- если срок аренды в договоре не определен, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок;
- передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или отмены прав третьих лиц на это имущество.

Договор аренды - основной источник информации о приносящей доход (доходной) недвижимости:

- заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации;
- предусматривает согласованные сторонами условия и размеры арендной платы;
- если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, то он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды;
- арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также вносить его в качестве вклада в уставный капитал.

Величина арендной ставки, как правило, зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

Арендные ставки бывают следующих типов:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- «рыночными» (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

«Рыночная» арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т. е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду. Она используется при оценке права пользования объектом.

Объекты оценки.

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Закона № 163-ФЗ. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Под определение, данное в законе, более всего попадают «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе, имущество и имущественные права (ст. 128 ГК РФ). Были проанализированы и отвергнуты варианты отнесения оценки арендной платы к оценке «услуг», и к оценке «обязательств» (рассматривая арендную плату как обязательство, возникающее по истечении определенного периода пользования и владения недвижимым имуществом по договору аренды).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на:

- календарную дату (например, до 1 марта 2020 года);
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды.

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Так, согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока. Здесь протекают как бы два сопряженных процесса. Один из них связан с движением имущественного права пользования как самостоятельного объекта, которое выражено только в стоимостном (денежном) измерении; другой – служит реализацией имущественного права посредством использования (эксплуатации) вещи. В частности, поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования имуществом участник, передавший имущество в пользование обществу, обязан по требованию последнего произвести денежную компенсацию, равную плате за пользование таким имуществом в течение оставшегося срока, если иное не предусмотрено в учредительном договоре (ст.15).

В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Т.е. объектом оценки является право

пользования объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость

12. ОПИСАНИЕ ОБЪЁМА ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ ИМУЩЕСТВА, ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Под правые собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано
4. Собственник: Муниципальное образование город-курорт Пятигорск. Основание: Постановление главы администрации Ставропольского края от 02.01.1992г. № 1, решение Малого Совета Пятигорского городского совета народных депутатов от 12.05.1993г. № 65, решение Малого Совета Ставропольского краевого совета народных депутатов от 26.08.1993г. № 113, постановление главы города Пятигорска от 14.10.1998г. № 1956.

13. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫЕЗДЕ ОЦЕНЩИКА И ОСМОТРЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выезд на объект оценки расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2, нежилые помещения цокольного этажа № 4,5, цокольного этажа общей площадью 28,4 кв.м.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562, был осуществлен оценщиком Воронкиной О.Ю. 09.06.2021 г. совместно с представителем Заказчика Гузеевой Т.Н. Оценщик осмотрел объект и произвел фотофиксацию. Объекты недвижимости, по нашим предположениям не обладают какими-либо скрытыми дефектами фундамента или других конструктивных элементов, кроме оговорённых в настоящем Отчёте, которые могут повлиять на стоимость объекта. Ниже фото объекта оценки:



Центральный вход

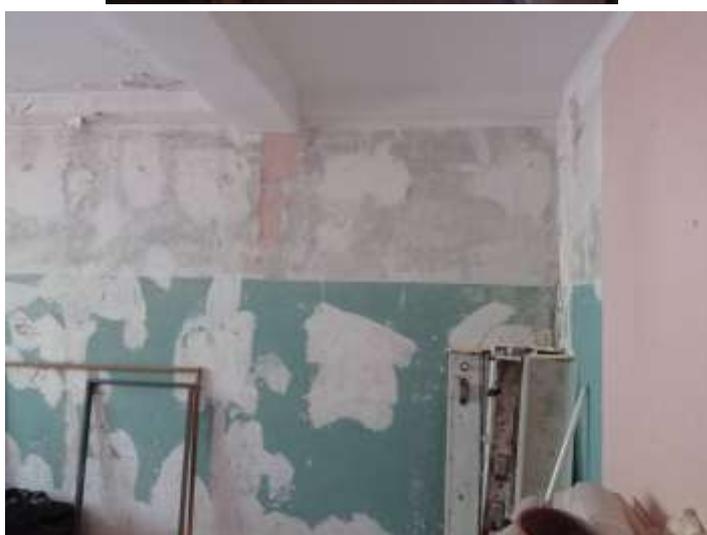


Общий холл



санузел





Состояние оцениваемых помещений

14. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.

Для проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта муниципальной собственности, расположенному по адресу: г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2, нежилые помещения цокольного этажа № 4,5, цокольный этаж. Заказчиком были представлены следующие документы:

Выписка из Реестра муниципального имущества города –курорта Пятигорска, от 09.03.2021 г. № 157	Копия
Выписка из ЕГРН от 26.02.2021 г. № КУВИ-002/2021-16799685	Копия

Объект представленный к оценке, располагается в г. Пятигорске.

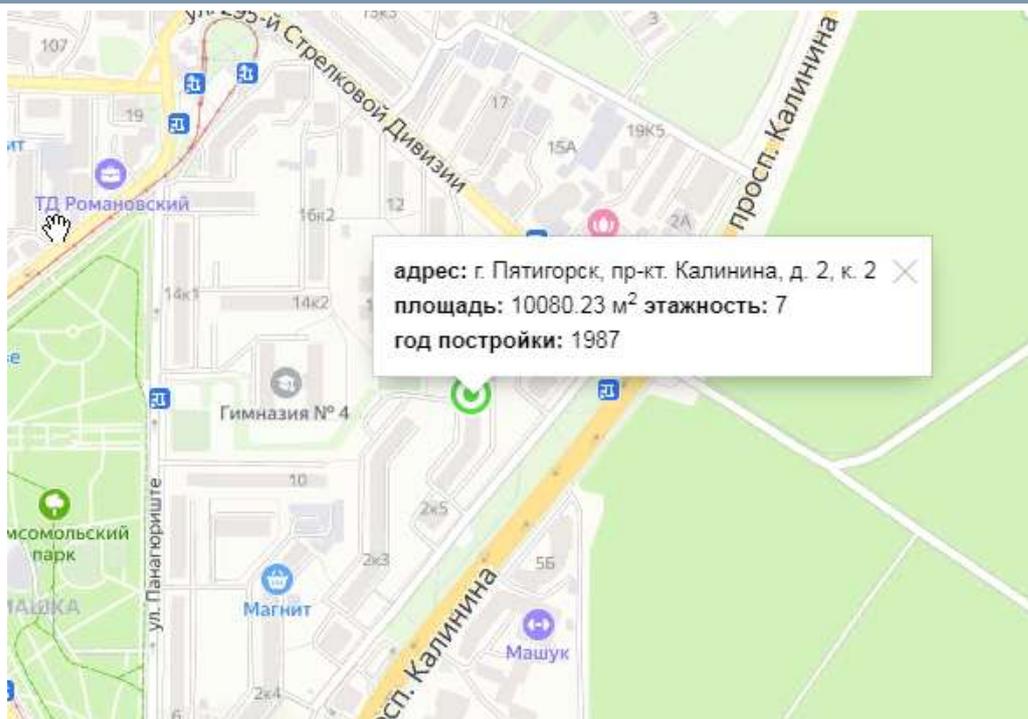
Градостроительная структура города сформировалась исторически с учётом, того, что территория города разделена рекой Подкумок. Левобережная часть Пятигорска делится пересекающей её железной дорогой на три района Центральный, Краснослободский и Новопятигорский. Расположенный в основном к востоку от железной дороги Центральный район охватывает полукольцом с запада, юго-запада и частично с юга г. Машук. Это старая часть г. Пятигорск, начала застройки – первая половина 19 века. Основными её планировочными осями являются: пересекающий город с севера на юг пр. Калинина и перпендикулярная улица Пятигорска – проспект Кирова. На севере городской застройки находятся относительно недавно построенный жилой микрорайон Белая Ромашка и расположенная недалеко от железной дороги так называемая «Северная» промышленная зона, общей площадью около 40-га. В северной части городской территории у подножия северного склона г. Машук находится детский часть оздоровительных учреждений. Краснослободский планировочный район расположен к западу и северу от делящей в городе петлю железной дороги. Восточную его часть (к востоку от г. Пикет) занимает главным образом жилая застройка, в частности, расположенный в северной части новый микрорайон Бештау. В западной части Краснослободского района расположена основная промышленная зона Пятигорска «Скачки» общей площадью около 600 га, на территории которой сосредоточена большая часть промышленных предприятий и коммунальных-складских объектов города. Район Новопятигорска расположен к югу от железной дороги между нею и рекой Подкумок. Это преимущественно район малоэтажной жилой застройки. Достопримечательностью его являются возле станции Скачки и Ипподрома и расположение пойме реки Новопятигорска расположен к югу от железной дороги между нею и рекой Подкумок. Это преимущественно район малоэтажной жилой застройки. Достопримечательностью его являются возле станции Скачки и Ипподрома и расположение пойме реки Подкумок искусственное Новопятигорское озеро с окружающей его озеленённой зоны отдыха.

Оценщик пришел к выводу, что эта недвижимость относится к Недвижимость класса "С" объединяет нежилые и жилые помещения, не предназначенные для офисов, а являются приспособленными для иных целей - это бывшие заводы, 1-ые этажи жилых домов.

Оцениваемый объект не расположен на «Красной линии», в соответствии с этим стоимость кв.м площади оценивается значительно дешевле, чем у другой недвижимости.

Описание земельного участка:

Объект расположен в 7-ми этажном, жилом здании на неделимом земельном участке. Право собственности на данный участок принадлежит Муниципальному образованию г. Пятигорск. Поскольку документов на земельный участок собственник – заказчик оценки не предоставил, то рассматриваться земельный участок в отдельности не будет.



Объект оценки расположен в селитебной зоне г. Пятигорска. Селитебная территория — часть территории населённого пункта, предназначенная для размещения жилой, общественной (общественно-деловой) и рекреационной зон, а также отдельных частей инженерной и транспортной инфраструктур, других объектов, размещение и деятельность которых не оказывает воздействия, требующего специальных санитарно-защитных зон — закон об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Селитебная территория занимает в среднем 50-60 % территории города. В селитебной зоне могут размещаться отдельные коммунальные и промышленные объекты, не требующие устройства санитарно-защитных зон. Организация территории должна быть направлена на создание максимально благоприятных условий для удовлетворения социально-культурных и бытовых потребностей населения и минимизацию затрат времени на пространственную доступность объектов обслуживания, мест отдыха, культурно-бытовых учреждений. В районе с достаточно развитой деловой активностью, развитой инфраструктурой, с плотной застройкой, где располагается разной этажности жилые дома и коммерческая недвижимость. Данный район перенасыщен различного рода коммерческими и торговыми точками. Рядом располагаются, трамвайные и автобусные остановки. Данный район с очень интенсивной транспортной нагрузкой.

Месторасположения объекта оценки, очень удобно, для офиса. Данный район Белой Ромашки, 357500. Жилой дом с административными помещениями, 7 этажей

Подкова — 420 м. Объект оценки расположен на везде в г. Пятигорск, в районе с достаточно развитой деловой активностью, развитой инфраструктурой, с плотной застройкой, где располагается разной этажности жилые дома и коммерческая недвижимость. Данный район перенасыщен различного рода коммерческими и торговыми точками. Рядом располагаются гостиница «Бештау», «Университи», трамвайные и автобусные остановки. Данный район с очень интенсивной транспортной нагрузкой.

Объект оценки нежилые помещения цокольного этажа № 4,5 цокольного этажа основного строения расположенных по адресу Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, д.2, корп.2 (общая площадь $S=28,4 \text{ м}^2$). Дом 7-ми этажный, ориентировочно 1987 года постройки. Здание 1 группы капитальности, ж/б панели, фундамент железобетонный, перекрытия ж/б панели, без повала.

Вход в оцениваемые помещения общий, с фронтальной стороны здания.

Располагаются в цокольном этаже многоэтажного, многоквартирного жилого дома, на неделимом земельном участке. Данных о земельном участке собственник не предоставил.

Характеристика здания. Фундаменты железобетонные; стены - из крупных панелей из ячеистого бетона, заполненные оконными и дверными проемами; перегородки гипсобетонные; перекрытия железобетонные; кровля рулонная по железобетонным плитам; полы линолеумовые и дощатые.

Располагается внутри двора и не выходит на красную линию. В связи с этим арендная плата за пользование муниципальным имуществом может быть меньше, чем в других местах города или по пр. Калинина, но с выходом на красную линию.

Оцениваемые помещения располагаются в цокольном этаже здания, в котором расположено множество арендаторов. Вход оборудован козырьком и ступенями. В общем коридоре на полу линолеум, стены окрашены.

Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, газоснабжение, радио, телевидение, телефон. Оцениваемые помещения располагаются в цокольном этаже здания, в котором расположено множество арендаторов. Арендаторы пользуются местами общего пользования это – санузлы, общий коридор, холл, вход. Вход оборудован козырьком и ступенями. В общем коридоре на полу линолеум, стены отделаны стеновыми панелями МДФ. Все удобства (туалеты) общего пользования.

Вход в нежилые помещения цокольного этажа со стороны ул. 295 Стрелковой Дивизии, по лестнице, ведущей в помещения в общего холла, далее по коридору до конца с левой стороны расположены нежилые помещения цокольного этажа № 4,5, имеют правильную прямоугольную форму, имеют оконные проемы, выходящие во двор. При внешнем осмотре оценщик отметил, что здание находится в удовлетворительном состоянии. Помещения правильной прямоугольной формы. Внутренняя отделка помещений простая. Покраска, побелка, полы ламинат, оконные проемы деревянные, двойные створчатые. В помещениях имеется электричество, отопление. В оцениваемых помещениях необходим ремонт, так как вся внутренняя отделка помещений отсырела, обои и покраска осыпалась, ламинат загрязнен изменения в состоянии помещения видимо произошли из-за прорыва инженерных сетей.

Состояние объекта удовлетворительное. *Технические характеристики:*

Год ввода в эксплуатацию	1987
Детская площадка	Есть
Дом признан аварийным	Нет
Дополнительная информация	имеются лоджии
Количество жилых помещений	216
Класс энергетической эффективности	Не присвоен
Количество лифтов	12
Количество подъездов	12
Лифты	пассажирские - 12,
Наибольшее количество этажей	7
Наименьшее количество этажей	7
Площадь жилых помещений м ²	10 080.23
Площадь нежилых помещений м ²	0.00

площадь помещений общего имущества м ²	1 688.40
Площадь зем. участка общего имущества м ²	17 922.00
Площадь парковки м ²	0.00
Серия, тип постройки здания	467 серия
Спортивная площадка	Не имеется
Тип дома	Множквартирный дом

Конструктивные элементы

Оборудование	лоджии
Количество мусоропроводов, ед.	12
Несущие стены	Панельные

Площадь подвала, кв.м	100.00
Крыша	Плоская
Мусоропровод	На лестничной клетке

Перекрытия	Железобетонные
Фасад	Соответствует материалу стен
Фундамент	Ленточный

Инженерные системы

Количество вводов в дом, ед.	1
Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция
Водоотведение	Центральное
Система водостоков	Внутренние водостоки
Газоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное (закрытая система)

Система пожаротушения	Пожарные гидранты
Теплоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное ⁴

Также для установления количественных и качественных характеристик были использованы данные, полученные при визуальном осмотре:



- Приложение № 3, фотографии объекта
 Описание объекта оценки. Технические характеристики Объекта оценки.

Наименование	Описание
--------------	----------

⁴ <http://dom.mingkh.ru/stavropolskiy-kray/pyatigorsk/701646>

Наименование	Нежилые помещения цокольного этажа №4,5 общей площадью S=28,4 м.кв.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562
Адрес	Ставропольский край, г. Пятигорск, пр-кт Калинина,2, корп. 2
ОПИСАНИЕ ПО РАЙОНУ РАСПОЛОЖЕНИЯ	
Доступность общественного транспорта	Удовлетворительная
Транспортная доступность	хорошее
Инфраструктура	Развитая
Уровень загрязнения, шумности, смога	Средние
Наличие промышленных производств	Отсутствуют
Подъездная дорога	В наличии
Темпы развития района	Низкие
Удалённость от центра населённого пункта	Около1000 м
Наличие парковки для автотранспорта	Имеется, не охраняемая, стихийная
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	
Наименование	Нежилые помещения цокольного этажа №4,5 общей площадью S=28,4 м.кв.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562.
Адрес	Россия, Г. Пятигорск, пр-кт Калинина,2, корп. 2,
Общая площадь, м.кв.	S=28,4
Вид из окна	Окна объекта оценки выходят во двор ж/дома
Высота потолков, м	2.6
Сведения о перепланировке	Планировка помещений соответствует поэтажному плану БТИ
Проёмы	<i>Дверные:</i> входная – ПВХ <i>Оконные:</i> проёмы – деревянные двойные
Полы	Цемент, стяжка, плитка
Внутренняя отделка	Простая,
Газоснабжение	-
Водоснабжение	В наличии
Горячее водоснабжение	В наличии
Отопление	В наличии
Канализация	В наличии
Электроосвещение электроприборы	В наличии.
Дополнительные улучшения	Отсутствуют
Класс недвижимости	Недвижимость класса "С" -
Балансовая стоимость (руб.)	44493,77
Архитектурно-планировочное решение	Без особенностей
Физический износ	40%
Состояние здания	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации при наличии косметического ремонта.

Характеристики физического состояния объекта

фундаменты	Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций
стены и перегородки	Трещины между блоками
перекрытия	Трещины, прогибы, местах примыканий к наружным стенам
полы	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до на площади до 15 %
проёмы	без особенностей, краска облупилась, приборы расшатаны.
отделочные работы	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, местами на поверхности 70 % поврежден повреждён
Электропроводка	Нарушение изоляции проводов не обнаружено

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0-15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15-35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35-60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект, с продолжительными сроками эксплуатации	60-80
Аварийное	Объект, с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100

Исходя из выше сказанного, состояние помещений - Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации

Функциональные характеристики

Все элементы отделки нежилых помещений выполнены с применением материалов, неактуальных для строительства в настоящее время. Может использоваться под офис, после ремонта.

Главным фактором, влияющим на стоимость объекта является, его физическое состояние и необходимость косметического ремонта, а также его расположение. Другие факторы как-то социально-экономические показатели и физические изменения окружающей территории изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки способные повлиять на стоимость аренды, не зафиксированы. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки и другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость отсутствуют.

Вывод:

Положительными факторами расположения объекта оценки является:

- ✓ расположение – близость к деловой части города,
- ✓ нормальная экологическая обстановка района,
- ✓ удовлетворительная транспортная и пешеходная доступность,
- ✓ удовлетворительная обеспеченность общественным транспортом.
- ✓ удовлетворительное состояние объекта, не требующее больших капитальных вложений, возможность эксплуатировать помещения без капитального ремонта

Из отрицательных факторов главным фактором, влияющим на стоимость объекта:

является:

- ✓ расположение его во внутренней части двора расположение внутри дворовой территории;
- ✓ отсутствие стоянки и недостаточно удобный подъезд к объекту оценки

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

[Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости \(ФСО N 7\)"](#)

В данном случае мы не будем рассматривать участок как не застроенный, поскольку он является неделимым на нем располагается жилой многоквартирный дом, принадлежащий множественным собственникам. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь

собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственником является: Муниципальное образование город-курорт Пятигорск. Муниципальное образование город-курорт Пятигорск. Основание: Постановление главы администрации Ставропольского края от 02.01.1992г. № 1, решение Малого Совета Пятигорского городского совета народных депутатов от 12.05.1993г. № 65, решение Малого Совета Ставропольского краевого совета народных депутатов от 26.08.1993г. № 113, постановление главы города Пятигорска от 14.10.1998г. № 1956. Обременений не зарегистрировано.

Учитывая все вышесказанное, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет использование объекта наиболее приемлемое использование, как, это как указано в договоре аренды, ст.21 ФСО № 7 – «...Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

16. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе недвижимости.

16.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчёта стоимости данного объекта.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимают следующие шаги:

1. Изучение рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявление тех объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту, сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т.д.;
3. Корректировка цен продажи или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

16.2. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Существуют два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость:

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации дохода - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путём деления его на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, при котором, для оценки рыночной стоимости с использованием соответствующей ставки дисконтирования отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

16.2. Затратный подход

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость - стоимость строительства точной копии оцениваемого объекта в текущих ценах на дату оценки, из таких же материалов, возведённого с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т. д. Стоимость нового строительства определяется как

сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора). В текущих ценах на дату оценки.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Накопленный (совокупный) износ (Фи, Фиб) (в процентах) рассчитывается по формуле:

$$\text{Фи} = (1 - (1 - \text{Ифиз} / 100\%) * (1 - \text{Ифунк} / 100\%) * (1 - \text{Ивн} / 100\%)) * 100\%$$
, где:

Ифиз - физический износ объекта (в процентах);

Ифунк - функциональный износ объекта (в процентах);

Ивн - внешний (экономический) износ объекта (в процентах).

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчёт стоимости земельного участка.
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства) находящихся на участке.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.

16.4. Выбранные подходы оценки

При проведении стоимости обычно рассматриваются все три подхода, а применяются только наиболее целесообразные для оценки данного типа имущества. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, сути типичных мотиваций и действий потенциального покупателя, доступности и качества необходимой исходной информации.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Одним из этапов этого подхода является сбор и проверка информации по объектам - аналогам и сравнение каждого объекта - аналога с оцениваемым объектом.

Рынок сегментируется по сходным объектам и субъектам, подбираются объекты - аналоги, выделяются их различия с образцом в части основных ценообразующих характеристик сравнения и вносятся поправки.

Сравнительный подход является одним из трёх подходов к оценке недвижимости и представлен в ней методом прямого сравнительного анализа продаж или короче — методом сопоставимых продаж (МСП).

Два других подхода — доходный и затратный — в значительной степени используют информацию рынка:

- в доходном подходе, исходя из данных рынка, определяются коэффициенты капитализации, ставки дисконтирования;

- в затратном подходе, требующем определения стоимости замещения или стоимости восстановления, оценщик основывается на рыночных ценах на стройматериалы и рабочую силу, рыночной информации о накладных расходах и уровне предпринимательской прибыли.

Однако, поскольку МСП основан на прямом сравнении оцениваемого объекта (ОО) с другими, подобными ему объектами, которые были недавно проданы, именно сравнительный подход называют часто рыночным подходом, а МСП — методом рыночной информации.

При использовании МСП оценщик рассматривает объекты сравнения (ОС), которые недавно были проданы в определённом сегменте рынка, затем делает поправки на различия в характеристиках объектов сравнения и объекта оценки. В результате определяется цена продажи каждого объекта сравнения, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект оценки. Откорректированная цена позволяет оценщику сделать вывод о том, сколько объект оценки, вероятнее всего, будет стоить на рынке.

Таким образом, этот подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов-аналогов, недавно проданных в определённом сегменте рынка. Однако метод требует тщательного анализа сопоставимых продаж. Основным условием применения сравнительного подхода при оценке недвижимости является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами — наличие

активного рынка инвестиций для типа собственности, представленного на продажу, с большим количеством недавних и надёжных сделок.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два метода: метод моделирования рыночного ценообразования; метод сопоставимых продаж.

Метод моделирования рыночного ценообразования, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей соответственно типа или путём статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения

Указанная зависимость предназначается для длительного использования в оценке множества объектов, что требует обеспечения корректировки этой зависимости во времени на основе мониторинга рынка недвижимости. При этом упомянутый набор ценообразующих факторов (элементов сравнения) включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования.

Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

Метод сопоставимых продаж опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Исходя из вышесказанного, оценщик в данном отчёте использовался только **Сравнительный подход метод сопоставимых продаж или рыночных сравнений.**

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества для совершения сделки по отчуждению, основан на принципе замещения, суть которого в том, что рациональный инвестор (покупатель) не заплатит за конкретный объект оценки аренды сумму, большую, чем та, в которую обойдётся приобретение на рынке сходного объекта, обладающего такой же полезностью. То есть цены, заплаченные на рынке за аналогичные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Таким образом, сфера применения сравнительного подхода достаточно широка. Он может применяться для оценки всех видов недвижимости при условии, что аналогичные объекты активно обращаются на рынке в период, близкий к дате оценки. Более того, именно этот подход даёт наиболее объективную оценку, максимально учитывающую рыночную ситуацию. Как правило, сравнительный подход активно используется для оценки жилой и коммерческой недвижимости, сложнее его применять для оценки специализированных объектов и недвижимости, функционирующей в составе имущественного комплекса промышленных предприятий.

Поскольку метод опирается на данные о прошлых сделках, то показания стоимости, основанные на них, могут быть дезориентирующими, если рынок меняется очень быстро.

Точность этого подхода зависит от качества собранных данных, однако, даже если МСП не используется, а даёт лишь ориентировочные результаты, оценщик должен все равно привести в своём отчёте собранные данные по сравнительным продажам.

Этот подход базируется на принципах рыночной группы, соотношения спроса и предложения, вклада, зависимости, изменения, пропорциональности (сбалансированности), а также принципах замещения и ожидания.

При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценно-образующими факторами).

Рыночная цена объектов недвижимости формируется в процессе взаимодействия продавцов и покупателей, а также кредиторов, увеличивающих размер инвестиционных ресурсов и влияющих на рыночные цены при помощи устанавливаемых условий

финансирования. Соотношение спроса и предложения определяет динамику рыночных цен на конкретные объекты недвижимости. опережение спроса приводит к росту цен, рост предложения сопровождается снижением цен. Соотношение спроса и предложения на территориальном рынке недвижимости постоянно меняется, несмотря на то, что предложение стремится удовлетворить спрос. Основная причина дисбаланса — демографическая нестабильность, колебание покупательной способности инвесторов, изменение предпочтений и требований к потребительским качествам недвижимости. Оценщик обязан проанализировать тенденции рыночной конъюнктуры и их влияние на динамику цен конкурирующих объектов недвижимости.

Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. При ограниченном количестве данных этот подход позволяет получить диапазон, в котором может находиться оцениваемая стоимость. Такая информация также полезна в качестве проверочной при использовании других подходов к оценке.

Рыночная стоимость объекта оценки недвижимого имущества, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных о недавно совершенных сделках или предложениях о продажах объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о продажах (предложениях) аналогичных или сопоставимых объектов, с целью определения величины корректировок величин, влияющих на оценку стоимости. У оценщика имеется информация о предложениях на рынке недвижимости на дату оценки т.е. на 16.03.2020 г. г., в связи с этим выбранный подход наиболее подходит для расчёта недвижимого имущества.

17. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод сравнительных продаж основан на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке, и на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости оценщик предпринимает следующие шаги:

1. Изучение рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежат данные объекты. Выявление тех объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту, сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т.д.;

3. Корректировка цен продажи или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

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 придёт к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может быть, как положительной, так и отрицательной.

В оценочной практике принято выделить следующие основные факторы сравнения, влияющие на его стоимость, которые должны анализироваться в обязательном порядке. При расчёте методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Ценообразующие факторы

23.

№п/п	Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
1	Качество прав	Обременение объекта договорами аренды
		Сервитуты и общественные обременения
		Качество права на земельный участок в составе объекта
2	Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
		Платеж эквивалентом денежных средств
3	Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
		Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
		Обещание субсидий или льгот на развитие
4	Условия рынка	Изменение цен во времени
		Отличие цены предложения от цены сделки
5	Местоположение	Престижность района
		Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
		Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
		Качество окружения (рекреация и экология)
6	Физические характеристики	Характеристики земельного участка
		Размеры и материалы строений
		Износ и потребность в ремонте строений
		Состояние окружающей застройки
8	Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
		Наличие парковки и (или) гаража
		Состояние системы безопасности
		Наличие оборудования для бизнеса

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обременённости последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обременённого объекта в сравнении с объектом полного права собственности

Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременён таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник строения при сделке передаёт покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путём капитализации изменений платежей за пользование землёй. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременения.

При *анализе условий финансирования* рассматриваются субъективные договорные условия расчётов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платёж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путём: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платёжного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счёт снижения цены. Учёт влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнёрских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обременёнными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учёт влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространённой является ситуация, когда покупатель даёт разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут

дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определённой на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

К факторам местоположения относятся: Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. Удалённость его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удалённость от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цеп сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем). Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и

технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязнённость почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объёма осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объёма строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счётчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведёт к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счётчиков может быть оценена как стоимость установки последних. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путём корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих

недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учётом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учётом прибыли предпринимателя).

Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путём капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надёжной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путём добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнёра из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговле или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчётная цена объекта оценки) находится путём уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчёт.

Классификация и суть поправок. Разные способы расчёта и внесения корректировок на отличия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки:



Классификация поправок

Процентные поправки, как правило, вносятся путём умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправку на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки

1. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определённую сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправку на физическое состояние, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

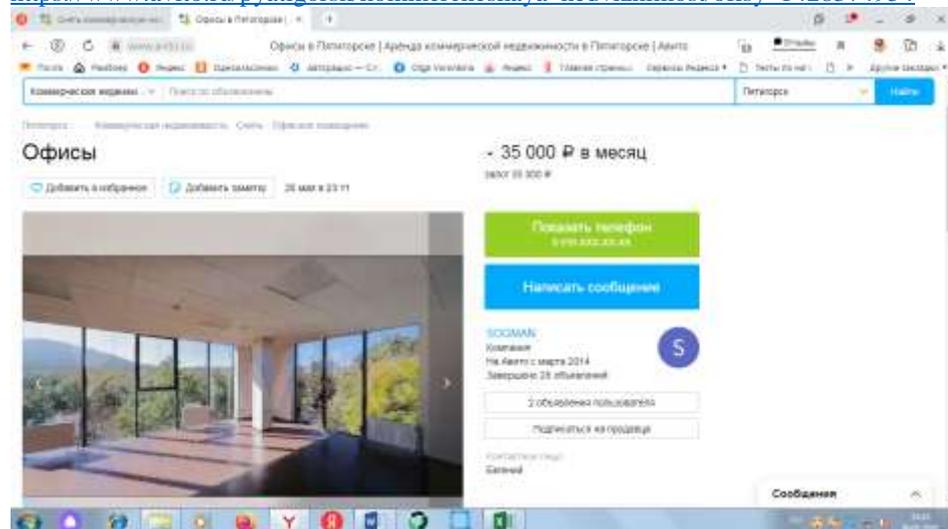
2. Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют её на определённую сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складские пристройки, стоянки автотранспорта и пр.).

17.1. Аналоги предлагаемые в аренду май-июнь 2021 г.

Аналоги Пятигорск, аренда май-июнь 2021

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_1428374954



Площадь: 4000 м²

Ставропольский край, Пятигорск, пр-т Калинина, 9

Сдаётся в аренду 6-ти этажное офисное здание премиум класса. Адрес: Пос. Иноземцево, ул. Гагарина 2Н

Стоимость 1м2 □350

За все здание 4000м2 просим □1400 000

Здание находится в лесном массиве.

Современная отделка.

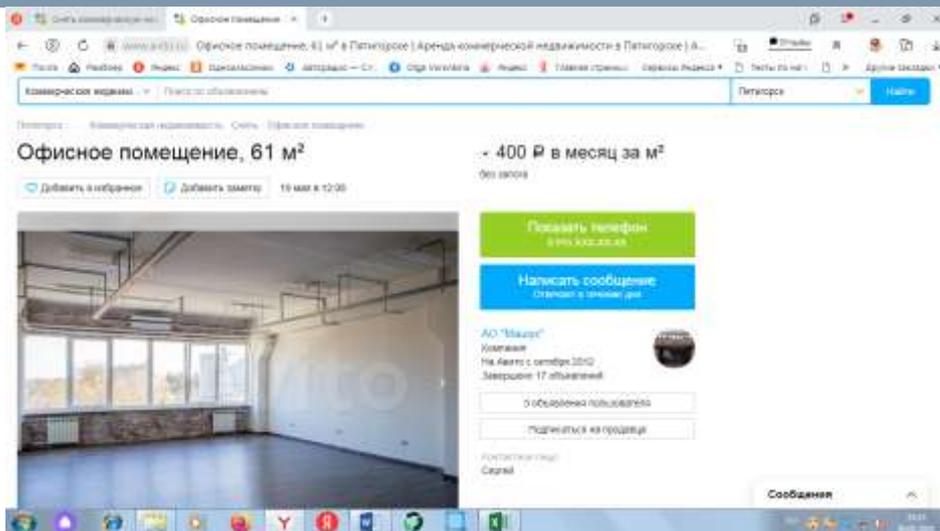
Индивидуальная парковка, закрытая территория, пост охраны.

Развитая инфраструктура, красная линия.

Здание подходит под офисы, медицинский кластер, университеты.

Цена аренды договорная!

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_61_m_2024965627



Площадь: 61 м²

Ставропольский край, Пятигорск, Февральская ул., 54

Сдается в аренду уютный офис 61м2 на 4 этаже 7 этажного здания Швейной фабрики «Машук».

Помещение светлое с большими окнами и красивым видом на гору «Машук». Готово к въезду. Ставка включает все эксплуатационные платежи, кроме электроэнергии.

- Здание обслуживает несколько провайдеров обеспечивающие высокоскоростной доступ в интернет.

- Безопасность: Датчики пожаротушения, круглосуточная охрана здания и территории, пропускная система.

- Собственная котельная позволяет круглогодично поддерживать комфортную температуру в помещении.

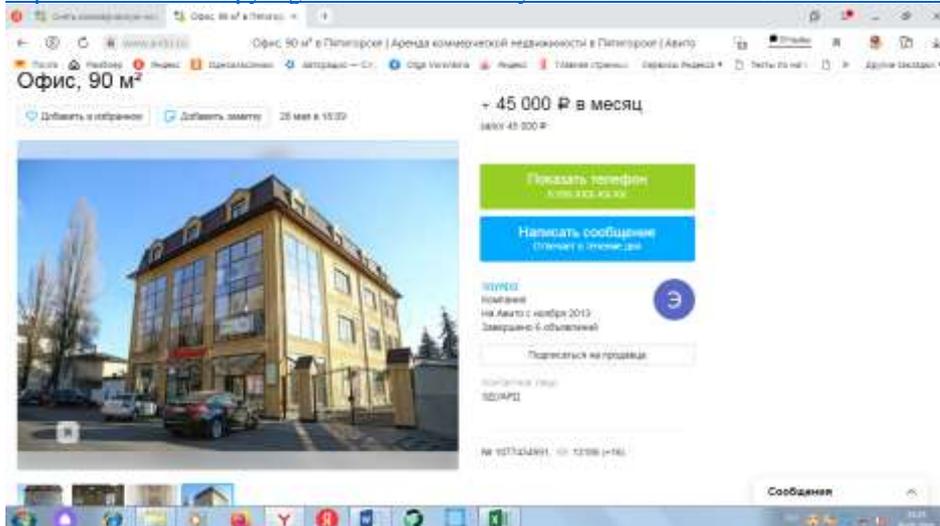
- На территории находятся Сбербанк, РедТакси, Озон, кафе- столовая "Дело вкуса" (в котором удобно поговорить и вкусно покушать) СберЛогистика, школа балета «Левита» и пр.

- Рядом остановка общественного транспорта.

- Бесплатная парковка.

- Аренда от собственника.

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_90_m_1077434991



Площадь: 90 м²

Ставропольский край, Пятигорск, Октябрьская ул., 27

сдам офисные помещения в центре города в отдельно стоящем здании, удобное месторасположение (центр, транспортная доступность)

Арендная ставка: от 500 руб. за 1 кв.м. в месяц + ком. платежи.

Адрес. Пятигорск ул. Октябрьская 27 .центр .

Первая линия

Этажность 4 этажа.

Планировка : свободная.

Дополнительная информация:

Высоты потолков 3 м.

Здание оборудовано лифтом «KONE» грузоподъемностью 630 кг. на 8 человек.

Охраняемая парковка .

Индивидуальная система отопления

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_1169772750

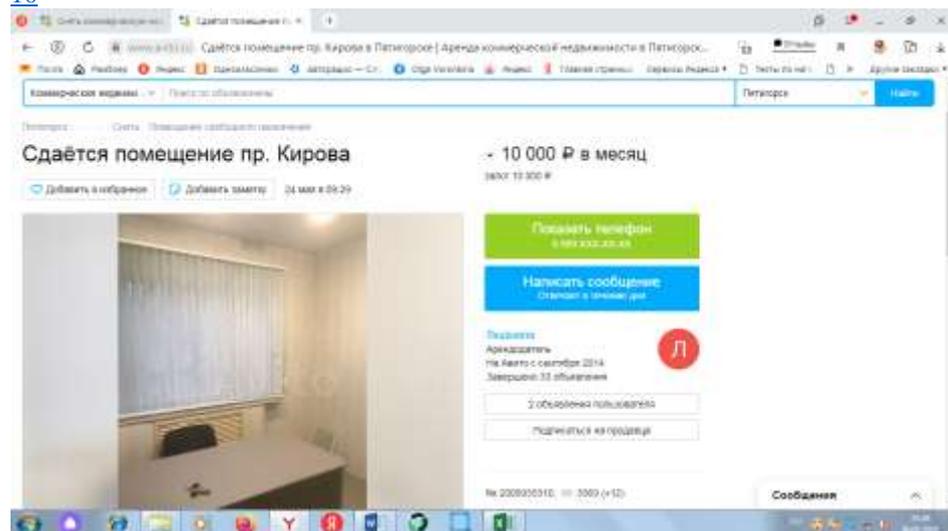


Площадь: 25 м²

Ставропольский край, Пятигорск, Украинская ул., 60

Сдаётся помещение р-н квартал. Большая проходимость. Под торговлю(не продукты) услуги, салон красоты.

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_pr_kirova_2008935310

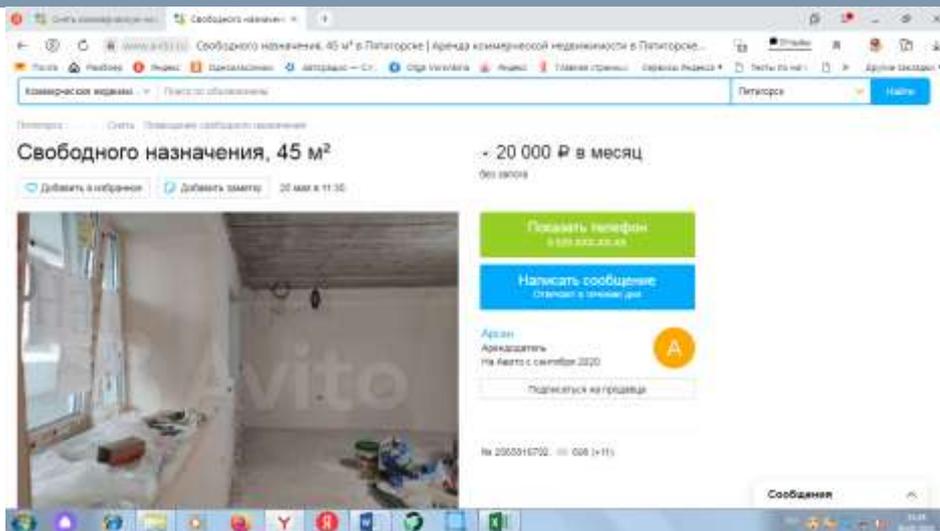


Площадь: 15 м²

Ставропольский край, Пятигорск, пр-т Кирова, 94/4

Сдаётся помещение под офис или торговлю с выходом на пр. Кирова, телефон, интернет ,Сплит система, с санузлом .

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_2065816792



Площадь: 45 м²

Ставропольский край, Пятигорск, Оранжерейная ул., 17

Сдается в аренду 2 (45,43м²) помещения от собственника, можно сделать двойное с площадью 88м².

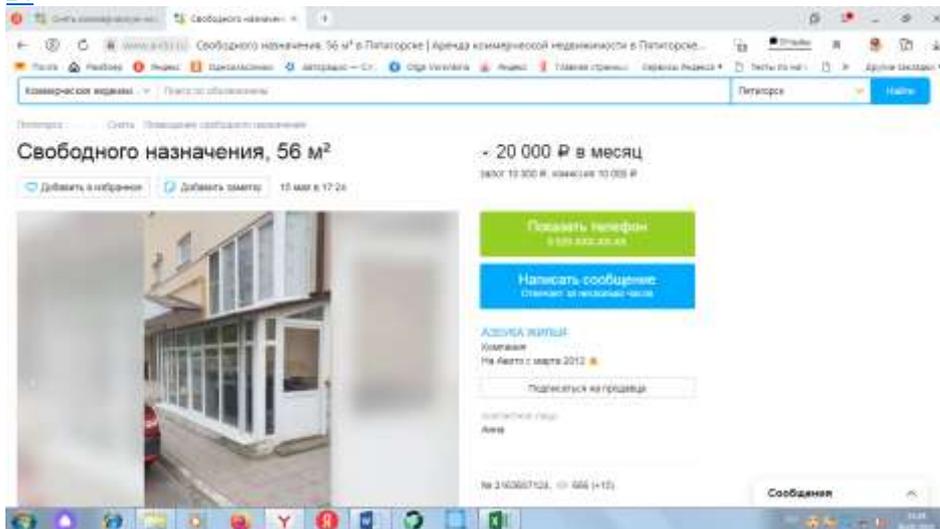
Сан/узел в каждом. Отличное место, большая асфальтированная парковка, въезд с ул. Первомайская.

Самый близкий и удобный подъезд машин, все помещения давно заняты на этой стороне. Хорошо

подойдёт для офиса, салона красоты, магазина и многое другое. На данный момент идёт качественный ремонт. Видеонаблюдение (2камеры) с доступом через интернет, интернет(50мб). Коммунальные услуги в разы дешевле чем у большинства.

Возможен ремонт под ваш бизнес при долгосрочной аренде.

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_56_m_2163687124



Площадь: 56 м²

Ставропольский край, Пятигорск, ул. Нежнова, 21К5

☆ Сдаётся коммерческое помещение.

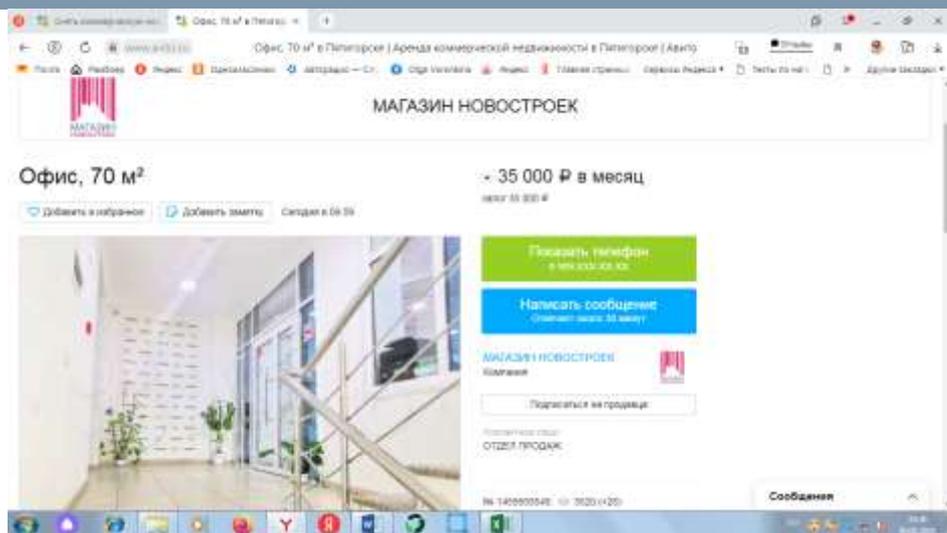
☆ Три кабинета.

☆ Возможно под офис, салон, магазин

☆ Оплата 20 тысяч рублей в месяц + коммунальные платежи.

☆ Торг ●

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_1459993549



Площадь: 70 м²

Класс здания: А

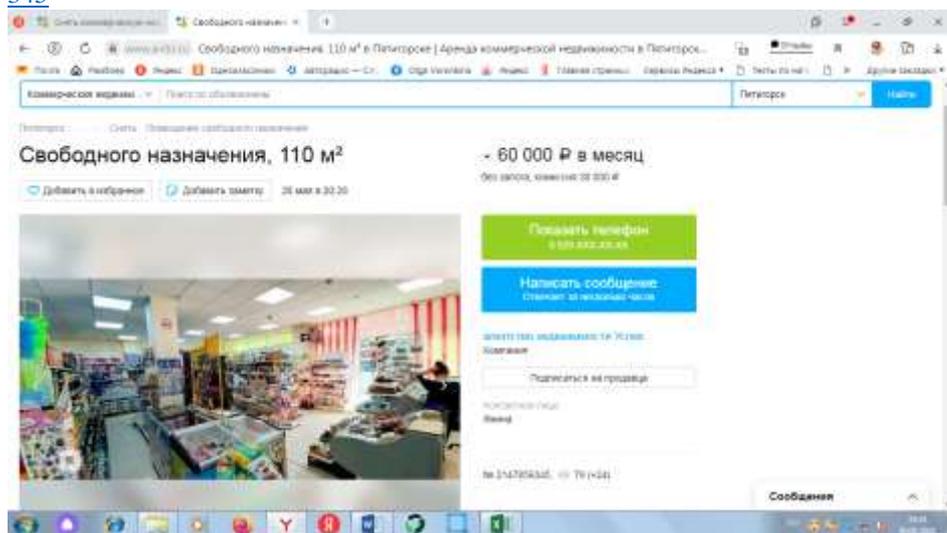
Ставропольский край, Пятигорск, пр-т Калинина, 78

Срочно сдается в аренду офисное помещение, общей площадью 70 кв.м. по адресу: ул. Калинина, д. 78, 3 этаж, 1 линия. От собственника. Без комиссии.

Характеристики и преимущества помещения:

- 1) Помещение расположено в новом здании, 3-й этаж 3-х этажного отдельно стоящего торгово-офисного здания. Здание расположено в самом Центре Пятигорска;
- 2) Красная линия. Очень оживленные перекрестки ул. Козлова и ул. Университетская. Удобная транспортная доступность. Остановка общественного транспорта – 10 м. от здания;
- 3) Помещение расположено на первом этаже. Представляет собой зал прямоугольной формы без колонн. Отопление индивидуальное. Высота потолков – 3 метра;
- 4) Помещение с абсолютно новым ремонтом. Пожарная сигнализация, интернет провайдеры.
- 5) Возможность размещения рекламы и навигации внутри здания;
- 6) Бесплатная парковка непосредственно перед зданием, легкость навигации для клиентов;
- 7) Помещение отлично подойдет под офис преуспевающей компании.

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_2147856345



Площадь: 110 м²

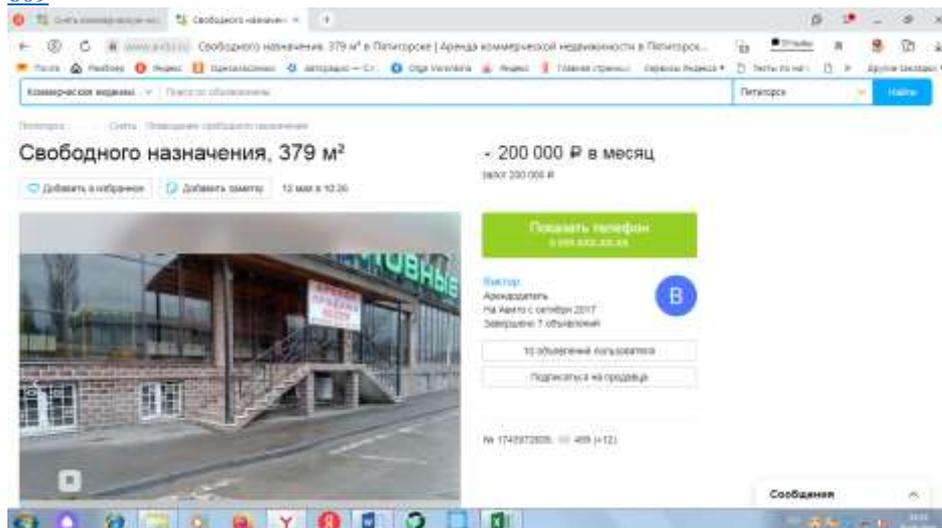
Ставропольский край, Пятигорск, Эссендукская ул., 34

В г.Пятигорске район Квартал рядом с Вершиной Плаза сдается в аренду торговое помещение площадью 110 кв.м, Помещение оборудовано пожарной, охранной сигнализацией, видеонаблюдением, имеется с/у, подсобное помещение для хранения товара. Возможна сдача вместе с холодильным оборудованием, стеллажами, витринами.

1 линия, пеший, автомобильный трафик, парковка.

Цена 60 000 руб.

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_379_m_1743972_609

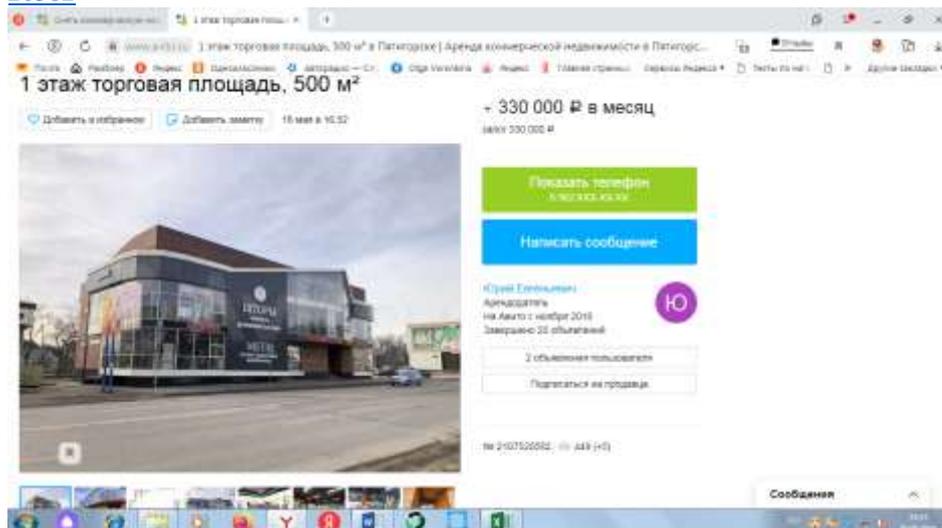


Площадь: 379 м²

Ставропольский край, Пятигорск, ул. Ермолова, 42

Сдается в аренду помещение свободного назначения с ремонтом. Площадь зала для посетителей 230 кв.м. Остальную площадь занимают кухня, подсобные помещения, кабинет. Все коммуникации. Парковка. Индивидуальное отопление. В собственности. Возможна продажа. Осмотр по договоренности.

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_torgovaya_ploschad_500_m_21075_20582



Площадь: 520 м²

Ставропольский край, Пятигорск, ул. Ермолова, 6с1

Сдаются в аренду помещения свободного назначения.

- 1 этаж целиком- 500 м2. -330000 руб

Просторное, не разделённое перегородками помещение, со своим парадным входом, полностью готовое к эксплуатации.

Пол плитка, стены кароed.

Весь фасад, 35 метров, обращён на проезжую часть улицы Ермолова.

- Все коммуникации:

- автономное газовое отопление;

электричество,

водоснабжение,

канализация,

телефон/интернет,

кондиционирование.

- Удобное местоположение на первой линии ул.Ермолова в западной части г.Пятигорска на одной из самых оживлённых магистралей города с высоким трафиком посещаемости как в будние, так и выходные дни. Рядом находятся остановки общественного транспорта. Проходящий автомобильный

ООО «АГЕНТСТВО: ОЦЕНКА ПЛЮС»

трафик составляет 1500 машин в час.

• Здание введено в эксплуатацию в 2014 году. Собственная парковка, охрано-пожарная сигнализация, видеонаблюдение, 3 входа, высота потолков 3,4 м

Строение оформлено в собственность.

Коммунальные и прочие услуги оплачиваются отдельно.

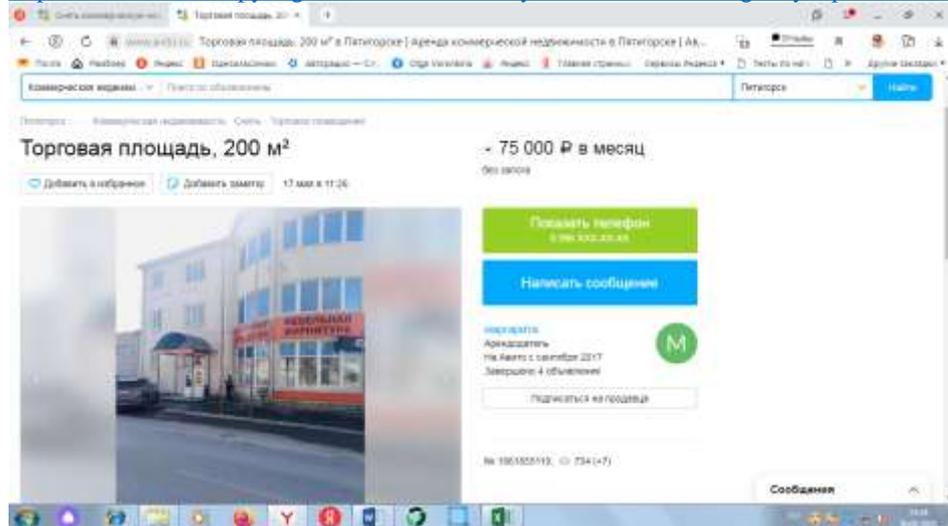
В данный момент в Торговом Центре расположены: Магазин отделочных материалов МЕТР (плитка, обои, сантехника); магазины кухни, шторы, двери, текстиль и офисы.

Местоположение: г. Пятигорск, ул. Ермолова, 6 строение 1.

Общая площадь здания — 1 726 кв.м;

Этажность — 4 этажа

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_200_m_1861855119

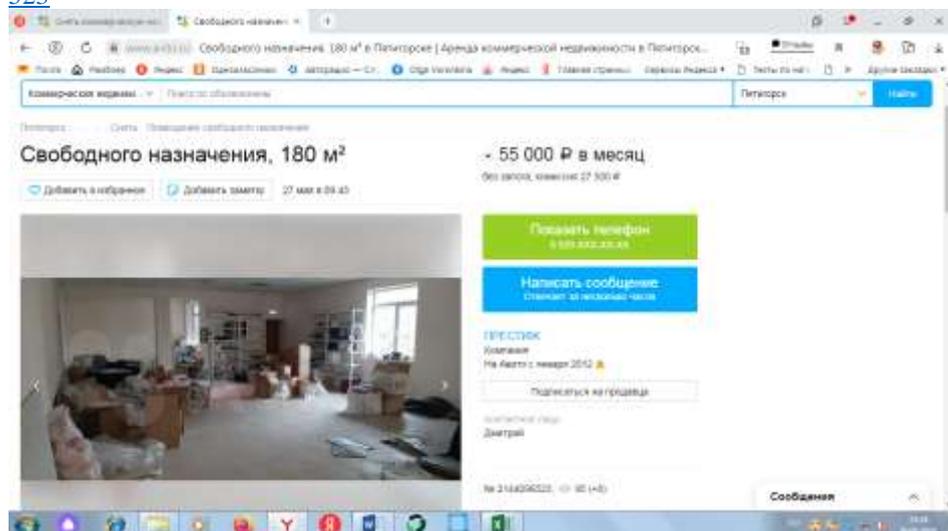


Площадь: 200 м²

Ставропольский край, Пятигорск, ул. Ермолова, 22/1

Сдаётся торговая площадь 200 кв.м, 1эт, рядом с трассой.

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_2144096523



Площадь: 180 м²

Ставропольский край, Пятигорск, Черкесское ш.

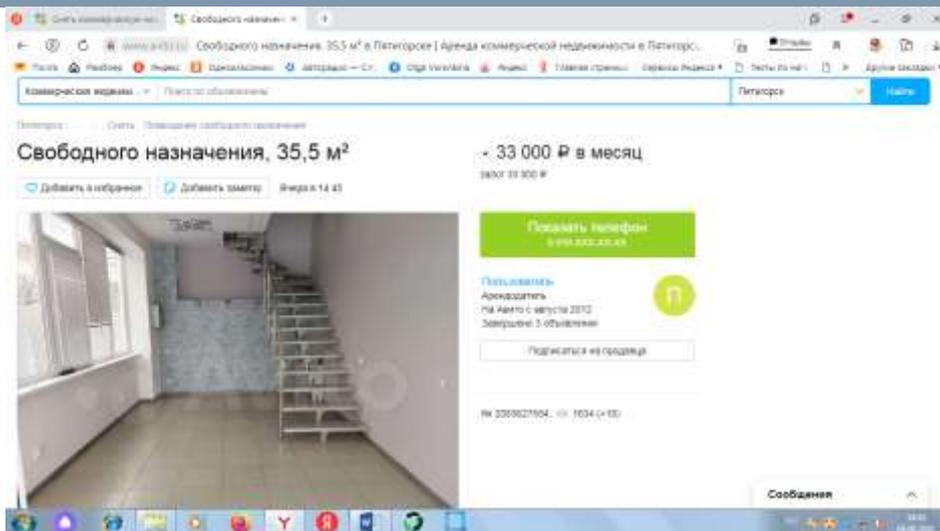
ВНИМАНИЕ СРОЧНО...

Сдается в аренду 2-х этажное помещение площадью 180 м² по Черкесскому шоссе, первая линия.

Первый этаж - 80 м² и санузел, второй - 80 м², лестница - 20 м². Удобный подъезд, сигнализация, интернет. С торца здания имеется грузоподъемный механизм (лифт) на 2-й этаж. Шикарное месторасположение для открытия своего бизнеса.

Аналоги аренда июнь 2021

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_355_m_2083627584

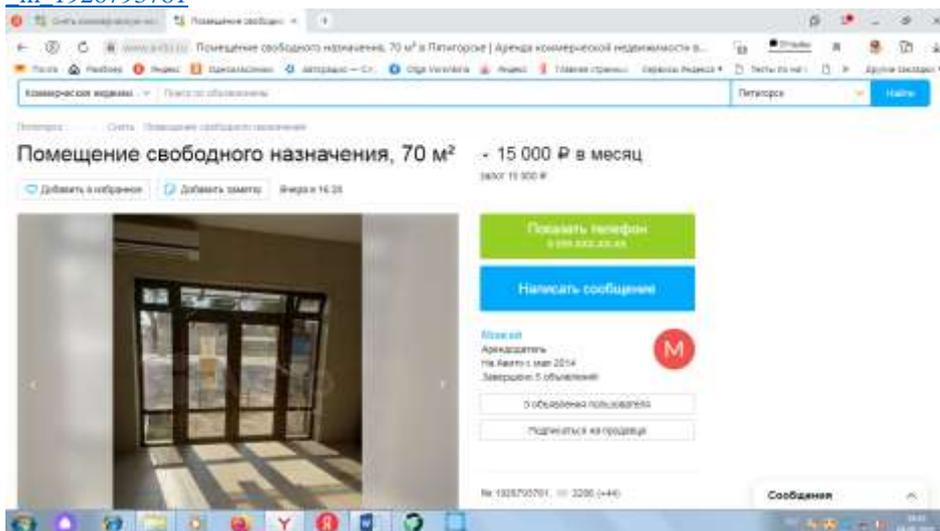


Площадь: 35.5 м²

Ставропольский край, Пятигорск, ул. Адмиральского, 39

Помещение 35.5 кв м. Два этажа. Первый этаж 22 кв м. Ремонт, санузел, тёплый пол, кондиционер, интернет выделенка, заезд на две машины. Хорошее расположение, центр "Квартала", рядом тц Вершина Плаза

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_1926793781

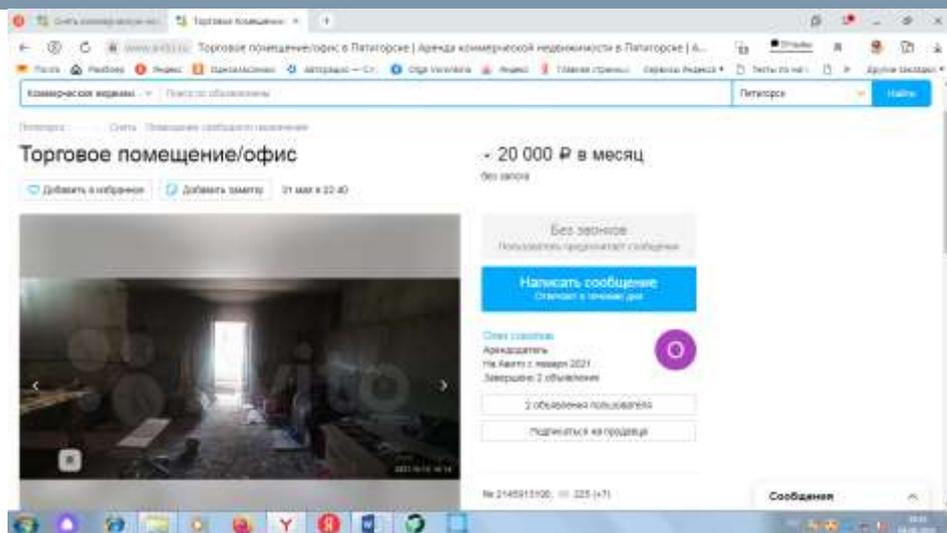


Площадь: 70 м²

Ставропольский край, Пятигорск, ул. Кочубея

сдам помещение есть внутри маленькая кухня и сан узел.на прилегающей территории есть парковочные места на 5 машин.можно рассмотреть под офис или салон красоты.

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenieofis_2145913190



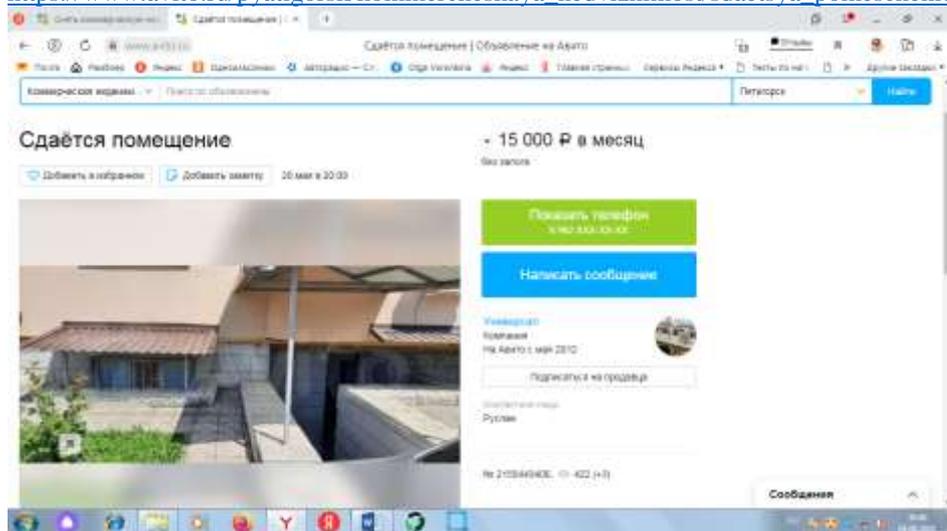
Площадь: 254 м²

Ставропольский край, Пятигорск, ул. Пестова, 36

Сдается в аренду большое помещение от собственника. Вход как со двора, так и обратной стороны дома. Обжитый, населенный район. Хорошо подойдёт для офиса, салона красоты, магазина и др. Ремонт отсутствует, в этой связи арендная плата с дисконтом и ремонт на ваше усмотрение.

В дальнейшем возможен выкуп помещения.

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_2158449406



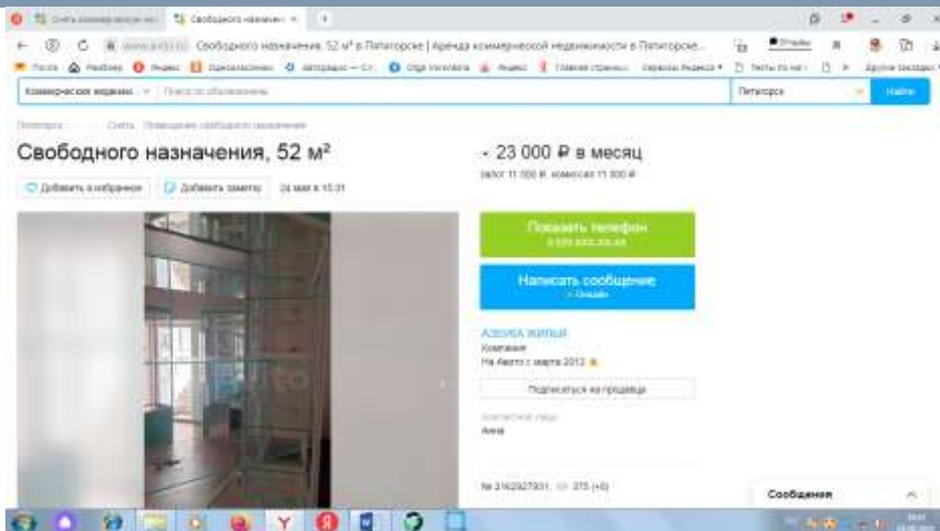
Площадь: 50 м²

Ставропольский край, Пятигорск, ул. Нежнова, 21К5

Сдам помещение 50 кв.м. в цокольном этаже, 8 этажного дома .Оплата 15000 рублей + коммунальные платежи. В помещении имеется санузел .

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_52_m_21629279

31



Площадь: 52 м²

Ставропольский край, Пятигорск, Оранжерейная ул., 21к4

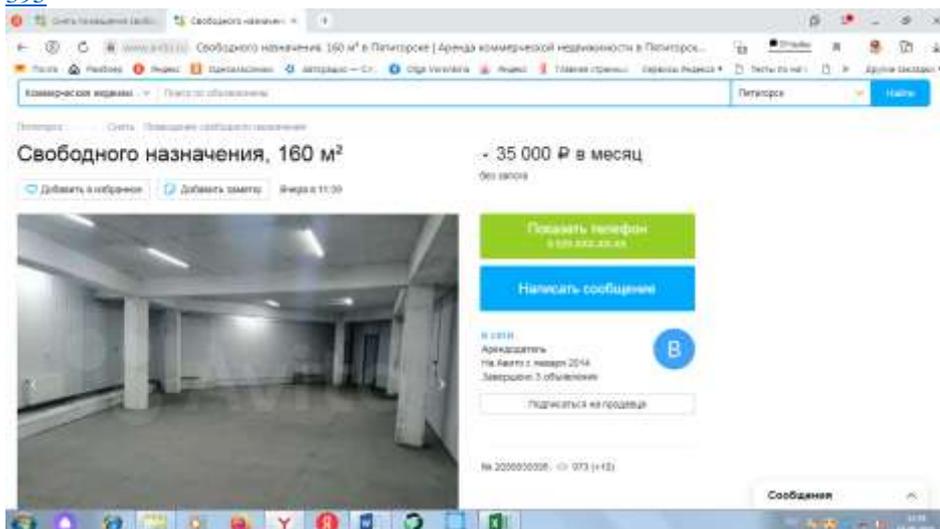
- Сдаётся помещение , район ж/д Вокзала

- Возможно под аптеку, есть витрины , пожарная и охранная сигнализация, ролставни автоматические на пульте , два кондиционера.

- оплата 23 тысячи в месяца + коммунальные платежи .

- Торг

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2095839395

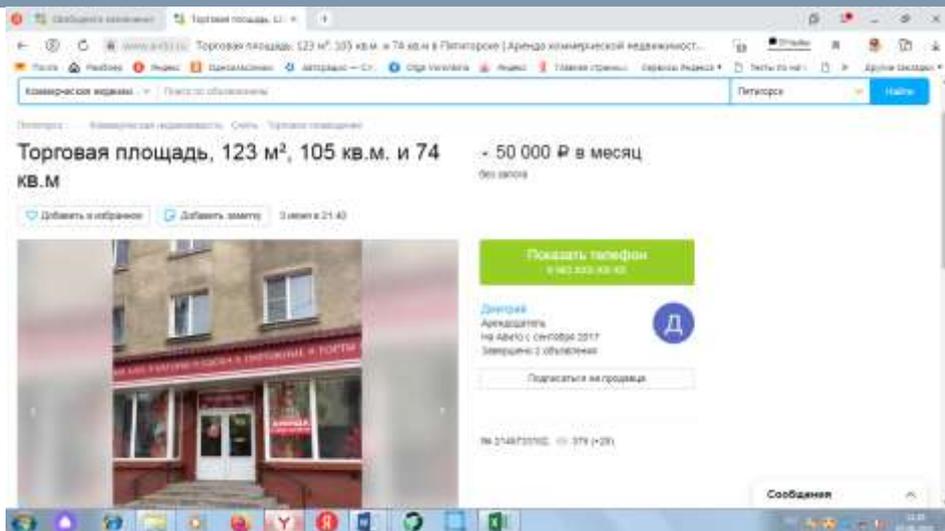


Площадь: 160 м²

Ставропольский край, Пятигорск, Лермонтовский разъезд, 41

Помещение свободного назначения, тёплое, под цех, производство, склад, 1 этаж, потолки 3.15, есть 380v, все коммуникации, своя территория, удобный заезд большегрузных авто, удобная транспортная развязка, 1 линия выезд на Старосмоленское шоссе, рядом находится жильём комфорт лермонтовский разъезд

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_123_m_105_kv.m.i_74_kv.m_2146733182



- Площадь: 123 м²
 Ставропольский край, Пятигорск, ул. Крайнего, 90
 Сдаются в долгосрочную аренду фирменные магазины ОАО "Пятигорский Хлебокомбинат" по следующим адресам:
 1. г. Пятигорск, ул. Крайнего, 90 - общая площадь 123 кв.м.,
 2. г. Пятигорск, ул. Ермолова, 40 - общая площадь 105 кв.м. (розничный магазин),
 3. г. Пятигорск, ул. Ермолова, 40 - общая площадь 74 кв.м. (оптовый магазин).
 Назначение - реализация хлебобулочных и кондитерских изделий/продуктов питания.
 Подключены все необходимые коммуникации для организации эффективной и бесперебойной торговой деятельности.
 Все необходимые условия согласовываются индивидуально, путем нахождения взаимовыгодных вариантов сотрудничества. Мы нацелены на построение долгосрочных продуктивных партнерских отношений. Стоимость арендной платы договорная.

18. РАСЧЁТ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Для расчёта рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы, как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок коммерческой недвижимости г. Пятигорска достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями об аренде недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки 09.06.2021 г. г. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому аналоги для оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка на дату оценки 09.06.2021 г. г. Источники были взяты из открытой базы «АВИТО».

Оценщик проанализировал объекты недвижимости, сдаваемые в аренду (аналоги которых имеет в собственной информационной базе), выставленные в мае 2021 г. и выбрал для расчетов наиболее подходящие по основным критериям. В том случае, если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, и ценовой зоне, что и объект оценки, выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов.

Анализ по ценам аренды 1 кв.метр на 09.06.2021 г. г.:

наименование аналога	местонахождение	площадь, сдаваемая в аренду, кв.м	ст-ть аренды, руб	удельный показатель стоимости и руб/кв.м	источник информации
----------------------	-----------------	-----------------------------------	-------------------	--	---------------------

ООО «АГЕНТСТВО: ОЦЕНКА ПЛЮС»

<p>Сдаётся в аренду 6-ти этажное офисное здание премиум класса. Адрес: Пос. Иноземцево, ул. Гагарина 2Н Стоимость 1м2 □350 За все здание 4000м2 просим □1400 000 Здание находится в лесном массиве. Современная отделка. Индивидуальная парковка, закрытая территория, пост охраны. Развитая инфраструктура, красная линия. Здание подходит под офисы, медицинский кластер, университеты.</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, пр-т Калинина, 9</p>	<p>4000</p>	<p>1400000</p>	<p>350</p>	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_1428374954</p>
<p>Сдаётся в аренду уютный офис 61м2 на 4 этаже 7 этажного здания Швейной фабрики «Машук». Помещение светлое с большими окнами и красивым видом на гору «Машук». Готово к въезду. Ставка включает все эксплуатационные платежи, кроме электроэнергии. -Здание обслуживает несколько провайдеров обеспечивающие высокоскоростной доступ в интернет. - Безопасность: Датчики пожаротушения, круглосуточная охрана здания и территории, пропускная система. - Собственная котельная позволяет круглогодично поддерживать комфортную температуру в помещении. - На территории находятся Сбербанк, РедТакси, Озон, кафе-столовая "Дело вкуса" (в котором удобно поговорить и вкусно покушать) СберЛогистика, школа балета «Левита» и пр. - Рядом остановка общественного транспорта. - Бесплатная парковка. - Аренда от собственника.</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, Февральская ул., 54</p>	<p>61</p>	<p>24400</p>	<p>400</p>	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomescheniye_61_m_2024965627</p>

<p>сдам офисные помещения в центре города в отдельно стоящем здании, удобное месторасположение (центр, транспортная доступность) Арендная ставка: от 500 руб. за 1 кв.м. в месяц + ком. платежи. Адрес. Пятигорск ул. Октябрьская 27 .центр . Первая линия Этажность 4 этажа. Планировка : свободная. Дополнительная информация: Высоты потолков 3 м. Здание оборудовано лифтом «KONE» грузоподъёмностью 630 кг. на 8 человек. Охраняемая парковка . Индивидуальная система отопления</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, Октябрьская ул., 27</p>	90	45000	500	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_90_m_1077434991</p>
<p>Сдается помещение р-н квартал. Большая проходимость. Под торговлю (не продукты) услуги, салон красоты.</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, Украинская ул., 60</p>	25	15000	600	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_1169772750</p>
<p>Сдаётся помещение под офис или торговлю с выходом на пр. Кирова, телефон, интернет, Сплит система, с санузлом.</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, пр-т Кирова, 94/4</p>	15	10000	667	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_pr_kirova_2008935310</p>
<p>Сдам в аренду Часть магазина для торговли промышленными товарами (кроме женской одежды и обуви.</p>	<p>г. Пятигорск,проспект 40 лет Октября, 55</p>	25	15000	600	<p>https://onreal.ru/pyatigorsk/arenda-torgovyh-ploshchadej/24835498</p>
<p>Сдается в аренду 2 (45,43м²) помещения от собственника, можно сделать двойное с площадью 88м². Сан/узел в каждом. Отличное место, большая асфальтированная парковка, въезд с ул. Первомайская. Самый близкий и удобный подъезд машин, все помещения давно заняты на этой стороне. Хорошо подойдёт для офиса, салона красоты, магазина и многое другое. На данный момент идёт качественный ремонт. Видеонаблюдение (2камеры) с доступом через интернет, интернет(50мб). Коммунальные услуги в разы дешевле чем у большинства.</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, Оранжевая ул., 17</p>	45	20000	444	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_2065816792</p>
<p>☆ Сдаётся коммерческое помещение. ☆ Три кабинета. ☆ Возможно под офис, салон, магазин ☆ Оплата 20 тысяч рублей в месяц + коммунальные платежи. ☆ Торг ●</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, ул. Нежнова, 21К5</p>	56	20000	357	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_56_m_2163687124</p>

<p>Срочно сдается в аренду офисное помещение, общей площадью 70 кв.м. по адресу: ул. Калинина, д. 78, 3 этаж, 1 линия. От собственника. Без комиссии.</p> <p>Характеристики и преимущества помещения:</p> <p>1) Помещение расположено в новом здании, 3-й этаж 3-х этажного отдельно стоящего торгово-офисного здания. Здание расположено в самом Центре Пятигорска;</p> <p>2) Красная линия. Очень оживленные перекрестки ул. Козлова и ул. Университетская. Удобная транспортная доступность. Остановка общественного транспорта – 10 м. от здания;</p> <p>3) Помещение расположено на первом этаже. Представляет собой зал прямоугольной формы без колонн. Отопление индивидуальное. Высота потолков – 3 метра;</p> <p>4) Помещение с абсолютно новым ремонтом. Пожарная сигнализация, интернет провайдеры.</p> <p>5) Возможность размещения рекламы и навигации внутри здания;</p> <p>6) Бесплатная парковка непосредственно перед зданием, легкость навигации для клиентов;</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, пр-т Калинина, 78</p>	<p>70</p>	<p>35000</p>	<p>500</p>	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_1459993549</p>
<p>Сдам в аренду помещения 15/м2 магазин конфеты</p>	<p>г. Пятигорск, ул. Пастухова, 14</p>	<p>15</p>	<p>10000</p>	<p>667</p>	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_po_meschenie_1220294378</p>
<p>На перекрестке 2-х центральных улиц Пятигорска: проспект Кирова 36/улица Дзержинского 42 - самый центр города; - На против трамвайные остановки</p> <p>Высокая пешеходная проходимость, постоянный доступ в интернет, удобный подъезд и парковка. Помещения надежно охраняются. Все включено. Все входит в стоимость арендной платы: электроэнергия, отопление, охрана, уборка офисов, вода, санузелы. Сделан ремонт кабинетов.</p>	<p>г. Пятигорск, пр-т Кирова, 36</p>	<p>20</p>	<p>10000</p>	<p>500</p>	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_1139623069</p>

<p>г.Пятигорске район Квартал рядом с Вершиной Плаза сдается в аренду торговое помещение площадью 110 кв.м, Помещение оборудовано пожарной, охранной сигнализацией, видеонаблюдением, имеется с/у, подсобное помещение для хранения товара. Возможна сдача вместе с холодильным оборудованием, стеллажами, витринами. 1 линия, пеший, автомобильный трафик, парковка. Цена 60 000 руб.</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, Ессентукская ул., 34</p>	110	60000	545	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_2147856345</p>
<p>Сдается в аренду помещение свободного назначения с ремонтом. Площадь зала для посетителей 230 кв.м. Остальную площадь занимают кухня, подсобные помещения, кабинет. Все коммуникации. Парковка. Индивидуальное отопление. В собственности. Возможна продажа. Осмотр по договоренности.</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, ул. Ермолова, 42</p>	379	200000	528	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_379_m_1743972609</p>
<p>Сдается отремонтированное помещение свободного значения на 1м этаже возле продуктового магазина на Рассвете. Имеется подсобка с раковиной. Есть доступ в туалет в соседнем магазине. Перед помещением есть парковка.</p>	<p>г. Пятигорск, пр-т Калинина, 32</p>	20	13000	650	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_20_m_1136944946</p>
<p>Сдается торговая площадь на первом этаже от собственника. Помещение выходит фасадом на ул. Беговую Наличие парковочных мест легкового и грузового транспорта. Территория асфальтирована, и огорожена. Имеется охрана.</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, Беговая ул., 5</p>	1000	400000	400	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1000_m_2127078564</p>

<p>Сдаются в аренду помещения свободного назначения.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 этаж целиком- 500 м2. -330000 руб <p>Просторное, не разделённое пергородками помещение, со своим парадным входом, полностью готовое к эксплуатации.</p> <p>Пол плитка, стены кароед.</p> <p>Весь фасад, 35 метров, обращён на проезжую часть улицы Ермолова.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Все коммуникации: • автономное газовое отопление; электричество, водоснабжение, канализация, телефон/интернет, кондиционирование. • Удобное местоположение на первой линии ул.Ермолова в западной части г.Пятигорска на одной из самых оживлённых магистралей города с высоким трафиком посещаемости как в будние, так и выходные дни. Рядом находятся остановки общественного транспорта. Проходящий автомобильный трафик составляет 1500 машин в час. 	<p>Ставропольский край, Пятигорск, ул. Ермолова, 6с1</p>	520	330000	635	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_torgovaya_ploschad_500_m_2107520582</p>
<p>Ставропольский край, Пятигорск, Беговая ул., 5</p> <p>Сдается торговая площадь от собственника. Помещение на первом этаже трехэтажного здания.</p> <p>Наличие парковочных мест легкового и грузового транспорта.</p> <p>Фасад на улицу Беговую.</p> <p>Территория асфальтирована, и огорожена. Имеется охрана.</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, Беговая ул., 5</p>	2650	1060000	400	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_2650_m_2127569212</p>
<p>Сдаётся торговая площадь 200кв.м , 1эт, рядом с трассой.</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, ул. Ермолова, 22/1</p>	200	75000	375	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_200_m_1861855119</p>
<p>ВНИМАНИЕ СРОЧНО...</p> <p>Сдается в аренду 2-х этажное помещение площадью 180 м2 по Черкесскому шоссе, первая линия.</p> <p>Первый этаж - 80 м2 и санузел, второй - 80 м2, лестница - 20 м2.</p> <p>Удобный подъезд, сигнализация, интернет. С торца здания имеется грузоподъемный механизм (лифт) на 2-й этаж.Шикарное месторасположение для открытия своего бизнеса.</p>	<p>Ставропольский край, Пятигорск, Черкесское ш.</p>	180	55000	306	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_2144096523</p>

ООО «АГЕНТСТВО: ОЦЕНКА ПЛЮС»

<p>Сдаётся торговое помещение площадью 650 м2 первый этаж. Выполнен ремонт. Район Верхнего рынка. Высокий авто- и пешеходный трафик. В цокольном этаже расположен магазин "Магнит." Также сдаются в аренду помещения 3 этажа. Ставка обсуждается.</p>	<p>Площадь: 650 м² Ставропольский край, Пятигорск, ул. Пастухова, 23</p>	650	390000	600	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_650_m_1535086251</p>
<p>Сдам в центре города помещения все удобства так же имеется кондиционер, пожарно-охранная сигнализация, оптоволоконно интернет, под салон красоты, офис, кабинет, мастерскую и так далее ..</p>	<p>Площадь: 37 м² Ставропольский край, Пятигорск, пр-т Кирова, 60</p>	37	25000	676	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_37_m_2160157988</p>
<p>Сдается торговое помещение 380 кв.м. на 2 этаже. Отличная локация, оживленная торговая улица, рядом Сбербанк, Магнит, остановка общественного транспорта. Помещение с отделкой.</p>	<p>Площадь: 380 м² Ставропольский край, Пятигорск, ул. Крайнего, 47</p>	380	190000	500	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_380_m_1042486875</p>
<p>Сдаётся помещение под ваш вид деятельности, отлично развита инфраструктура, высокий пешеходный и автомобильный трафик, очень много многоквартирных домов, плотно населённый район города. Рядом Регистрационная палата, БТИ, Школа, магазины Магнит и Магнит косметика, Красное & Белое. В помещении предусмотрено видео наблюдение и Охрана Росгвардии. Возможно под Лабораторные анализы (во всем огромном районе нет таких организаций), стоматологическую клинику, и много другого. Рассмотрим любые пожелания, можем сделать ремонт под вашу деятельность с вашими пожеланиями, можете выполнить ремонт сами в счет арендной платы. Высокий цокольный этаж, высокие потолки, подойдёт под любой вид деятельности, индивидуальное отопление. Два входа, угловое расположение с двух улиц. Стоимость 850 рублей за квадратный метр.</p>	<p>Площадь: 225 м² Ставропольский край, Пятигорск, ул. Нежнова</p>	225	191250	850	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_225_m_1834628710</p>
<p>Торговое помещение. Площадь 150 м.кв. Все коммуникации заведены. Высокоскоростной интернет. Арендная плата 50 000 рублей, плюс оплата коммунальных услуг. Возможно под любой вид деятельности.</p>	<p>Площадь: 150 м² Ставропольский край, Пятигорск, ул. Ермолова, 28с1</p>	150	50000	333	<p>https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_150_m_2117472735</p>

Сдам помещение на верхнем рынке. Цоколь Находится на против универмага , рядом магазин Доступ , вход в рынок .Имеется выход на задний двор для загрузки товара Предоставлены удобства туалет , вентиляция , тёплый пол, + складское помещение пожарноохранная Сигнализация ,трёх фазное напряжение 380V Высокий пешеходный трафик . Помещение с широкими стенами летом прохладно , зимой тепло Возможно сдача под общепит. Имеется место под рекламу возле остановки. Все вопросы по телефону .	Площадь: 60 м ² Ставропольский край, Пятигорск, ул. Мира, 16	60	35000	583	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tsentr_goroda_verhny_rynok_1840633760
В городе Пятигорске в самом перспективном районе Белая Ромашка на первой линии сдается в аренду помещение. Подробности по телефону.Цоколь 110 кв.м.	Площадь: 110 м ² Ставропольский край, Пятигорск, ул. Орджоникидзе, 15	110	45000	409	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_110_m_1932694094
Сдается торговое помещение, 150 м ² , 2 этаж есть сан узел, отдельный вход с пешеходной зоны. С ремонтом. Квартал, недалеко от Вершины плаза. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Также есть предложение на цокольном этаже.	Площадь: 150 м ² Ставропольский край, Пятигорск, Украинская ул., 47	150	70000	467	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2029203473

На основании приведенной выборки по аренде коммерческих помещений средняя стоимость предложения к продаже за 1 кв. м составила 477 руб/кв.м и разброс по ценам от 306 руб/кв.м до 850 руб/кв.м, поэтому для расчета были не все аналоги (ОА), а аналоги, наиболее подходящие в расчетном разделе данного отчета. Данные по аналогам приведены разделе 17 п.п.п17.1. настоящего отчета.

Экспертные методы расчёта и внесения поправок. Основу экспертных методов расчёта и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик использовал не данные о сделках аренды объектов (в виду их отсутствия), сходных с оцениваемым, а цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение о найме объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Объекты сравнения должны территориально располагаться в одной оценочной зоне, характеризующейся равенством коэффициента градостроительной ценности, транспортной удалённостью от культурных, деловых центров и экологическими условиями.

Однотипность аналогов также можно принимать по группам. В данном случае объекты сравнения были выбраны в соответствии с расположением в аналогичной части города и соразмерностью по площади. Кроме того, оценщик не брал для расчета участки с застройками как фундамент, здания (жилые или не жилые) Все характеристики по сравниваемым аналогам представлены ниже в таблице:

Необходимо учитывать, что не всегда можно рассчитать поправки на условия финансирования и условия продаж, желательно в качестве аналогов не использовать объекты, отличающиеся от оцениваемых по этим характеристикам. Ниже приведены аналоги нежилых помещений, из которых выбраны наиболее подходящие по параметрам для расчета. Все расчеты приведены без НДС, так как на открытом рынке в аренду сдаются помещения без учета НДС и коммунальных услуг.

24. Описание объекта оценки и аналогов присутствующих в открытых источниках информации Взятые для расчета аналогии:

Сравниваемые объекты	ед. изм.	нежилые помещения цокольного этажа № 4,5	<u>АНАЛОГ 5:</u> https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_pr_kirova_2008935310	<u>АНАЛОГ 2:</u> https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_61_m_2024965627	<u>АНАЛОГ 19:</u> https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_52_m_2162927931	<u>АНАЛОГ 4:</u> https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_1169772750	<u>АНАЛОГ 7:</u> https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_56_m_2163687124	<u>АНАЛОГ 8:</u> https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_1459993549
Площадь объекта	кв.м.	28,4	15,00	61,00	52,00	25,00	56,00	70,00
Стоимость 1 кв.м.	руб.		666,7	400	442,3	600,0	357,1	500
Цена аренды руб/в месяц	руб.		10000,5	24400,0	22999,6	15000,0	19997,6	35000,0
Местоположение объектов		пр. Калинина	пр. Кирова	у. Февральская	ул. Оранжевая	ул. Украинская	ул. Неждова	пр. Калинина
Юридические права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
обременения		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
местоположение относительно центра		спальный район	центр	зона коммерческой застройки	спальный район	спальный район	спальный район	зона коммерческой застройки

Выход на "Красную линию"		внутриквартальное расположение	имеется выход на "Красную линию"	имеется выход на "Красную линию"	внутриквартальное расположение	имеется выход на "Красную линию"	внутриквартальное расположение	имеется выход на "Красную линию"
Транспортная доступность		хорошая	отличная	отличная	хорошая	отличная	отличная	отличная
Парковка		нет (стихийная)	нет (стихийная)	оборудованная парковка	нет (стихийная)	нет (стихийная)	нет (стихийная)	оборудованная парковка
Тип недвижимости		этаж здания	этаж здания	этаж здания	этаж здания	этаж здания	этаж здания	этаж здания
Функциональное назначение объекта		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
Состояние отделки		без отделки (требуется капитальный ремонт)	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Техническое состояние		удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие коммуникаций		все коммуникации в наличии	все коммуникации в наличии	все коммуникации в наличии	все коммуникации в наличии	все коммуникации в наличии	все коммуникации в наличии	все коммуникации в наличии
Сбалансированность цены (по отношению к среднерыночной)		определятся	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует

Общая площадь м.кв.		28,4	15,0	61,0	52,0	25,0	56,0	70,0
этаж, этаж		-0,5	1,0	4,0	1,0	1,0	1,0	3,0
время экспозиции, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Абсолютные поправки								
Уторговывание -6,5%	руб.	есть						

25.
Корректирующие коэффициенты:

Сравниваемые объекты	ед. изм.	нежилые помещения цокольного этажа № 4,5	АНАЛОГ 5: https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/sdaetsya_po_meschenie_pr_kirova_2008935310	АНАЛОГ 2: https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_61_m_2024965627	АНАЛОГ 19: https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_52_m_2162927931	АНАЛОГ 4: https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/sdaetsya_po_meschenie_1169772750	АНАЛОГ 7: https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_56_m_2163687124	АНАЛОГ 8: https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofis_70_m_1459993549
Площадь объекта	кв.м.	28,4	15,00	61,00	52,00	25,00	56,00	70,00
Стоимость 1 кв.м.	руб.		666,7	400	442,3	600,0	357,1	500

Цена аренды руб/в месяц	руб.		10000,5	24400,0	22999,6	15000,0	19997,6	35000,0
Местоположе ние объектов		пр. Калинина	пр. Кирова	у. Февральская	ул. Оранжевая	ул. Украинская	ул. Нежнова	пр. Калинина
Юридические права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
- Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Величина корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Скорректирова нная цена за 1 кв.м.	руб.		666,7	400,0	442,3	600,0	357,1	500,0
обременения		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
- Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Величина корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Скорректирова нная цена за 1 кв.м.	руб.		666,7	400,0	442,3	600,0	357,1	500,0
местоположен ие		спальный район	центр	зона коммерческой застройки	спальный район	спальный район	спальный район	зона коммерческой застройки

относительно центра								
- Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%
- Величина корректировки	руб.		-33,3	-20,0	0,0	0,0	0,0	-25,0
- Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб.		633,4	380,0	442,3	600,0	357,1	475,0
Выход на "Красную линию"		внутриквартальное расположение	имеется выход на "Красную линию"	имеется выход на "Красную линию"	внутриквартальное расположение	имеется выход на "Красную линию"	внутриквартальное расположение	имеется выход на "Красную линию"
- Корректировка	%		-13,0%	-13,0%	0,0%	-13,0%	0,0%	-13,0%
- Величина корректировки	руб.		-86,7	-52,0	0,0	-78,0	0,0	-65,0
- Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб.		546,7	328,0	442,3	522,0	357,1	410,0
Транспортная доступность		хорошая	отличная	отличная	хорошая	отличная	отличная	отличная
- Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Величина корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

- Скорректиро ванная цена за 1 кв.м.	руб.		546,7	328,0	442,3	522,0	357,1	410,0
Парковка		нет (стихийная)	нет (стихийная)	оборудованная парковка	нет (стихийная)	нет (стихийная)	нет (стихийная)	оборудованная парковка
- Корректировка	%		0,0%	-10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%
- Величина корректировки	руб.		0,0	-40,0	0,0	0,0	0,0	-50,0
- Скорректиро ванная цена за 1 кв.м.	руб.		546,7	288,0	442,3	522,0	357,1	360,0
Тип недвижимост и		этаж здания	этаж здания	этаж здания	этаж здания	этаж здания	этаж здания	этаж здания
- Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Величина корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Скорректиро ванная цена за 1 кв.м.	руб.		546,7	288,0	442,3	522,0	357,1	360,0
Функциональ ное		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное	универсальное	универсальное	универсальное

назначение объекта								
- Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Величина корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Скорректирова нная цена за 1 кв.м.	руб.		546,7	288,0	442,3	522,0	357,1	360,0
Состояние отделки		без отделки (требуется капитальный ремонт)	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
- Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Величина корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Скорректирова нная цена за 1 кв.м.	руб.		546,7	288,0	442,3	522,0	357,1	360,0
Техническое состояние		удовлетворите льное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
- Корректировка	%		-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%

- Величина корректировки	руб.		-106,7	-64,0	-70,8	-96,0	-57,1	-80,0
- Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб.		440,0	224,0	371,5	426,0	300,0	280,0
Наличие коммуникаций		все коммуникации в наличии						
- Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Величина корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб.		440,0	224,0	371,5	426,0	300,0	280,0
Сбалансированность цены (по отношению к среднерыночной)		определятся	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
Общая площадь, м.кв.		28,4	15,0	61,0	52,0	25,0	56,0	70,0
- Корректировка	%		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

- Величина корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб.		440,0	224,0	371,5	426,0	300,0	280,0
этаж, этаж		-0,5	1,0	4,0	1,0	1,0	1,0	3,0
- Корректировка	%		-12,0%	0,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	0,0%
- Величина корректировки	руб.		-80,0	0,0	-53,1	-72,0	-42,9	0,0
- Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб.		360,0	224,0	318,4	354,0	257,1	280,0
время экспозиции, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
- Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Величина корректировки	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб.		360,0	224,0	318,4	354,0	257,1	280,0

Абсолютные поправки								
Уторговывание -6,5%	руб.	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
- Величина корректировки	руб.		-650,0	-1586,0	-1495,0	-975,0	-1299,8	-2275,0
- Скорректированная цена	руб.		4750,0	12078,0	15061,8	7875,0	13097,8	17325,0
- Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб.		316,7	198,0	289,7	315,0	233,9	247,5
Весовой коэффициент			1,0	2,0	6,0	4,0	5,0	3,0
Кол-во корректировок			5,0	4,0	3,0	4,0	3,0	4,0
Стоимость объекта за 1 кв.м.	руб.	267,76						
Стоимость аренды объекта, руб/мес	руб.	7604,38						
Стоимость аренды в год, руб		91252,56						

18.4. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ КОРРЕКТИРОВОК:

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

26.

	Качественные факторы:	Количественные факторы
1	Местоположение объектов местоположение относительно центра	
2	Юридические права. Обременения	Общая площадь
3	Выход на «Красную линию»	этаж
4	Тип недвижимости	стоимость объекта
5	Техническое состояние	время экспозиции
6	Парковка	
7	Состояние отделки	Поправка на торг
8	Функциональное назначение объекта	
9	Наличие коммуникаций	
10	Транспортная доступность	

27.

<p>1. Юридические права: Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.</p>	Объекты сопоставимы поправка не применялась.
<p>2. Обременения: Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается</p>	Не применялась. Объекты сопоставимы.

<p>объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.</p>	
<p>3. Условия финансирования: При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:</p> <p>Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.</p> <p>Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.</p> <p>В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.</p>	<p>Объекты сопоставимы поправка не применялась.</p>
<p>4. Местоположение объектов относительно центра: Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, или же отличается высокой деловой активностью, или находится в местах с низкой деловой активностью, в спальных районах. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. Местоположение относительно центра Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.</p>	<p>Была применена для (ОА) № 5,2,8 размере так как данные аналоги располагаются в центре и в зонах коммерческой застройки по данным риэлтерских агентств разница в стоимости 1 кв.м колеблется от 5-20 %, поэтому корректировка взята (-5%)</p>
<p>5. Выход на "Красную линию» имеющий отдельный выход</p>	<p>Применялась так как объект оценки не расположен не имеет непосредственный выход на «Красную линию», так же как и ОА № 19,7 а аналоги, располагаются на «Красной линии», соответственно корректировка (-13%)</p>

Выход на красную линию

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутри квартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки:

- > местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- > важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- > влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Корректирующие коэффициенты на красную линию

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Цены предложений объектов			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Арендные ставки объектов			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

6. Транспортная доступность: Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Объекты сопоставимы, корректировка не вводилась.

7. Парковка: Значительное влияние на стоимость продажи и продажи торгово-офисной недвижимости оказывает транспортная доступность здания, в котором они находятся. В большинстве случаев здания с отсутствующей (затрудненной) парковкой имеют ставки продажи на 5-10% ниже по сравнению с теми зданиями, где подобные факторы отсутствуют. справочник оценщика недвижимости -2016. Офисно торговая недвижимость и сходные типы бъектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода под ред Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Н.Новгород 2016 г. стр.217, таб.35

Корректировка вносилась у объекта оценки нет мест для парковки(стихийная), аналоги № 2,8 оборудованная стоянка, корректировка -10%, снижая стоимость объекта оценки.

Цены/арендные ставки для ТОО	ОА аналоги		
	Без парковки	стихийная	организованная

ОО (объект оценки)	Без парковки	1,00	0,91	0,82	
	стихийная	1,10	1,00	0,90	
	организованная	1,23	1,11	1,00	
<p>8. Тип недвижимости: Объект оценки классифицируется, как нежилые или жилые помещения, располагающиеся на этажах многоэтажных зданий, или это отдельно стоящий объект, который стоит дороже, корректировка не вводится так как все аналоги и объект оценки расположены на этажах зданий.</p>					<p>Объекты сопоставимы располагаются в зданиях на различных этажах.</p>
<p>9. Вид разрешенного использования или функциональное назначение объекта: Эти принципы связаны с рыночной инфраструктурой и являются интерпретацией для прикладной теории оценки тех общих экономических закономерностей, которые характерны для рыночной среды. Они лежат в основе применения концепции рынка и соответственно сравнительного (рыночного) подхода в оценке. Без учета воздействия принципов этой группы невозможно корректное определение рыночной стоимости объекта недвижимости и любой из оценочных стоимостей рыночного типа.</p>					<p>Объект оценки, как и все аналоги относятся к нежилым универсальным, то корректировка не применялась.</p>
<p>Физические характеристики: Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций:</p>					
<p>10. Техническое состояние Корректировка принята на основании данных справочника оценщика недвижимости - 2018, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2018 офисной-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2018)</p>					<p>Корректировка не применялась, объекты сопоставимы.</p>

Корректирующие коэффициенты на физическое состояние объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Цены предложений объектов			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Арендные ставки объектов			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

11. Состояние отделки

Корректировка применялась, объекты не сопоставимы, объект оценки требует окончание ремонта, тогда, как ОА отремонтированы стандартным ремонтом (-16%)

Состояние отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки:

- > площадь;
- > фактическое качество отделки;
- > качество используемых для отделки материалов;
- > уровень дизайна;
- > степень соответствия отделки назначению объекта.

Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Цены предложений объектов			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31
Арендные ставки объектов			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,72	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс", к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

11. Наличие коммуникаций: Считается, что элемент благоустройства есть, если существует техническая возможность подключения (установки) этого элемента благоустройства.

Водоснабжение (канализация) в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящихся в здании, в котором расположено помещение.

Не применялась, так все аналоги имеют все инженерные системы жизнеобеспечения, у объекта оценки присутствует

Таб. VI.3.1. Экспертная шкала корректировок на наличие коммуникаций

Субъективное описание параметра	Величина корректировки
Параметры адекватны и сопоставимы	Корректировка отсутствует
Несущественное преимущество базовых характеристик	5%
Существенное преимущество базовых характеристик	10%
Значительное преимущество базовых характеристик	15%
Подавляющее преимущество базовых характеристик	30%
Абсолютное преимущество базовых характеристик	Несопоставимые объекты

12. Площадь помещения: Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади. На основании «Справочник оценщика недвижимости» т.2, ч.1 «офисной-торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2016г. под ред. Лейфер Л.А.

Объект оценки и аналоги сопоставимы поправка не применялась.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок.

ОА/ОО	<100 кв. м	100-250 кв. м	250-500 кв. м	500-750 кв. м	750-1000 кв. м	1000-1500 кв. м	1500-2000 кв. м	> 2000 кв. м
<100 кв. м	1	0,93	0,85	0,80	0,77	0,74	0,71	0,70
100-250 кв. м	1,07	1	0,91	0,86	0,82	0,79	0,76	0,74
250-500 кв. м	1,17	1,10	1,00	0,94	0,90	0,86	0,83	0,82
500-750 кв. м	1,25	1,17	1,06	1,00	0,96	0,92	0,88	0,87
750-1000 кв. м	1,30	1,21	1,11	1,04	1,00	0,96	0,92	0,90
1000-1500 кв. м	1,36	1,27	1,16	1,09	1,04	1,00	0,96	0,94
1500-2000 кв. м	1,41	1,32	1,20	1,13	1,09	1,04	1,00	0,98
>2000 кв. м	1,44	1,34	1,22	1,15	1,11	1,06	1,02	1,00

13. Этаж: Наиболее коммерчески привлекательными являются торгово-офисные помещения, расположенные на 1-ом этаже здания с отдельной входной группой. Диапазон видов возможного использования таких помещений наиболее широк: могут быть размещены: магазины, кафе, салоны красоты, отделения банков, офисы и проч. Удельная рыночная стоимость помещений на 1-ом этаже наибольшая.

На 2-ом и выше этажах жилых зданий размещать нежилые помещения цокольного этажа разрешено, только если под ними также располагаются нежилые помещения цокольного этажа. Второй и выше этаж в административных зданиях характеризуются меньшей проходимостью, чем первый этаж. Можно сказать, что 2-й и последующий этажи наиболее часто

Объекты не сопоставимы, корректировка вводилась, ОО располагается в цокольном этаже, ОА на 1-м, 3, этажах (-12%)

используются под офисы. С точки зрения коммерческой привлекательности помещения на 2-м и последующем этажах хуже, чем помещения на 1-ом этаже. Соответственно, удельная рыночная стоимость помещений на 2-м и последующих этажах будет ниже. Наиболее дешевые помещения предлагаются, как правило, на цокольном и подвальном этажах здания.

Корректировка на этаж.

По данным аналитических агентств и мнению автора Шабашина В.Г.⁷, стоимость квартир, расположенных на первых и последних этажах ниже на 1-5% по отношению к средним. Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты, расположенные на первом этаже, находятся на оживленных магистралях и поэтому могут быть использованы будущими владельцами в качестве магазина или офиса (после перевода в нежилой фонд). Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на средних этажах жила, корректировка не применялась.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов Таблица 128

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

14. Период экспозиции Срок экспозиции объекта (exposition term) срок экспозиции объекта в расчете на его продажу рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения 11.11.2020 г. (ФСО № 1, п. 12) Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Все предложения о продаже являются текущим на 09.06.2021 г. Не применялась.

15. Скидки на торг Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: скидку на торг.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». На основании СРД №20, НЦПО, 2017г. под ред. К.т.н. Яскевич Е.Е. к расчету принята поправка на торг в размере 8 % для универсальных помещений. Кроме того, район менее престижный, поэтому (-6,5%)

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельный участок
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (9)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (11,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	5-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,6	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путём прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с недвижимостью. Поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения (Сед) на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (Ппр). Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Абсолютные поправки отражают абсолютное изменение цены объекта оценки, в зависимости от наличия, либо отсутствия того или иного фактора, влияние которого на цену объекта удобнее оценить в стоимостном выражении.

Третья строка снизу "Весовой коэффициент" отражает значимость объекта аналога среди прочих. Если коэффициент одного из аналогов выше других, то его стоимость будет влиять на стоимость оцениваемого объекта больше, нежели остальных.

Таким образом, окончательная стоимость единицы сравнения будет рассчитываться по формуле:

$$P=(V1*P1+V2*P2+.....Vn*Pn)/\text{Сумма}V, \text{ где}$$

P - стоимость оцениваемого объекта;

V1...Vn - весовые коэффициенты

P1...Pn - скорректированные стоимости объектов-аналогов.

В таблице сравниваются характеристики объекта оценки и объектов аналогов. При отличии какого-либо из объектов аналогов от объекта оценки, стоимость за единицу **Стоимость же всего объекта оценки будет равна произведению стоимости единицы сравнения по методу сравнения продаж может составить:**

Стоимость объекта за 1 кв.м.	267,76
Стоимость аренды объекта, руб/мес	7604,38
Стоимость аренды в год, руб	91252,56

18.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Настоящем разделе отчёта об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и даёт более или менее достоверные результаты. Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов (закреплённых международными и российскими стандартами оценочной деятельности) в отношении одного объекта в рамках одного процесса (задания на оценку). Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов даёт неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница достигает до 50 %). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и даёт различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

$$C_{\text{итоц}}^{\text{итог}} = C_{\text{дох}}^{\text{дох}} \cdot k_1 + C_{\text{ср}}^{\text{ср}} \cdot k_2 + C_{\text{затр}}^{\text{затр}} \cdot k_3 \quad (3.52)$$

где $C_{\text{итоц}}^{\text{итог}}$ – итоговая стоимость объекта оценки, р.;
 $C_{\text{дох}}^{\text{дох}}, C_{\text{ср}}^{\text{ср}}, C_{\text{затр}}^{\text{затр}}$ – стоимости, определённые соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами, р.;
 $k_1; k_2; k_3$ – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1$$

Весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются с точностью до 10 % (реже до 5 %). Округление необходимо в связи с тем, что неокруглённые веса порождают у заказчика отчёта ошибочное представление о точности полученного результата.

На основе округлённых весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путём умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода, на округлённый вес подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

В числе множества методов определения весовых коэффициентов и согласования полученных результатов можно назвать следующие:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям;
- и др.

Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам оценки, полученным различными подходами. Если в первом методе используется только логический анализ, то в остальных – логико-математический, т. е. свои логические рассуждения оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, затем, на основе выбранного способа расчёта, определяется предварительное значение весовых коэффициентов; полученные значения округляются.

Метод логического анализа заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертное, на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учётом всех значимых параметров. Этот метод наиболее распространён в оценочной практике.

Метод «согласования по критериям». Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки применённого метода расчёта с учётом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчёт «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- 1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);
- 2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
- 3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчётный вес подхода, процентах;
- 4) расчётные веса подходов округляются с точностью до 10 %, реже – 5 %.

Для выработки единого значения рыночной стоимости объектов, стоимость которых рассчитывалась с использованием нескольких подходов, необходимо определить удельный вес каждого из подходов с учётом их преимуществ и недостатков.

Оценщик выбрал Метод «согласования по критериям». Удельный вес каждого из подходов рассчитывается персонально для конкретного объекта недвижимости, при этом преимущества каждого из подходов определяются по следующим критериям:

1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта.
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости

$P = (V_1 * P_1 + V_2 * P_2 + \dots + V_n * P_n) / \text{Сумма } V$, где

P - стоимость оцениваемого объекта;

$V_1 \dots V_n$ - средневзвешенное значение достоверности метода;

$P_1 \dots P_n$ - стоимость объекта определённая n -ым методом.

В данном отчёте используется один подход Сравнительный, метод парных продаж. Результаты согласования:

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный.
Полученная величина ориентира, рублей	0	0	91250
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты	0	0	10
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	10
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	0	10
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	0	10
Итого суммы баллов	0	0	40
Подход применялся	нет	нет	да
Сумма баллов	40		
Вес подхода, %	0,00%	0,00%	100,00%
Вес подхода округлённо, %	0,0%	0,0%	100,0%
Согласованная величина стоимости	91250		

18.6. Итоговые результаты оценки, полученные при применении различных подходов

29.

Наименование	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке, руб.	Результат оценки, полученный при применении и затратного подхода к оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб., без учёта НДС

ООО «АГЕНТСТВО: ОЦЕНКА ПЛЮС»

нежилые помещения цокольного этажа № 4,5 общей площадью 28,4 кв.м.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562. Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2	Не применялся	91250	Не применялся	91250
		ВСЕГО:		91250

рыночная стоимость размера годовой арендной платы по объекту муниципальной собственности расположенному по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Калинина, 2, корп.2, нежилые помещения цокольного этажа № 4,5 общей площадью 28,4 кв.м.. Кадастровый номер 26:33:150308:2562, по состоянию 09.06.2021 г. года с учётом округлений и без учёта НДС составляет:

91250 (Девяносто одна тысяча двести пятьдесят) рублей

Итоговая величина годового размера арендной платы не включает стоимость потребленных коммунальных услуг

18.7. Мнение оценщика об основных факторах неопределённости

В соответствии с ФСО 3 Утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчёте об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Каждый участник рынка (продавцы и покупатели), устанавливая свою цену покупки/продажи, имеет свои личные предпочтения, свою мотивацию, своё отношение к риску. Кроме того, каждый участник рынка обладает различной информацией о соответствующем сегменте рынка и по-разному оценивает свойства объекта. В силу этого один и тот же объект может продаваться на свободном конкурентном рынке по различным ценам. Имеются также и другие источники, которые связаны непосредственно с процессом определения его рыночной стоимости: используемым подходом (методом оценки), характером исходных данных, информацией, которой обладает оценщик, и др.

Ниже приводится примерный перечень основных факторов, порождающих неопределённость результата оценки в рамках каждого из подходов к оценке, которые могут быть использованы при подготовке отчётов об оценке.

Сравнительный подход. Метод сравнения продаж.

Скидка на торг

Поскольку вместо цен сделок используются цены предложений, применяется скидка на торг. Указанная поправка не учитывает конкретные особенности используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе торгов.

Корректирующие поправки

Корректирующие поправки, применяемые к аналогам, также, как и скидка на торг, рассчитываются по усреднённым характеристикам и соответственно сами в себе уже содержат некоторую погрешность. Поправочные коэффициенты, которые также определяются на основе статистических данных (например, методом парных продаж), неизбежно содержат погрешность, также являются источником неопределённости.

Неполнота описания аналогов

Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, что может привести к применению не достаточно корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки

Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. Все объекты, выставляемые на рынок имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. В силу не учитываемых параметров даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделкам.

Доходный подход. Метод дисконтирования денежных потоков.

Факторы неопределённости, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идёт речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты

Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усреднённые данные.

Коэффициент загрузки

Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерных для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усреднёнными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность

Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усреднёнными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок

Из-за отсутствия точных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден пользоваться усреднёнными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Затратный подход. Метод укрупнённых показателей восстановительной стоимости

Затраты на строительство

Расчёт через укрупнённые показатели не отражает индивидуальных особенностей проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

Цены на материалы

Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки.

Величина износа

Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчёт потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время в России отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать имеющийся износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости.

Ещё более высокая неопределённость характерна для объектов, характеризующихся нефизическими формами износа (внешний, функциональный).

Форс-мажор — это чрезвычайные и непредотвратимые ситуации, которые освобождают от ответственности. Их еще называют обстоятельствами непреодолимой силы. В Гражданском кодексе им дано следующее определение: чрезвычайные обстоятельства, предотвратить которые невозможно при существующих условиях, влекущие за собой невозможность исполнения договорных обязательств (ч. 3 ст. 401 ГК РФ). Сюда относят, например, стихийные бедствия, войны, эпидемии и т. д. Как следствие, доказанный факт наступления таких обстоятельств освобождает стороны сделки от ответственности, т. к. исключает их вину.

Личное мнение оценщика, что в условиях пандемии, может считаться Коронавирус как обстоятельство непреодолимой силы, в связи с этим стоимость аренды может быть ниже расчетной.

18.8. *Обоснование итоговой величины стоимости представлена в виде интервала значений.*

В виду вероятностного характера рынка, недостаточности достоверной информации, используемой оценщиком, поскольку в источниках информации представлена цена выставленной на сдачу в аренду недвижимости, а не реальная цена сделки наличием неизбежной субъективной составляющей, связанной с выбором методов, моделей исходных данных, не существует принципиальной возможности абсолютно точно определить рыночную стоимость аренды. Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы, полученная в Отчёте об оценке и представляющая собой результат оценки, является лишь приближенным значением рыночной стоимости. Поэтому существует численная характеристика неопределённости результата оценки,

выраженная диапазоном значений результата оценки, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что рыночная стоимость аренды объекта оценки находится в этом диапазоне.

Ниже приводится примерный перечень основных факторов, порождающих неопределённость результата оценки в рамках каждого из подходов к оценке, которые могут быть использованы при подготовке отчётов об оценке⁵.

Сравнительный подход. Метод сравнения продаж.

Скидка на торг

Поскольку вместо цен сделок используются цены предложений, применяется скидка на торг. Указанная поправка не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректирующие поправки

Корректирующие поправки, применяемые к аналогам, также, как и скидка на торг, рассчитываются по усреднённым характеристикам и соответственно сами в себе уже содержат некоторую погрешность. Поправочные коэффициенты, которые также определяются на основе статистических данных (например, методом парных продаж), неизбежно содержат погрешность, также являются источником неопределённости.

Неполнота описания аналогов

Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, что может привести к применению не достаточно корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки

Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. Все объекты, выставляемые на рынок имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. В силу не учитываемых параметров даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделкам.

Вывод. Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок в расчётах используются цены предложений, применяется скидка на торг. Указанная поправка не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов). Согласно опросов риелторов данная поправка для нежилой недвижимости - помещений на активных рынках находится в интервале: (5-20) %

Таким образом, анализ используемых в данном отчёте подходов с точки зрения факторов неопределённости свидетельствует о том, что итоговая величина рыночной стоимости имеет погрешность (неопределённость), которая в принципе не может быть исключена полностью. Основываясь на данных экспертных исследований, оценщик утверждает (заявляет), что погрешность (неопределённость) результата в виде относительного значения погрешности (в процентах) оценки составляет +/- 20%.

Введём буквенные обозначения:

V₀ – точечная оценка рыночной стоимости.

Δ – ширина интервала в абсолютном значении (абсолютная погрешность)

δ – ширина интервала, заданная в % (относительная погрешность)

Представление результата оценки через абсолютную погрешность:

$$\mathbf{Винтерв = V_0 \pm \Delta}$$

Представление результата оценки через относительную погрешность:

$$\mathbf{Винтерв = V_0 \pm \delta\%}$$

$$\mathbf{V_0 = 91250}$$

Итоговая величина стоимости представлена в виде интервала значений:

или +/- 20 % (от 73000 до 109500)

⁵ Лейфер Л. А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 4 (91), 2009, с. 59–72.

18.9. Перечень источников использованных оценщиком для отчёта**Перечень нормативных актов**

1. Закон Российской Федерации "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, с изм., внесёнными Федеральным законом от 18.07.2009 N 181-ФЗ);
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (1-4) части;
3. Земельный Кодекс РФ
4. Налоговый Кодекс Российской Федерации 1-2 часть;
5. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» № 137-ФЗ от 25.10.2001 г.;
6. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
7. (ФСО № 1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (Приказ № 297 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.),
8. (ФСО № 2) «Цель оценки и виды стоимости» (Приказ № 298 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.),
9. (ФСО № 3) «Требования к отчёту об оценке» (Приказ № 299 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.),
10. (ФСО № 7) «Оценка недвижимости» (Приказ № 611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Приказ № 611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией оценщиков Ассоциация СРО «НКССО»:
 - [Основополагающий \(базовый\) стандарт СТО СДС СРО НКССО 1.1-2007](#)
 - [СТО СДС СРО НКССО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки"](#)
 - [СТО СДС СРО НКССО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" СТО СДС СРО НКССО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке"](#)
 - [СТО СДС СРО НКССО 3.7-2015 "Оценка недвижимости"](#)
 - [Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКССО»](#)
13. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р)
14. Реконструкция и ремонт жилых и общественных зданий М, Стройиздат 1995г.
15. УПВС Общая часть 1971г.
16. Основы оценки недвижимости, Г.В. Попов, Москва 1995г
17. Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон
18. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н. Ордуэй.
19. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, г. Санкт-Петербург.
20. Лейфер Л. А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 4 (91), 2009, с. 59–72.
21. Баринов Н.П., Грибовский С.В., Зельдин М.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. Встречные мысли. «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 9 (96), 2009, с. 43–55.
22. Лейфер Л. А. Массовая и индивидуальная оценка. Точность методов и цена ошибок. «Вопросы оценки» №1, 2011.
23. Лейфер Л. А. Какую точность оценки может гарантировать оценщик. «Регистр оценщика» № 10, 2011
24. Лейфер Л. А. "Методы и модели оценки недвижимости" -LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH & Co. KG Heinrich-Böcking-Str. 6-8, 66121 Saarbrücken, Germany Lambert Academic Publishing. 2012.

25. Лейфер Л. А. Точность и неопределённость оценки. Проблемы и пути решения. «Регистр оценщиков» № 11, 2012.
26. Программа для оценки недвижимости версия 2.0 разработчик ООО «Константа» г. Санкт-Петербург www.finanalysis.ru
27. Указание Банка России "О размере ставки рефинансирования Банка России".

Документы, предоставленные заказчиком

Выписка из Реестра муниципального имущества города –курорта Пятигорска, от 09.03.2021 г. № 157	Копия
Выписка из ЕГРН от 26.02.2021 г. № КУВИ-002/2021-16799685	Копия

18.10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

18.11. Документы оценщика



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0370
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Воронкиной Ольги Юрьевны

(Ф.И.О. заявителя или иного законного представителя)

о том, что Воронкина Ольга Юрьевна

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(наименование и полное название в соответствии с учредительными документами)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включена

в реестр членов "14" января 2008 года за регистрационным № 00471.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
017293-1	14.06.2019	14.06.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	

(эти сведения записываются в единую систему государственного реестра членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "25" июня 2019 года.

Дата составления выписки "25" июня 2019 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 017292-2

« 14 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Козловцевой Алисе Сергеевне

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

от « 14 » июня 20 19 г. № 126

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » июня 20 22 г.

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена в Единый государственный реестр
саморегулируемых организаций № 01012 от 04.09.2009

119017, г. Москва, ул. Милая Ордынка, д. 11, стр. 3
тел./факс: +7(495) 748-20-12; эл. почта: gpbio@org.kn.ru; сайт: http://www.nkio.ru

Выписка № 0021
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Козловой Алисы Сергеевны

о том, что Козлова Алиса Сергеевна является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включена в реестр членов 4 сентября 2009 года за регистрационным № 01012. Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18 января 2019 года.

Дата составления выписки 18 января 2019 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мяско

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИИ
117105, Москва, Негинный пр-д, 5
т: (495) 730-3000, ф: (495) 955-2585
mail@resco.ru www.resco.ru



RESCO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
5, Neginny prospekt Moscow, 117105
t: (495) 730-3000, f: (495) 955-2585
mail@resco.ru www.resco.ru

Договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1808742276

Настоящий документ подтверждает факт заключения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (223047, «Адрес: «Ташкент», в.12 стр.1, ОГРН 1027700042411, ИНН 7718042520») с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности организаций», утвержденными Советом директоров 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления подвеса «13» октября 2020г. Выплата страхования: Российские рубли:

Страхователь:	Наименование организации: ООО «Агентство: оценка плюс» Юридический адрес: 357207, г. Минеральные Воды, ул. Тбилисская, д. 57, литер. А, оф. 115 ИНН 2630653806 КПП 263001001 ОГРН 1042601024531
1. Срок действия полиса:	С 00 час.00 мин.00 сек. 24.12.2020г. по 24 час.00 мин.00 сек. 23.12.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом владельца Страхователя, связанное с риском неисполнения им обязательств, возникающих вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанных 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 (Полная реструктуризация на работы складского назначения) которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 24.10.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный документально и занесенный в Единый реестр арбитражного суда, или признанный Страхователем факт неисполнения обязательств Страхователем, известных, убыток, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществом третьим лицам 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), возникших вследствие одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая. 3.3. Страховой случай имеет место при соблюдении следующих условий: 3.3.1. Основание, в связи с которым Страхователем предъявлены требования, не отменяет по одному из исключений из страхования, перечисленных в п.2.1 настоящего Договора и в Правилах страхования. 3.3.2. Действие (бездействие) Страхователя, ставшее причиной возникновения ущерба у третьих лиц, было допущено им в период, начиная с даты, указанной в п.2.3 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора. 3.3.3. Нарушение Страхователем договора на проведение оценки стало следствием непредвиденных случайных событий, произошедших независимо от воли Страхователя, но не относящихся к форс-мажорным. 3.3.4. Об установлении обстоятельства, являющегося основанием предъявления имущественных требований Страхователю, известному владельцу, стало известно в течение срока действия договора страхования, в связи с требованиями предъявленными Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
4. Страховая сумма:	10 000 000 (десять миллионов) рублей, лимита ответственности согласно Договору страхования
5. Фришмилл:	Страхование осуществляется без фришмилл
6. Страховая премия:	4800 (четыре тысячи восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1. Заявка на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1808742276 от 13.10.2020г. - Правила страхования.
Представитель страхователя:	Серегина Елена Геннадьевна Код 26218772

Лицензия Банка страхования полисов с имуществом
Лицензия страхования гражданской ответственности

Страхователь

Д.П.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИИ
117105 Москва, Негинный пр-д, 5
т. (495) 730-2000, ф. (495) 955-2585
сайт/веб-сайт www.reco.ru



RECO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
B, Nagomy prospekt Moscow, 117105
T. (495) 730-2000, F. (495) 955-2585
www.reco.ru

Договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1808742276

Настоящий документ является фактом заключения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантии» 1172047, «Исполнители» (п.12 стр.1), ОГРН 1027700042411, ИНН 7710045520 с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности организаций», утвержденными Страхователем 07 мая 2019 года (далее по тексту - «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» октября 2020г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации: ООО «Агентство: оценка плюс» Юридический адрес: 357207, г. Минеральные Воды, ул. Тбилисская, д. 57, к/п, л, оф. 115 ИНН 263063806 КПП 263001001 ОГРН 1042601024931
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 24.12.2020г. по 24 часа 00 минут 23.12.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. На территории Российской Федерации имуществом и/или имущественными интересами Страхователя, связанная с риском неисполнения им обязательств, возникшими вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанных 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 в сфере оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полное наименование по работам оценочные и/или оценочные) которые были заключены Страхователем и были приняты Законом Страхователя в период времени с 24.10.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный страховиком и занесенный в отчет о результатах арбитражного суда, или признанный Страхователем, факт неисполнения обязательств Страхователем, имущественный убыток, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществом 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. Предыдущие неисполнение обязательств (исков), возникших вследствие одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая. 3.3. Страховой случай имеет место при соблюдении следующих условий: 3.3.1. Основание, в связи с которым Страхователь предъявляет требования, не относится ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования. 3.3.2. Действие (бездействия) Страхователя, ставшее причиной возникновения ущерба у третьих лиц, было допущено им в период времени с даты, указанной в п.2.2 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора. 3.3.3. Нарушение Страхователем договора на проведение оценки стало следствием непредвиденных случайных событий, произошедших независимо от воли Страхователя, но не относящихся к форс-мажорам. 3.3.4. О возникновении обстоятельства, которое стало основанием предъявления имущественных требований Страхователем, последнему впервые стало известно в течение срока действия договора страхования, а сами требования предъявлены Страхователем и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
4. Страховая сумма:	10 000 000 (десять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Фришман:	Страхование осуществляется без фришмана
6. Страховая премия:	4800 (четыре тысячи восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1. Законные на страховании - Договор страхования гражданской ответственности №922/1808742276 от 13.10.2020г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Сергей Николаевич Гиндильман Код 26218772

«Исполнители» Договора страхования получили, с уведомлением, Протокол страхования/исполнения о данном

Страхователь:





Иркутский пр-д, д. 36, Москва, 117100
 Т: +7(495) 730-2031, ф: +7(495) 750-2001
 e: info@pescogarantia.ru

ПОЛИС

**к Договору страхования ответственности оценщика
 № 922/1905329212**

Настоящий полис подтверждает факт наступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (77997, г. Москва, ул. Гольянов, д.12, стр.1: ОГРН 1027700012412, ИНН 7709025520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщика», утвержденными Советом директоров 07 мая 2019 года (далее по тексту) – «Правила страхования».

Дата выдачи полиса: 20- февраля 2021 г. Видно страхования: Российские рубли

Страхователь:	Козырева Алина Сергеевна, Дата рождения: 03.09.1978г. Адрес по месту регистрации: Староинзловский край, г. Минеральные Воды, ул.Новоселин д.10Б кв.5 Паспорт Серия 0709 номер 316335, выдан 28.11.2009г. ОУУМБС России по Ставропольскому краю в Минераловодском районе Член СРО оценщиков: 190532
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.04.2021г. по 24 часа 00 минут 31.03.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не протиривающие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьими лицами. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификация) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 01.04.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или третейской Судом факт причинения ущерба действител (безубыточно) Страхователю (оценщику) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), возникающих вследствие одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая. 3.3. Страховой случай считается произошедшим, если: 3.3.1. Основание, в связи с которым Страхователю (Застрахованному лицу) предъявлены требования, не относится ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования. 3.3.2. Действия (бездействия) Страхователя (Застрахованного лица), ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.3 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора; 3.3.3. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления требований и возмещения убытков, Страхователю известно в течение срока действия настоящего Договора, а сами требования предъявлены Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством РФ (3 года);
4. Страховая сумма:	100 000 000 (сто миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	8190 (восемь тысяч сто девяносто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Предлагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1905329212 от 20.02.2021г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Саргенова Елена Геннадьевна	Код: 24218772

Электронный Полис страхования ответственности оценщика, в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика.

Страхователь:

Страховщик:

18.12. Документы, предоставленные заказчиком

ВЫПИСКА
из Реестра муниципального имущества города-курорта Пятигорска

№ 157

"09" 03 2011 г.

№ п/п	Реестровый номер	Адрес местонахождения объекта	Наименование и характеристика объекта	Наименование правообладателя объекта и вид права	Стоимость объекта, руб.		Примечание
					Балансовая	Амортизация	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	П13000000519	Ставропольский край, г. Пятигорск, пр-кт Калинина, д.2, корп.2	Нежилая постройка 4.5 Площадь 28,4 кв.м. Кад.№ 26:33:150308:2562	Муниципальная казна	44493,77	10157,15	

Основание возникновения права муниципальной собственности: постановление главы администрации Ставропольского края от 02.01.1992года №1, решение Малого Совета Пятигорского городского совета народных депутатов от 12.05.1993 года №65, решение Малого Совета Ставропольского краевого совета народных депутатов от 26.08.1993 года №113, постановление главы города Пятигорска от 14.10.1998 года №1956.

Заместитель начальника МУ "Управление муниципальных отношений администрации города Пятигорска"

м.п.

А.Г. Гончарова

Заведующий ОМИ

М.В. Ансокова

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ставропольскому краю
 отдел кадастрового учета недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.02.2021, поступившего на рассмотрение 26.02.2021, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Помещение на объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
26 февраля 2021 г. № КУВН-002/2021-16799685	
Кадастровый номер:	26:33:150308:2562
Номер кадастрового квартала:	26:33:150308
Дата присвоения кадастрового номера:	26.09.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ставропольский край, г. Петитгорск, пр-кт Калинина, 2, этаж 2
Площадь:	28,4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение 4,5
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	019697,36
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	26:33:150308:187
Виды разрешенного использования:	неизвестно
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений (индивидуального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования):	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "визуальным"
Соблюдены ли:	Право (ограничения права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с указанием: Неизвестно
Получатель выписки:	Вероникова Дмитрий Юрьевич, действующий от имени заявителя - АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЯТИГОРСКА на основании доверенности:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Лист 2 Лист 2

Помещение на объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
26 февраля 2021 г. № КУВН-002/2021-16799685	
Кадастровый номер: 26:33:150308:2562	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3	Муниципальное образование города-курорт Петитгорск
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
6	Заявлено в судебном порядке право требования:
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Правопретензии 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:

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение		
и/или объект недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 1
26 февраля 2021г. № КУ 031-002/2021-16799045		Всего листов выписки: 3
Бюджетный номер: 26.13.180308.2562	/ Номер этажа (этажей) / Цокольный этаж	

План 5-го этажа

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	
	М.П.	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

