

Начальник ООД ТПП СК

ВОВЧЕНКО Е.А.

1» ноября 2022 г.



ОТЧЕТ № 562/01/22

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

- объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 26:33:070101:994, степень готовности – 35 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 26:33:010101:590, общей площадью 801 кв.м., с видом разрешенного использования: для строительства торгово-сервисного центра, по адресу: г. Пятигорск, район ОАО «Погат», по автомобильной дороге «Северо-Западный обход г. Пятигорска»

Заказчик: Муниципальное учреждение «Управление имущественных отношений администрации города Пятигорска»

Дата оценки: 01 ноября 2022 г.

Дата составления отчета: 01 ноября 2022 г.

Ставрополь 2022 год

Заключение к отчету № 562/01/22 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

В соответствии с Муниципальным контрактом 19/22-ПК от 24.10.2022 года нами была проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости. Оценка проведена по состоянию на 01 ноября 2022 года. В данном отчете, исходя из поставленной перед оценщиком задачи – для целей установления начальной цены предмета публичных торгов, определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка проведена, исходя из поставленной перед оценщиком задачи – определение рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 01 ноября 2022 г.

Определение рыночной стоимости объекта оценки производилось для целей установления начальной цены предмета публичных торгов.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только содержит информацию об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объектов оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», в действующей редакции, Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

В ходе работы применялись следующие стандарты:

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.

ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299.

ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014г. №611.

В результате произведенных расчетов и анализа оценщиком определено, что рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на 01.11.2022 г. составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки, кв.м.	Итоговая рыночная стоимость (округленная), руб.
1	Объект незавершенного строительства. Площадь: 268,6 кв.м. Степень готовности: 35%. (Согласно технического паспорта) Кадастровый номер: 26:33:070101:994. Месторасположение: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОА "Погат" по улице Беговой (по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска")	2019	26:33:070101:994	268,60	12 569 000
2	Земельный участок. Назначение - земли населенных пунктов - для строительства торгово-сервисного центра. Площадь: 801 кв.м. Кадастровый номер: 26:33:010101:590. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОА "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"	-	26:33:010101:590	801	5 198 000
Итого					17 767 000

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 26:33:070101:994, степень готовности – 35 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 26:33:010101:590, общей площадью 801 кв.м., с видом разрешенного использования: для строительства торгово-сервисного центра, по адресу: г. Пятигорск, район ОА «Погат», по автомобильной дороге «Северо-Западный обход г. Пятигорска» составляет: 17 767 000 (Семнадцать миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

С уважением,

Начальник ООД ТПП СК

_____**ВОВЧЕНКО Е.А.**

Оглавление



Заключение к отчету № 562/01/22.....	2
1. Задание на оценку.....	5
1.1 Объект оценки.....	5
1.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).....	5
1.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	5
1.4 Имущественные права на объект оценки, а также права, учитываемые при оценке объекта оценки	5
1.5 Цель оценки.....	6
1.6 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	6
1.7 Вид стоимости.....	6
1.8 Дата оценки	6
1.9 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	6
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
2.1 Информация о применяемых стандартах оценки	6
2.2 Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	7
2.3 Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости.....	7
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
3.1 Допущения, принятые при проведении оценки.....	7
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
4.1 Сведения о заказчике оценки	8
4.2 Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	9
4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	10
5.1 Наименование привлеченных организаций и степень их участия.....	10
5.2 Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	10
6. Основные факты и выводы.....	10
6.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	10
6.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
6.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
6.4 Ограничения и пределы применения полученной стоимости.....	11
6.5 Порядковый номер отчета	11
6.6 Дата составления отчета	11
6.7 Дата проведения осмотра объекта оценки	11
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
7.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7.2 Описание объекта оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7.2.1 Сведения об имущественных правах на объект оценки.....	19
7.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	19
7.2.3 Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	19
7.2.4 Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....	19
7.2.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
7.2.6 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	19
7.3 Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	20
7.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	20
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	20
8.1.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	20
8.1.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	26
8.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	27
8.2 Анализ цен предложения объектов свободного и торгового назначения малой площадью (до 60 кв.м) в г.Пятигорске.....	27
8.3 Анализ цен предложения продажи земельных участков в г. Пятигорске.....	33
8.4. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов	36
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	40
9.1 Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	40
9.2 Применение подходов к оценке объекта оценки.....	40
9.2.1 Применение подходов при оценке стоимости прав на земельный участок	40
9.2.2 Затратный подход	44
9.2.3 Сравнительный подход.....	45
9.2. Доходный подход.....	46
10. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом	47
11. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.....	57
13. Согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	66
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	67
Приложение 1 – Документы оценщика	68
Приложение 2 – Информация используемая для расчётов	83
Приложение 3 - Документу предоставленные заказчиком.....	87

1. Задание на оценку

1.1 Объект оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства. Площадь: 268,6 кв.м. Степень готовности: 35%. (Согласно технического паспорта) Кадастровый номер: 26:33:070101:994. Месторасположение: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОА "Погат" по улице Беговой (по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска")	2019	26:33:070101:994	268,60
2	Земельный участок. Назначение - земли населенных пунктов - для строительства торгово-сервисного центра. Площадь: 801 кв.м. Кадастровый номер: 26:33:010101:590. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"	-	26:33:010101:590	801

1.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Составных частей объекта не выявлено

1.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки, кв.м.	
1	Объект незавершенного строительства. Площадь: 268,6 кв.м. Степень готовности: 35%. (Согласно технического паспорта) Кадастровый номер: 26:33:070101:994. Месторасположение: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОА "Погат" по улице Беговой (по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска")	2019	26:33:070101:994	268,60	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-79722408 от 25.05.2022г., Технический паспорт объекта незавершенного строительства от 02.09.2022г. (представлены в Приложении к отчету)
2	Земельный участок. Назначение - земли населенных пунктов - для строительства торгово-сервисного центра. Площадь: 801 кв.м. Кадастровый номер: 26:33:010101:590. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"	-	26:33:010101:590	801	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-170754222 от 25.12.2021г. (представлена в Приложении к отчету)

1.4 Имущественные права на объект оценки, а также права, учитываемые при оценке объекта оценки

Право собственности на объект незавершенного строительства: согласно представленной Выписки из ЕГРН (Приложение к отчету) – Собственник Золотарев Сергей Юрьевич.

Право собственности на земельный участок: согласно представленной Выписки из ЕГРН (Приложение к отчету) – Собственник Муниципальное образование город-курорт Пятигорск.

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

1.5 Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 01.11.2022 г.

1.6 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей установления начальной цены предмета публичных торгов

1.7 Вид стоимости

Рыночная стоимость

1.8 Дата оценки

01 ноября 2022 г.

1.9 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения для настоящей оценки установлены на основании задания на оценку и Муниципального контракта №19/22-ПК от 24.10.2022 г. Настоящая оценка проведена исключительно для целей установления начальной цены предмета публичных торгов.

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

2.1 Информация о применяемых стандартах оценки

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011г. №628;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015г. №385.

2.2 Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

2.3 Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть 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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;

ФСО-7, устанавливающий требования по определению стоимости объекта недвижимости.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

3.1 Допущения, принятые при проведении оценки

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Эксперты не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным объектам, несет владелец объектов. Эксперты заявляют, что аудиторская проверка финансовой и бухгалтерской документации в рамках настоящей оценки не проводилась.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

6. По информации, предоставленной заказчиком, объект на момент оценки свободен от каких либо ограничений на использование и свободен от прав на него третьих лиц.

7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

9. Мнение оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.

11. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, специалист для выполнения работы соответствует существующим требованиям.

12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

13. В настоящем отчете определение рыночной стоимости проводится без учета каких-либо обременений.

14. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка определена при допущении, что на дату оценки земельный участок находится в аренде, и право аренды является краткосрочным.

15. В п.11 ФСО №3 указаны требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, а именно: «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки...». Скриншоты экрана, содержащие сведения о предложениях к продаже (объявления) объектов представляются в приложении к отчету. Скриншоты экрана страниц с объявлениями содержат информацию о дате публикации. При отсутствии (или частичном отсутствии) информации о дате публикации объявления в правом нижнем углу указывается дата получения скриншота, а в самом объявлении содержится информация об адресе и наименовании сайта, а так же наименование и контактная информация лица, разместившего информацию (объявление). Кроме того, письмом Федеральной налоговой службы от 31 марта 2016 г. № СА-4-7/5589 «О понятии «скриншот» («снимок экрана») и порядке его использования» дано разъяснение о возможности использования скриншотов (снимков с экранов) в качестве доказательств. (<https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71284846/>)

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

4.1 Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Муниципальное учреждение
Полное наименование	Муниципальное учреждение «Управление имущественных отношений администрации города Пятигорска»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1022601615849
Дата присвоения ОГРН	11.10.2002г.
Место нахождения юр. лица	357535, Ставропольский край, г. Пятигорск, пл. Ленина, 2

4.2 Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество оценщика	Вовченко Екатерина Александровна
Местонахождение оценщика	г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 55А
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021801-1 от 18.06.2021 года «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025215-2 от 15.07.2021 года «Оценка движимого имущества» Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков», расположенной по адресу: г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3. НП СРО «НКСО» включено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 декабря 2007 года за №0006. Регистрационный номер оценщика 01768 от 23.12.2008 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом № ВСГ 1362319, выдан 20.06.2008 г. НОУ ВПО «Ставропольский финансово-экономический институт», специальность – Финансы и кредит, специализация – оценка собственности.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность ОЦЕНЩИКА застрахована на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей (ЗАО «МАКС» № 12224/125-4898924 от 01.07.2022 г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Степень участия	Проведение осмотра, подготовка и анализ данных, проведение расчетов и выводов
Контактная информация	Тел.: 8 (8652) 77-12-10 Моб.: +7 (918) 864-76-12 E-mail: tppskood@gmail.com katrin_stepanova@list.ru Skype: tppsk_35
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	НКО
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Союз «Торгово-промышленная палата Ставропольского края»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1022600006373 от 24.07.2007г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	355042, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 55А
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	В рамках обеспечения дополнительной ответственности оценщика (ст. 246 135-ФЗ), гражданская ответственность Исполнителя застрахована в Московская Акционерная Страховая Компания «МАКС». Договор обязательного страхования ответственности Оценщика № 12224/125-4898922 от 14.05.2022 г. Лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

5.1 Наименование привлеченных организаций и степень их участия

Сторонние организации для проведения оценки не привлекались

5.2 Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия

Сторонние специалисты для проведения оценки не привлекались

6. Основные факты и выводы

6.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Муниципальный контракт 19/22-ПК от 24.10.2022 года

6.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства. Площадь: 268,6 кв.м. Степень готовности: 35%. (Согласно технического паспорта) Кадастровый номер: 26:33:070101:994. Месторасположение: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОА "Погат" по улице Беговой (по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска")	2019	26:33:070101:994	268,60
2	Земельный участок. Назначение - земли населенных пунктов - для строительства торгово-сервисного центра. Площадь: 801 кв.м. Кадастровый номер: 26:33:010101:590. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"	-	26:33:010101:590	801

6.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки, кв.м.	Стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, определенная доходным подходом, руб.
1	Объект незавершенного строительства. Площадь: 268,6 кв.м. Степень готовности: 35%. (Согласно технического паспорта) Кадастровый номер: 26:33:070101:994. Месторасположение: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОА "Погат" по улице Беговой (по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска")	2019	26:33:070101:994	268,6	12 569 000	не применялся	не применялся
2	Право аренды земельного участка. Назначение - земли населенных пунктов - для строительства торгово-сервисного центра. Площадь: 801 кв.м. Кадастровый номер: 26:33:010101:590. Местоположение: установлено относительно ориентира,	-	26:33:010101:590	801	не применялся	5 198 000	не применялся

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки, кв.м.	Стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, определенная доходным подходом, руб.
	расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"						

6.4 Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Настоящая оценка проведена исключительно для целей установления начальной цены предмета публичных торгов.

6.5 Порядковый номер отчета

562/01/22

6.6 Дата составления отчета

01 ноября 2022 г.

6.7 Дата проведения осмотра объекта оценки

24 октября 2022 года

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	Выписки из ЕГРН и Технический паспорт (представлены в Приложении к отчету)
Сведения об анализе рынка и других факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	Анализ рынка по сегментам недвижимости выполнен на основании интернет-ресурсов (https://www.avito.ru/)
Сведения, используемые в расчетах	Цены продаж и предложений были использованы из объявлений, размещенных на сайте Авито (https://www.avito.ru/)

7.2 Описание объекта оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки

(составлено на основании данных технической документации, визуального осмотра и интервью заказчика)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства. Площадь: 268,6 кв.м. Степень готовности: 35%. (Согласно технического паспорта) Кадастровый номер: 26:33:070101:994. Месторасположение: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОА "Погат" по улице Беговой (по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска")	2019	26:33:070101:994	268,60
2	Земельный участок. Назначение - земли населенных пунктов - для строительства торгово-сервисного центра. Площадь: 801 кв.м. Кадастровый номер: 26:33:010101:590. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в	-	26:33:010101:590	801

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки, кв.м.
	границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"			

Наименование объекта оценки	Объект незавершенного строительства – 35 % готовности
Адрес (местоположение):	Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОА "Погат" по улице Беговой (по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска")
Год постройки(ориентировочно):	2019 (данные приняты по регистрации права собственности в 2019 г. на объект согласно Выписки из ЕГРН)
Класс конструктивной системы:	КС-1
Дата оценки:	2022
Кадастровый номер	Площадь (кв. м)
26:33:070101:994	268,6
Итого	268,6

Основные конструктивные элементы		Техническое состояние
Строительные конструкции		Строительные конструкции
Подземная часть, включая фундаменты	ж/бетонный	хорошее
Стены	мелкие бетонные блоки 70%	хорошее
Перекрытия	ж/бетонное	хорошее
Перегородки	мелкие бетонные блоки 50%	хорошее

Характеристика местоположения объекта оценки.

Пятигорск — город-курорт в Ставропольском крае Российской Федерации. Административный центр городского округа город-курорт Пятигорск. Крупнейший по численности населения город Кавказских Минеральных Вод и второй в крае после Ставрополя.

С 19 января 2010 года — центр Северо-Кавказского федерального округа (единственный из центров федеральных округов, не являющийся административным центром субъекта Федерации).

Старейший бальнеологический и грязевой курорт федерального (с 17 января 2006 года; до 1991 года всесоюзного) значения, а также промышленный, торговый, научный, культурный и туристический центр эколого-курортного региона Кавказские Минеральные Воды

29 октября 2020 года городу присвоено почётное звание «Город военно-исторического наследия»

Пятигорск расположен на Минераловодской предгорной равнине (часть предгорий Большого Кавказа); широко раскинулся на берегах реки Подкумок, по юго-западным, южным и северным (пос. Энергетик) склонам у подошвы горы Машук, на высоте 500—600 м над уровнем моря, а также южному подножью горы Бештау.

В черте города находятся гора Машук (993,7 м, с уставленной на ней 112-метровой телеретрансляционной вышкой, к которой ведёт канатная дорога) и её отроги — горы Горячая (557,9 м) и Казачка (633 м), а также горы Дубровка (690,6 м), Пикет (565,3 м), Пост (556 м) и др. (см. Машук; см. также Горячеводские курганы и Новопятигорский курган). Высочайшая точка в окрестностях города — вершина горы Бештау (1401,2 м). С высоты её пяти вершин открывается панорама курорта, видны почти все города-курорты, Эльбрус и горная цепь главного Кавказского хребта

Пятигорск — крупнейший город-курорт полицентрической Кавказско-Минераловодской агломерации (численность которой около миллиона человек). По численности населения Пятигорск занимает второе место в крае после Ставрополя. Численность населения Пятигорска по состоянию на 2022 год составляет 145 484 чел.

В состав муниципального образования города-курорта Пятигорск входят следующие территории административно-территориального подчинения: город Пятигорск, посёлок Горячеводский, пос. Свободы, станица Константиновская, посёлок Нижнеподкумский, посёлок Средний Подкумок, село Золотушка (хутор Казачий), село Привольное. В 1966 году станица Горячеводская преобразована в рабочий посёлок Горячеводский и передана из Предгорного района в подчинение Пятигорскому Совету депутатов трудящихся.

Административно Пятигорск поделён на территории^[146].

- Микрорайон «Центр»
- Микрорайон «Белая Ромашка» и посёлок Энергетик
- Микрорайон «Бештау — Горапост» (прежнее название «Квартал Е»)
- Микрорайон «Новопятигорск — Скачки»
- Посёлок Горячеводский
- Посёлок Свободы, село Золотушка, село Привольное
- Станица Константиновская, посёлок Средний Подкумок, посёлок Нижнеподкумский

19 января 2010 года указом президента России Д. А. Медведева город стал центром вновь образованного Северо-Кавказского федерального округа. Некоторое время резиденция первого полномочного представителя Президента в СКФО располагалась в Ессентуках. В 2011 году городская дума Пятигорска приняла решение о передаче в федеральную собственность помещения для полпредства. С того времени резиденция полпреда размещается в здании бывшей гостиницы «Бристоль» (в позднесоветские времена — гостиница «Машук») по адресу проспект Кирова, 26.

Экономика

Промышленность

Промышленность Пятигорска ориентирована главным образом на обслуживание потребностей курорта.

Имеются предприятия пищевой промышленности: мясной, молокозавод, хлебозавод (вступил в строй в октябре 1929 года, производительностью 500 пудов (около 8 тонн) хлеба в день), хладокомбинат «Холод». Уникальное географическое расположение города вблизи многочисленных источников минеральных вод предопределило развитие предприятий по розливу минеральной воды.

- ОАО «Холод» — предприятие занимается производством мороженого, замороженных продуктов и полуфабрикатов.
- ООО «Пятигорский молочный комбинат» — предприятие занимается производством молочных продуктов.
- ООО «Пятигорский хлебокомбинат» — предприятие производит хлебобулочные изделия.

Лёгкая промышленность: представлена множеством мелких цехов и небольших фабрик по пошиву одежды и самых разнообразных изделий ткацкого производства. Особое место в лёгкой промышленности Пятигорска занимает обработка кожи и меха и пошив верхней меховой одежды. На ул. Февральской работает швейная фабрика «Машук». До 2000-х годов лёгкая промышленность города была представлена и другими предприятиями: обувной и ковровой фабрикой.

Развито также машиностроение и металлообработка:

- Пятигорский завод «Импульс» — приборы и системы радиационного контроля для атомной энергетики и промышленности. Основан в 1963 году. В 2016 году завод получил лицензию на сооружение ядерных установок для атомных электростанций
- Завод «Пятигорксельмаш» — машины и оборудование для птицеводства. 10 марта 2016 года завод прекратил своё существование после присоединения к АО «Электротехнические заводы „Энергомера“». Филиал «Пятигорксельмаш-Дон» передан «Волгасельмаш»
- Машиностроительный завод «ПРОФИТЭКС» — оборудование для пищевой промышленности. Открыт в 2001 году.
- ОАО «Станкотерм» — выпускающий отопительное и коммунальное оборудование. Завод учреждён в 1998 году на базе Пятигорского станкоремонтного завода, основанного в 1965 году.
- ОАО «ЭЛИЗАР». Основано 25 февраля 1944 года как Пятигорский опытный завод ВНИИМЭМ (Всесоюзный научно-исследовательский институт малых электрических машин).

Торговля и общественное питание

Пятигорск является крупнейшим торговым центром Ставропольского края (более четверти всего торгового оборота края). На территории и в окрестностях города расположены 12 рынков. На восточной окраине Пятигорска (на восточной окружной — автомагистрали «Р-217 Кавказ», конечная остановка трамвая «Георгиевская») расположен крупнейший в Северо-Кавказском Федеральном округе торговый комплекс «Предгорье» (чаще именуемый «Людмила»); кроме собственно «Людмилы» включает рынки: «Лира», «ГРiС», «Аргашок», «Латик», «Горячеводск», «Терский казачий», «Авторынок», и «XXI век». Некоторые рынки (или павильоны) работают круглосуточно. Непосредственно на территории Пятигорска расположено шесть рынков: «Верхний рынок», «Лермонтовский рынок», «Рынок Гарант», «Терский

казачий рынок» (переулок Степной), «Терский казачий рынок» (улица Советская), «Татьяна и К». В конце 2010 года на Бештаугорском шоссе открыт гипермаркет «МЕТРО Кэш энд Керри». По состоянию на 2019 год в торговле занято более 20000 человек, работающих на 1697 предприятиях.

В городе работает более 400 предприятий общественного питания на 15000 посадочных мест: кафе, рестораны, столовые, большая часть из которых расположена в пределах главного бульвара — проспекта Кирова, вдоль главных городских магистралей и в курортной зоне. В летнее время на улицах города организуется выносная торговля прохладительными напитками, мороженым, сезонными ягодами и фруктами.

Проектные строительные организации

- Институт урбанистики Пятигорскэнергопроект. Открыта 14 апреля 1951 года, как филиал института «Гипросельэлектро», в 2000-е годы произошла диверсификация деятельности, в 2014 году организация сменила название. Занимается проектированием инженерных сооружений, сетей, систем и оборудования.

- Кавказкурортпроект (проектирование в строительстве). Основана в 1966 году, как архитектурно-планировочная мастерская при «Союзпроекте». Занимается проектированием зданий и инфраструктуры лечебно-оздоровительных учреждений, а также зданий общественного и жилого назначения. В Пятигорске по проектам компании построены или возводятся: здание средней школы № 31, торговых центров на улице Ермолова, происходит реконструкция здания Универмага

- Севкавгипроводхоз (проектирование водохозяйственного и мелиоративного строительства). Основана в 1927 году, как проектная группа в составе водохозяйственной организации «Герстрой». Занимается проектированием и обслуживанием сооружений на территории Северного Кавказа.

- Гражданпроект. Проектная организация основана в 1961 году. В Пятигорске специалисты организации проектировали: железнодорожный вокзал, здание администрации города, здание библиотеки имени М. Горького, питьевую галерею на проспекте Кирова, верхнюю радоновую лечебницу и многие санаторно-курортные и лечебные учреждения в Пятигорске, а также городах КМВ.

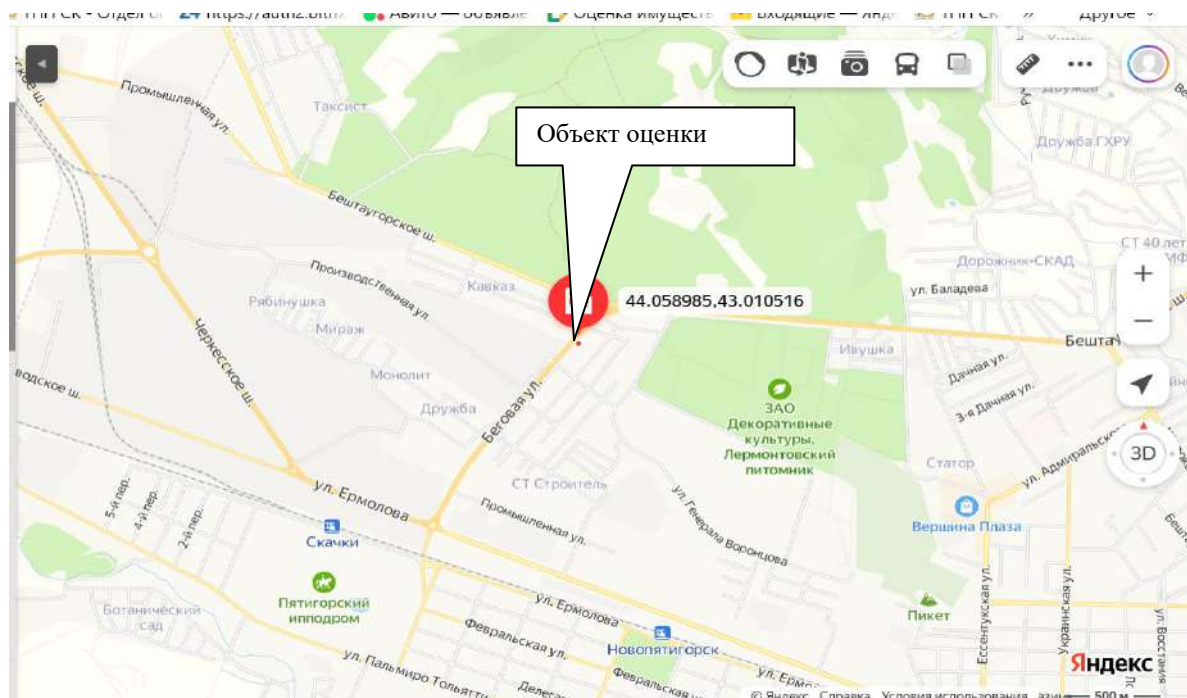
- Проектный институт архитектуры и градостроительства. В 2019 году организация ликвидирована.

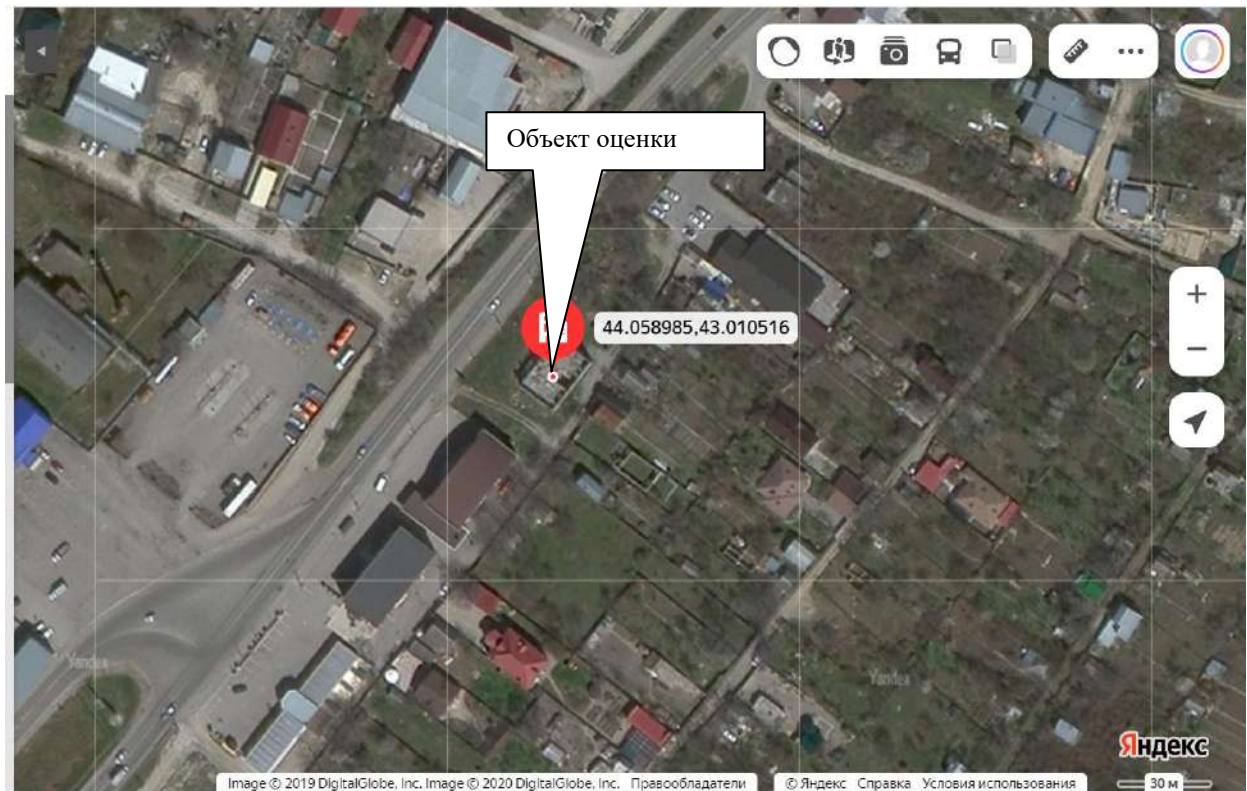
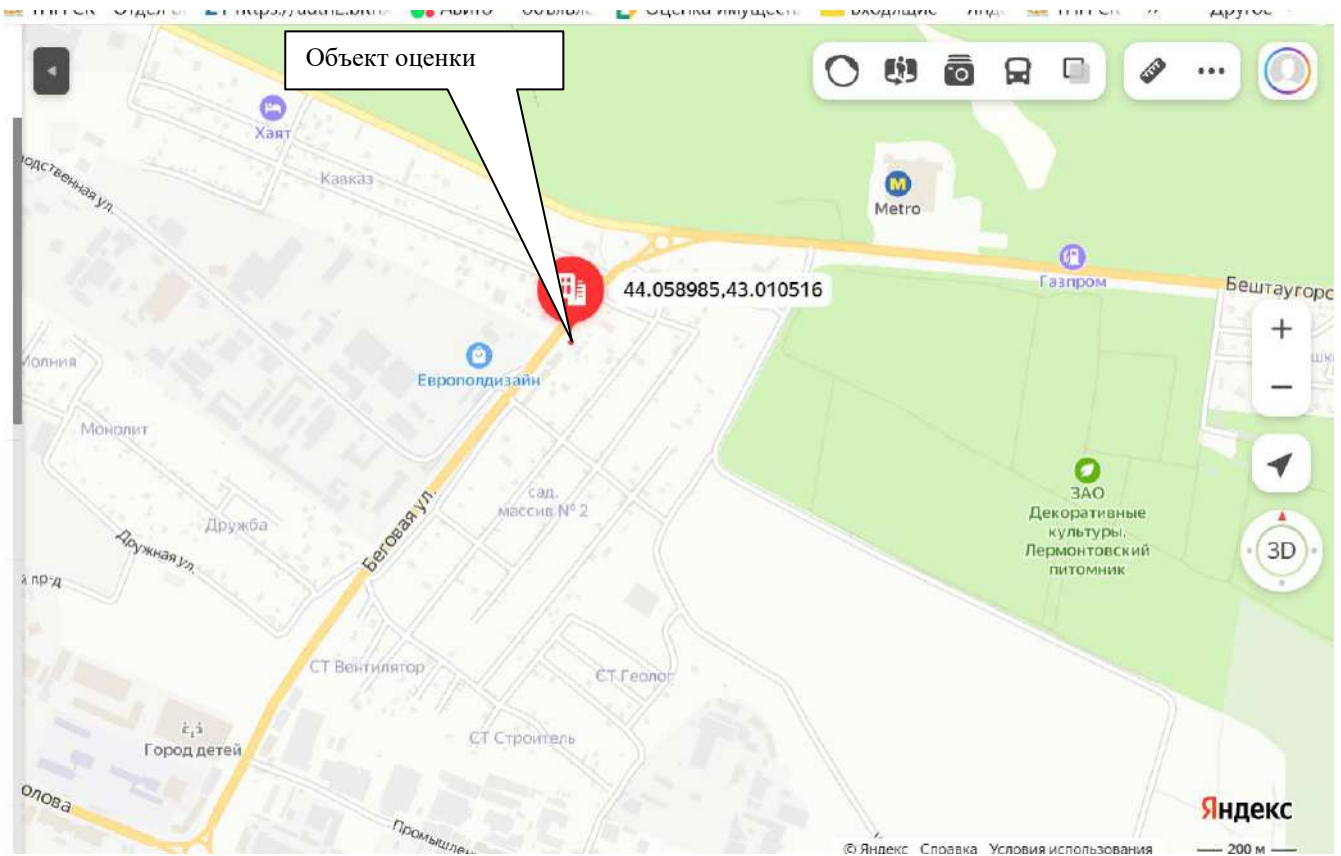
- Проектный институт Ставрополькоммунпроект. Основан в 1963 году. Организация ведёт деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий

Банки

- Сбербанк

- Ставропольпромстройбанк. Открыт 26 декабря 1990 года





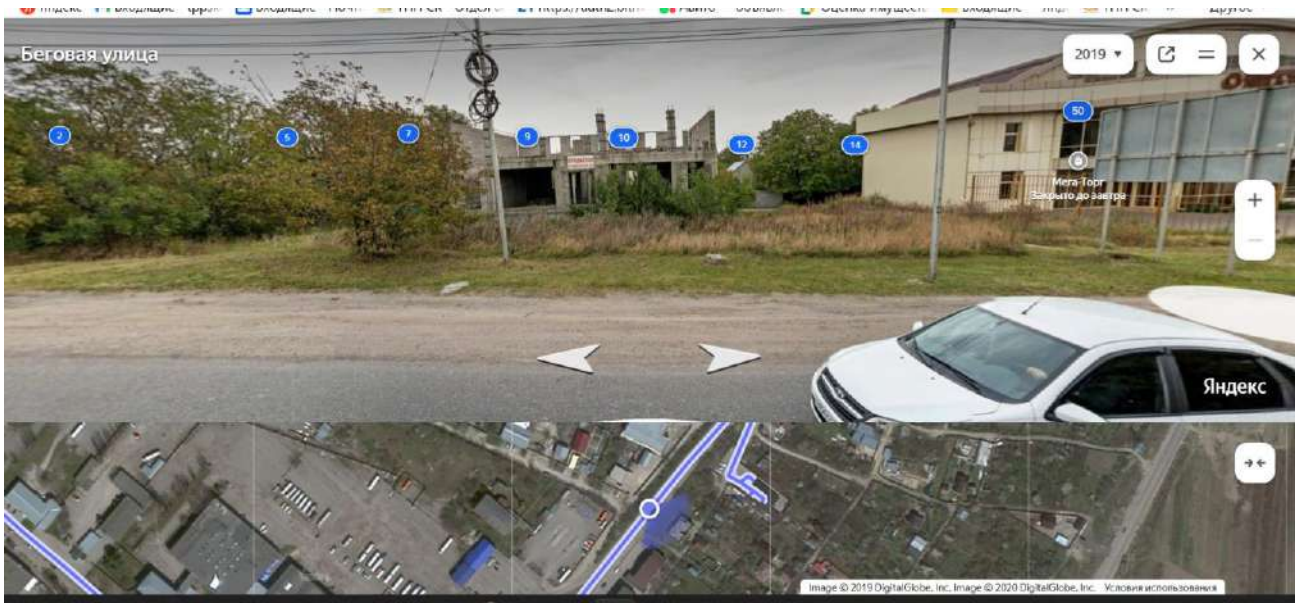


Рисунок Положение объекта в населенном пункте на карте

Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

Фотографии объекта оценки







7.2.1 Сведения об имущественных правах на объект оценки

7.2.1.1 Наименование имущественного права

Право собственности на объект незавершенного строительства: согласно представленной Выписки из ЕГРН (Приложение к отчету) – Собственник Золотарев Сергей Юрьевич.

Право собственности на земельный участок: согласно представленной Выписки из ЕГРН (Приложение к отчету) – Собственник Муниципальное образование город-курорт Пятигорск.

7.2.1.2 Данные о правообладателе

Право собственности на объект незавершенного строительства: согласно представленной Выписки из ЕГРН (Приложение к отчету) – Собственник Золотарев Сергей Юрьевич.

Право собственности на земельный участок: согласно представленной Выписки из ЕГРН (Приложение к отчету) – Собственник Муниципальное образование город-курорт Пятигорск.

Ф.И.О.	Золотарев Сергей Юрьевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт 4518 754775, выдан ГУ МВД России по г. Москва 02.08.2018 г..
Место жительства	Г. Москва, ул. Васильчиковский Стан 11, кв. 485

7.2.1.3 Балансовая стоимость объекта оценки

Правообладателем является физическое лицо. Балансовая стоимость отсутствует.

7.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Отсутствуют

7.2.3 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Объект незавершенного строительства в хорошем состоянии.

7.2.4 Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Не выявлено

7.2.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки является объектом незавершенного строительства, поэтому на дату оценки не используется.

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

Не обнаружены

7.3 Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки, отсутствует.

7.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

В соответствии с п. 20 ФСО №7 – 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.

Таким образом, учитывая цели и задачи оценки, НЭИ участка и объектов капитального строительства будет соответствовать их текущему (разрешенному) использованию.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Среди факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки как напрямую, так и косвенно, можно выделить следующие группы факторов:

- экономические;
- социальные;
- экологические;
- факторы рынка;
- прочие.

Рассмотрим влияние каждой группы факторов в отдельности.

8.1.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Среди экономических факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, можно выделить факторы макроэкономической среды страны в целом и региона расположения объекта оценки.

Макроэкономические факторы влияния на стоимость

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости

Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономический строй страны, макроэкономические показатели и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоценности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что

глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальные государства, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2022.pdf>,
(в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	+3,5
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+12,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-1,2

		2021г.	Янв-май 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+2,8

5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+2,3
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+54,6
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+6,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+1,8
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+2,0
13.	трубопроводного	+7,4	+1,8
14.	автомобильного	+5,0	+2,3
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-2,1
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+5,3
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,3
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+13,6
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+0,4
21.	Ключевая ставка с 14.06.2022г. составляет, %:	+8,5	+9,5
22.	Инфляция (годовая) на конец мая 2022 года (г/г)	+8,7	+17,1

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
23.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-апрель 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+51,3
24.	Кредиторская задолженность организаций на 01.05.22	+18,8	+23,6
25.	просроченная	5,0 % от кредиторск задолж	-1,5
26.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.05.22	+19,5	+21,5
27.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.05.22	+5,5	+2,0
28.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.05.22	+15,0	+10,2
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.05.22	+23,9	+17,5
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+23,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32.	Международные резервы (ЗВР), на 24.06.22г. 586,1 млрд. долл. США	+8,3	-1,1
33.	Фонд национального благосостояния, на 01.06.22г. 12,5 трлн. руб. или 197,72 млрд. долл. США (9,4% от ВВП)	-0,5	+4,4
34.	Государственный внешний долг, на 01.06.22г. 56,5 млрд. долл. США	+5,3	-2,8

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, снижении реальных доходов населения.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом

экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдержало инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели товары роскоши. Элитарная прослойка общества сократится. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с себестоимостью строительства, инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),

договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),

на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.),

ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой,

энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Источники:

Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2022.pdf>,

<http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17_

Анализ социально-экономической ситуации в Ставропольском крае

(информация взята на основании данных Министерства экономического развития Ставропольского края <http://www.stavinvest.ru/>)

Оборот организаций по видам экономической деятельности в январе-июле 2022 года составил 1222,3 млрд. рублей или 114,4 процента к январю-июлю 2021 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам экономической деятельности за январь-июль 2022 г. составил 346,6 млрд руб., что на 19,3% больше, чем в январе-июле 2021 года.

Объем произведенной сельскохозяйственной продукции всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) за семь месяцев 2022 года, по предварительным расчетам, составил 131,6 млрд руб., что, в сопоставимой оценке, на 5,3% больше, чем за январь-июль прошлого года. Основная часть продукции (80,4%) произведена сельхозорганизациями.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных в январе-июле 2022 года по виду экономической деятельности «Строительство», составил 65,8 млрд рублей, или 99,0% к январю-июлю 2021 года.

В январе-июле 2022 года организации всех форм собственности и индивидуальные застройщики построили 10599 квартир общей площадью 1043,0 тыс. квадратных метров, или 119,7% к январю-июлю 2021 года.

За январь – июнь 2022 года на развитие экономики и социальной сферы края по полному кругу организаций использовано 97,7 млрд рублей **инвестиций в основной капитал**.

Грузовыми автомобилями крупных и средних предприятий на **коммерческой основе** перевезено в январе-июле 2022 года 1408,8 тыс. тонн грузов или 103,4% к январю-июлю 2021 года.

Коммерческий грузооборот автомобильного транспорта крупных и средних предприятий и организаций края за январь-июль 2022 года составил 505,0 млн т-км или 54,2% к январю-июлю 2021 года.

Пассажирооборот автомобильного транспорта за январь-июль 2022 года составил 522,5 млн пасс.-км или 105,2% к январю-июлю 2021 года.

Внешнеторговый оборот края за 2021 год составил 2249,6 млн долларов США, в том числе экспорт – 1510,9 млн долларов США, импорт – 738,7 млн долларов США. Положительное сальдо торгового баланса сложилось в сумме 772,2 млн долларов (за 2020 г. – 489,0 млн долларов).

Оборот розничной торговли в июле 2022 года составил 50,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 86,9% к соответствующему периоду прошлого года, в январе-июле 2022 года – 342,2 млрд рублей и 90,6%, соответственно.

Оборот общественного питания в январе-июле 2022 года составил 19,3 млрд рублей, или 86,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года.

В июле 2022 года, по оперативным данным, населению края оказано платных услуг на 16,8 млрд рублей, или 100,8% (в сопоставимых ценах) к июлю предыдущего года.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по краю в июле 2022 года в расчете на одного человека в месяц составила 5602,06 рубля и уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 6,5 процента, а с уровнем на начало года увеличилась на 4,1 процента.

В июле 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,3 процента.

Консолидированный бюджет края в январе-июне 2022 года (по данным министерства финансов Ставропольского края) исполнен по доходам в сумме 99,1 млрд рублей и расходам – 83,4 млрд рублей.

За счет налоговых и неналоговых платежей в январе-июне 2022 года сформировано 64,1% доходов консолидированного бюджета края (в январе-июне 2021 года 60,4%).

По оперативным данным Управления федеральной налоговой службы по Ставропольскому краю в январе-июне 2022 года в бюджетную систему поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей в сумме 87,0 млрд руб., что на 49,2% больше, чем в январе-июне 2021 года.

За январь-июнь 2022 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений), в действующих ценах, сложился положительным и составил 94,7 млрд рублей. Прибыль в размере 105,6 млрд рублей получили 514 (73,9%) организаций, убыток на сумму 10,9 млрд рублей – 182 (26,1%) организации.

Денежные доходы в расчёте на душу населения в Ставропольском крае во II квартале 2022 года составили 25337,0 рублей, что на 12,8% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в реальном выражении (с учётом индекса потребительских цен) снижение составило 3,0 процента.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная работникам в январе-июне 2022 года (по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства), увеличилась в сравнении с январем-июнем 2021 г. на 10,2%, реальная заработная плата (скорректированная на индекс потребительских цен) снизилась на 3,1 процента.

Безработица. На конец июля 2022 года в качестве безработных в органах службы занятости населения края зарегистрированы 10,4 тыс. человек, из них 7,3 тысячи получали пособие по безработице.

Уровень зарегистрированной безработицы на конец июля 2022 года составил 0,7% (по состоянию на конец 2021 года – 0,9 %).

Демография. Численность населения края на 1 июля 2022 года составила, по оценке, 2770,8 тыс. человек. В январе-июне отмечается естественная убыль населения 6574 человека и миграционный отток населения 2877 человек.

Миграционные процессы в крае. В январе-июне 2022 года на территорию Ставропольского края, исключая внутрикраевую миграцию, прибыло 18559 человек, выбыло из края 21436 человек.

**по данным Северо-Кавказстата*

8.1.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Экологические факторы в контексте оценки недвижимости - это совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости. Основными факторами экологической среды являются:

- тип почвы и грунтов;
- рельеф местности;
- климат местности;
- загрязненность воздушного бассейна;
- загрязнения антропогенного характера (шум, радиация, химическое загрязнение и т.п.).

Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов необходима их экспертиза, позволяющая конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды рассматриваемого объекта. Совокупность экологических факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, анализируется с позиции как негативного, так и позитивного влияния. С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое, химическое и физическое. Экспертиза негативных экологических факторов проводится с целью идентификации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его стоимости с учетом влияния этих факторов.

Выводы по разделу:

При наличии факторов экологии в районе расположения объекта оценки они могут оказывать значительное влияние на стоимость объекта оценки, однако определить величину возможного влияния данных факторов возможно только при проведении специального технического анализа.

8.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Как правило, в качестве прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, выступают индивидуальные особенности объекта, не присущие другим объектам на рынке. В объекте оценки данных факторов не установлено, поэтому нет данных для анализа.

8.2 Анализ цен предложения объектов свободного и торгового назначения малой площадью (до 60 кв.м) в г.Пятигорске

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

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

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

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

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

Справочник: оценка недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и составные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости.

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрип-ритейлд, ОСН








№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0.29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0.08
3	Расположение относительно красной линии	0.08
4	Физическое состояние здания	0.06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0.06
6	Наличие отдельного входа	0.06
7	Состояние отделки	0.05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0.04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0.04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0.04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0.04
12	Материал стен	0.04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0.04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0.04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0.03

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торговую, офисную и производственно-складскую.

В стоимость 1 кв.м. исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание (комплекс зданий).

Чтобы проанализировать наиболее вероятный диапазон цен предложения торгово-офисной недвижимости, расположенной в г. Пятигорске, были проанализированы предложения о продаже аналогичных оцениваемому объектам (свободного и торгового назначения малой площадью), представленные в открытых источниках на дату оценки и до даты оценки. Результаты проделанной работы сведены в следующую таблицу:

Фактические предложения продажи объектов недвижимости аналогичных оцениваемому

№ п/п	Источник информации	Адрес	Текст объявления	Площадь зу, кв.м	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб/кв.м	Тип объекта	Назначение объекта
1	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomesheniye_svobodnogo_naznacheniya_550_m_2624793027	Ставропольский край, Пятигорск, садовые участки Кавказ, 219	Объект - 4395 Продаются помещения свободного назначения общей площадью 550 квадратных метров на земельном участке 25 соток, земля в собственности. Красная линия. На территории располагаются магазин, автосервис, яндекс такси, газовая заправочная станция. Все помещения работают и приносят стабильную прибыль. Коммуникации: вода, свет, канализация, газ. Большая асфальтированная парковка. Высокий автомобильный трафик и быстрая окупаемость. Помещения ждут нового хозяина. Звоните!!!	2500	550	36 000 000	65 455	отдельно стоящее	торговое
2	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170.8_m_2182446924	Ставропольский край, Пятигорск, Беговая ул., 48	Продаётся отдельно выделенные четыре бокса в комплексе а/м Акватория Общей площадь 170м/2 Вид деятельности : Два бокса на первом этаже цех . Два бокса на втором этаже Мойка Самообслуживания	нет данных	170,8	7 000 000	40 984	встроенное	торговое
3	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_395.4_m_2371934834	Ставропольский край, Пятигорск, Суворовский пр., 1	Продаётся помещение (здание) свободного назначения  Выгодная геолокация, большой транспортный  и пешеходный  трафик.  Местоположение: Ставропольский край, Пятигорск, Суворовский проезд, 1  Район Черкесского шоссе <input type="checkbox"/> Красная линия; <input type="checkbox"/> все коммуникации подведены; <input type="checkbox"/> Санузел; <input checked="" type="checkbox"/> Отдельный вход; <input type="checkbox"/> Помещение зонировано на две большие зоны, в каждой из которых по одному большому окну <input type="checkbox"/>  Парковка.  Этажность :1 этаж	нет данных	395,4	16 700 000	42 236	встроенное	торговое

№ п/п	Источник информации	Адрес	Текст объявления	Площадь зу, кв.м	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб/кв.м	Тип объекта	Назначение объекта
			ⓄКруглосуточная доступность						
4	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1997.9_m_2_612340792	Ставропольский край, Пятигорск, Черкесское ш., 15	Продается коммерческая недвижимость в центре пром.зоны. Производственно-складские помещения. Земля 1,7га в собственности, на территории 3 здания: 1.) Нежилое (склад) - площадью 688 кв.м. 2.) Нежилое здание 1 этаж + подземный - площадью 1156,7 кв.м. 3.) Административно-складское здание 1 этаж + подземный - площадью 153,5 кв.м. В настоящее время используется как Оптовая продовольственная База. Торг уместен. Код 20358	17000	1997,9	90 000 000	45 047	отдельно стоящее	свободное
5	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1681783761	Ставропольский край, Пятигорск, Черкесское ш.	Здание много целевое И ПОД ЦЕХ И ПОД ТОРГОВЛЮ. СТРОЕНИЕ НОВОЕ НЕ СССР постройка капитального строения Федеральная трасса черкесское шоссе Отдельно стоящее капитально построенное, здание. Земля в СОБСТВЕННОСТИ НЕ АРЕНДА. Умному рассказывать нечего, увидит всё поймёт. Фото начало 2020 март а сейчас уже отделка завершена полностью и здание готово к пользованию зашел и ни чего делать не надо. сразу эксплуатируй. канализацию тянул сам по всей улице права передам покупателю. Отопление с регулировкой по этажам. Вентиляция приточно отточная с запасом мощности с регулировкой по времени и мощности, управление электронное. Есть здание для охраны. Помещения светлые, теплые с чистовой отделкой. Кательная отдельно, навес двор. Земля и строение в собственности Удобное месторасположение, федеральная трасса. Более подробно с 9 до 19.00	нет данных	1000	74 000 000	74 000	отдельно стоящее	торговое
6	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1860_m_18817	Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ, с. Винсады,	Продается действующая торговая база 29.3 сотки земли на Асфальтной улице 2К, находящаяся на Винсадском кругу, на границе с Пятигорском.	2930	1860	55 000 000	29 570	отдельно стоящее	торговое

№ п/п	Источник информации	Адрес	Текст объявления	Площадь зу, кв.м	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб/кв.м	Тип объекта	Назначение объекта
	55433	Асфальтная ул., 2К	1100 м2 склады, 760 м2 торговая площадь. Все сдано в аренду, а часть использую под свой бизнес. Газифицировано с центральными коммуникациями. Есть место под строительство. Помещения и земля в частной собственности.						
7	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_600_m_249_9804214	Ставропольский край, Пятигорск, Бештаугорская ул., 74	Продаётся здание общей площадью 600 кв м Бештаугорское шоссе красная линия Большой трафик автотранспорта, плотная коммерческая и жилая застройка. Первый этаж 250 кв м потолки 3,8 м (с возможностью въезда авто) Первый этаж отдельное помещение 100 кв м Потолки 4,2 м (возможность заезда грузовой машины с выездом на задний двор) Второй этаж 250 кв м потолки 3,4 м (с возможность установки тельфера) Панорамное остекление. Гостевая парковка на 10-12 машин. Есть второй технический заезд с обратной стороны здания, на территорию в 5 соток. Сдано в аренду приносит доход.	500	600	36 000 000	60 000	отдельно стоящее	торговое
8	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_285_m_227_7143533	Ставропольский край, Пятигорск, ул. Адмиральского, 8	Р-он Квартал. Помещение расположено на 1-м этаже многоквартирного жилого дома. 3 отдельных входа с улицы, каждое помещение из 3х-4х комнат около 90 м.кв. возможность установки пандуса. 3 сан. узла. Коммуникации все центральные. Цена 1м.кв. зависит от выбранной вами площади, как в большую и так в меньшую сторону. Чем больше площадь, тем ниже стоимость за 1 м.кв. Всего 284 м. кв. Возможность деления помещений на 3 равных с отдельными входами и сан.узлами. Отлично подходит для сдачи в аренду как целиком так и частями. Отличное месторасположение, развитая вся инфраструктура. Возможен торг.	нет данных	285	11 500 000	40 351	встроенное	свободное

№ п/п	Источник информации	Адрес	Текст объявления	Площадь зу, кв.м	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб/кв.м	Тип объекта	Назначение объекта
9	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_246_6830211	Ставропольский край, Пятигорск, Украинская ул., 61	Продается помещение по ул. Украинская, в одном уровне. Все коммуникации. Отдельный выход под разгрузку/погрузку.	нет данных	260	25 000 000	96 154	встроенное	свободное
10	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1164_6_m_216233492_2	Ставропольский край, Пятигорск, Украинская ул., 48А	Продается здание общей площадью 1 164,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 1, высота потолков 3 -3,5 м.Кадастровый номер 26:33:1001005:230. Здание расположено на земельном участке площадью 1003 кв.м.с кадастровым номером 26:33:100105:63, долгосрочная аренда на 49 лет по 08.02.2061 г. Здание имеет отличную транспортную доступность, как личным, так и общественным транспортом, находится на первой линии домов в центре района Квартал, в непосредственной близости крупная автомагистраль - ул. Украинская, через - 350 м выходит на ул. Розы Люксембург, через - 1,3 км расположено Бештаугорское шоссе. Кадастровый номер 26:33:1001005:230. Оснащено центральными коммуникациями: отопление, электроснабжение (80 кВт), водоснабжение и канализация. Отлично развиты инженерная и социальная инфраструктура. На объекте имеются действующие арендаторы: Общество с ограниченной ответственностью «Единый расчетно-кассовый центр» (ООО «ЕРКЦ») – площадь 79,1 кв. м (срок договора до 14.07.2023 с автоматической пролонгацией на 11 месяцев); ПАО "Вымпелком"- площадь 111,2 кв.м (срок договора до 20.10.2022 с автоматической пролонгацией на 11 месяцев).	нет данных	1164,6	37 200 000	31 942	отдельно стоящее	свободное
11	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450_m_256	Ставропольский край, Пятигорск, Широкая ул., 9	Продается коммерческое помещение с готовым бизнесом. Трехэтажное здание расположено в районе с развитой инфраструктурой.	нет данных	450	40 000 000	88 889	отдельно стоящее	свободное

№ п/п	Источник информации	Адрес	Текст объявления	Площадь зу, кв.м	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб/кв.м	Тип объекта	Назначение объекта
	7709157		<p>Имеется своя парковка. Индивидуальное отопление. Системы кондиционирования. Стеклопакеты. Здание и земля оформлены в собственность. Второй этаж находится в долгосрочной аренде. Бизнес приносит ежемесячный доход 260 тыс. руб.</p> <p>Более подробную информацию об этом и подобных предложениях, Вы можете найти на сайте Компании «Альянс КМВ»</p> <p>Посмотреть можно в любое удобное для Вас время!</p>						
12	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2100_m_15_21040606	Ставропольский край, Пятигорск, Широкая ул., 30А	<p>Продаётся ПЯТИЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ общей площадью 2100 кв.м. ЗДАНИЕ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ ПОМЕЩЕНИЯ:</p> <p>1) ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. (на 1-ом этаже).</p> <p>2) КАФЕ (на 2-м. и 4-м. этаже).</p> <p>3) БАНКЕТНЫЙ ЗАЛ (на 250 мест).</p> <p>4) ГОСТИНИЦА на 10 НОМЕРОВ (из которых 2 ЛЮКСА).</p> <p>5) ПРАЧЕЧНАЯ.</p> <p>6) САУНА.</p> <p>7) НА ТЕРРИТОРИИ ИМЕЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ ПЛОЩАДЬЮ 75 кв.м (лёгкая конструкция). Так же можно использовать под КАФЕ, МАГАЗИН, СТОЛОВУЮ.</p> <p>В Здании присутствует частичная отделка, коммуникации, электропроводка, отопление. Находится на улице с удобным подъездом, обильной проходимостью и автомобильным трафиком. На территории имеется ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общей площадью 3.941 кв.м.</p>	3941	2100	179 999 999	85 714	отдельно стоящее	свободное
13	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1455_m_24_37339260	Ставропольский край, Пятигорск, Широкая ул., 106	<p>Здание расположено в районе квартала !напротив здания находится клиника ленар! Общественный транспорт расположен рядом !</p>	нет данных	1455	66 930 000	46 000	отдельно стоящее	свободное

№ п/п	Источник информации	Адрес	Текст объявления	Площадь зу, кв.м	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб/кв.м	Тип объекта	Назначение объекта
14	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomescheniye_1780_m_1946229811	Ставропольский край, Пятигорск, пр-т Свободы, 65	Продается коммерческое помещение с якорными арендаторами, договора со сроками более года. Каждый этаж имеет свой кадастровый номер, з/у 7 соток в собственности, есть лифт, запасные входы, имеются все центральные коммуникации. Все остальные вопросы по телефону.	нет данных	1780	80 000 000	44 944	встроенное	торговое
15	https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_pomescheniye_141.3_m_2138209294	Ставропольский край, Пятигорск, Сельская ул., 10	Продается готовый бизнес: ООО с лицензией под стоматологическую деятельность, помещение в собственности, 3 кабинета полностью укомплектовано современным оборудованием, также есть рентген кабинет, комната для персонала, стерилизационная, кухня и т.д. На сегодня арендатора нет, возможна сдача в аренду 150000 руб.+ коммунальные платежи. Есть ООО с лицензией. Все остальные вопросы по телефону.	нет данных	141,3	15 000 000	106 157	встроенное	торговое

Из вышеприведенных данных видно, что средняя цена предложения объектов свободного и торгового назначения назначения в период, предшествующий дате оценки, колеблется в диапазоне от 29570 до 106157 руб. за 1 кв. м с учетом стоимости земельных участков, входящих в цену предложения (для отдельно стоящих объектов недвижимости), в зависимости от различных ценообразующих факторов. В среднем же она составляет 59829 руб. за 1 кв. м (с учетом стоимости земли, входящей в цену предложения, без учета скидки на торг).

- сайт www.avito.ru;

- Справочник оценщика недвижимости - 2021 (Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород - 2021г., *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход*).

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами

8.3 Анализ цен предложения продажи земельных участков в г. Пятигорске.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Чтобы проанализировать наиболее вероятный диапазон цен предложения земельных участков, расположенной в г. Пятигорске, были проанализированы предложения о продаже аналогичных оцениваемому объектов, представленные в открытых источниках на дату оценки и до даты оценки. Результаты проделанной работы сведены в следующую таблицу:

Фактические предложения продажи земельных участков, аналогичных оцениваемому

Дата публикации	Источник информации	Контактный телефон	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб/кв.м
15.09.2022г.	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemeln_uchastki/uchastok_45sot_promnaznacheniya_2435982384	89587643348	Ставропольский край, Пятигорск, Эссентукская ул.	Продаётся земельный участок площадью 451 кв.м., ул. Эссентукская, напротив дома 56. Категория земель - земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования - размещение рынка, магазин, торговля. Участок без строений. Все коммуникации проходят через участок (электричество, газ, водопровод, канализация). Первая линия, оживлённый трафик. Отличное место для размещения магазина любого профиля, рынка. прямая продажа от собственника, быстрый выход на сделку.	450	20000000	44444
08.09.2022	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemeln_uchastki/uchastok_37_sot_izhs_1739035073	89188812838	Ставропольский край, Пятигорск, ул. Людкевича, 9	Участок в Пятигорске 3.69 сот. Коммерция с возможностью перевода в ИЖС! -Р-он Квартал, ул. Людкевича 9, перед ЖК Янтарный -Форма квадрат, все коммуникации по меже! -Полный пакет документов+градостроительный план со всеми техусловиями на строительство 2этаж. здания-подходит как для строительства жилого дома так и для коммерческого помещения!	369	1750000	4743

Дата публикации	Источник информации	Контактный телефон	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб/кв.м
				-Вблизи школы, дет.сады,продуктовый рынок, магазины,крупные ТЦ. Район с развитой инфраструктурой! -Подъезды к участку с трёх сторон,в том числе с улиц Ермолова,Мира. Покрытие асфальт Продажа от собственника! Рассмотрю варианты			
15.09.2022г.	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemeln_uchastki/uchastok_35sot_izhs_2436316946	89587643348	Ставропольский край, Пятигорск, Ермолова	Продаётся участок 3500 кв.м. на ул. Ермолова, напротив АЗС ГАЗПРОМНЕФТЬ. Категория земель - земли населённых пунктов. Вид разрешённой деятельности - торговый центр. Первая линия, высокий трафик, в ста метрах находится ж/д станция. Идеальное место для расположения торгового центра любого профиля. Все коммуникации на границе участка (газ, вода, электричество, канализация). Прямая продажа от собственника. Быстрый выход на сделку. Никаких обременений и ограничений. Полная стоимость в ДКП.	3500	35000000	10000
30.08.2022	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemeln_uchastki/uchastok_15sot_promnaznacheniya_2252627268	89187910639	Ставропольский край, Пятигорск, Беговая ул., 27	Продаётся земельный участок 15 сот. Коммуникации рядом. Назначение участка - под магазины. Вдоль дороги ул. Беговая, пересечение с ул. Производственная (напротив Металлобазы). «Красная линия»! Высокий автомобильный трафик! Продажа от собственника. Без комиссии.	1500	2500000	1667
17.08.2022	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_1441027933	89899903456	Ставропольский край, Пятигорск, около Бомондкерамика (Беговая 33)	Продаётся участок под любой вид коммерческой деятельности. В собственности 14 сот. Есть проект под ТЦ 2 эт. Площадь застройки 500м2. Размеры участка 35м вдоль дороги и 40 м в глубину. Вода и эл-во на участке, газ по меже. Въезд на участок с 2 сторон. Объявление от собственника. Рассмотрю варианты обмена.	1400	8900000	6357
29.08.2022	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemeln_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_2344379824	89187501850	Ставропольский край, Пятигорск, на пересечении улиц Бештаугорское шоссе и Широкой	Продаётся земельный участок 17 соток в Торгово-Промышленной Зоне в хорошо развитом районе, удобные подъездные пути, транспортные развязки. Расположен на пересечении улиц Бештаугорское шоссе и Широкой. Участок расположен вдоль дороги. Земля в собственности. Прекрасный вариант для использования в коммерческих целях. Назначение: под размещение объектов придорожного сервиса - гостиница, ресторан, кафе, супермаркет, магазин, автомойка, автосервис,стоянка и т.д. Все коммуникации рядом по меже. Развита инфраструктура - всё в шаговой доступности.	1700	15000000	8824
29.08.2022	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemeln_uchastki/uchastok_7sot_promnaznacheniya_252712009	89886265061	Ставропольский край, Пятигорск, СДТ Глобус, 49	Продажа от собственника. 7 соток земли. Второй участок от трассы. Около гостиницы "Даниель". Газ и все коммуникации. Может быть использован под любой вид	700	9000000	12857

Дата публикации	Источник информации	Контактный телефон	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб/кв.м
	8			деятельности.			
30.08.2022	https://www.avito.ru/goryachevodskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_2538348792	89587021345	Ставропольский край, г.о. Пятигорск, пос. Горячеводский, пр-т Советской Армии	Продаётся участок в курортной зоне с выходом на две стороны ,отлично подойдет как для коммерции так, и для постройки личного дома . Фасадная часть 33 метра по п.советской армии . Есть возможность купить часть . Земля в аренде	700	15000000	21429
18.08.2022	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2441059884	89188602312	Ставропольский край, Пятигорск, ул. Матвеева, 149	Продаётся участок на квартале угловой с улицей Ставропольская и Люджейвича	600	8500000	14167

Из вышеприведенных данных видно, что средняя цена предложения продажи земельных участков в период, предшествующий дате оценки, колеблется в диапазоне от 1667 до 44444 руб. за 1 кв. м, в зависимости от различных ценообразующих факторов. В среднем же она составляет 13832 руб. за 1 кв. м (без учета скидки на торг).

- сайт 22;

- *Справочник оценщика недвижимости- 2022 (Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород - 2022г., Земельные участки. Часть 1).*

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АКТИВНОСТИ РЫНКА

Объект оценки относится к сегменту объектов недвижимости коммерческого назначения, производственно-складской недвижимости.

Степень ликвидности оцениваемого объекта может быть охарактеризована уровнем «низкая», со сроком экспозиции 12-24 месяцев.

Условия экономической ситуации на дату оценки сказались и на ликвидности недвижимого имущества– существенное падение спроса и предложения. Данные факторы оказали существенное влияние на активность рынка, которую на дату оценки можно охарактеризовать, как «Высокая», а, следовательно, рынок земельных участков в г. Пятигорске на дату оценки целесообразно рассматривать как «Активный».

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Скидка на торг согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2», таб.105 стр.268. Под ред. Лейфера Л.А. в среднем находится в диапазоне от 9,3% до 10,8%, в среднем же составляя 10,1%.

8.4. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

- *Корректировка на условия финансирования.* Учитывает различие в условиях финансирования между объектом оценки (предполагается единовременная выплата) и объектом- аналогом (наряду с единовременной

выплатой условием уже реализованной сделки может быть покупка в кредит, рассрочку и др.). Корректировка может быть установлена на основе консультаций с профессиональными участниками рынка или на основе аналитических справочников.

- *Корректировка на дату свершения сделки.* Рынок недвижимости и в целом экономика подвержен как спадам, так и росту, продолжительность того или иного периода может быть различной и с трудом поддается прогнозированию. Для возможности учета событий (роста или падения цен на рынке) за период с даты публикации объявления до даты оценки необходимо учесть рост или падение произошло в анализируемом периоде. Для возможности расчета данной корректировки возможно использовать аналитические данные рынка недвижимости.

- *Поправка на условия продажи.* Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п.

- *Поправка на передаваемые имущественные права на земельный участок* применяется по данным «Справочника. Часть 2» таб. 10 стр. 82

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

- *Скидка на торг.* Следует отметить, что в текущих экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках пока не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу через риелторские компании или предложения к продаже от собственников объектов. Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Возможно применение «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2» стр. 268 табл. 105. В среднем скидка к цене предложений на торг для земельных участков под коммерческую застройку составляет 10,1%.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Пошаги
версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке.
Значения коэффициентов, усредненные по городам
России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный
интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

- *Корректировка на местоположение по статусу населенного пункта.* Одной из основных характеристик недвижимости является ее местоположение. Важное значение при определении корректировки по данному показателю имеет уровень экономического развития места расположения объекта сравнения. Т.к. объекты-аналоги расположены в районах, характеризующихся аналогичными признаками местоположения объекта-оценки – в г.Пятигорске.

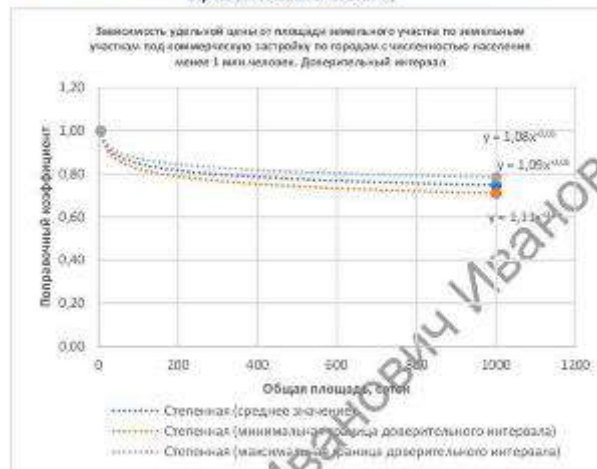
- *Корректировка на местоположение в пределах города.* В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1» выделяет следующие зоны территории городов (таб. 80 стр. 248)

Таблица 80 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,74	0,92
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,65	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,69	0,82
Окраины города, промзоны	0,73	0,62	0,83
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,62	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,64	0,56	0,73

Корректировка на общую площадь. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Для расчета значения данной корректировки возможно обратиться к данным Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2», рис.43 стр. 154 - коэффициент торможения.

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)



Поправка на площадь приведена согласно методики, указанной в «Справочнике. Часть 2» с учетом коэффициента торможения (показателя степенной функции)

$$K_s = \left(\frac{S_{00}}{S_{0a}} \right)^k$$

где: - S_{00} - площадь объекта оценки, кв.м

- S_{0a} - площадь объекта аналога, кв.м

- $k=-0,05$ - коэффициент торможения (показатель степенной функции на рис.43 «Справочника. Часть 2»).

Корректировка на наличие коммуникаций. Земельные участки с заведенными коммуникациями дороже, нежели земельные участки без/либо с частично заведенными коммуникациями. Как следствие, отсутствие либо наличие удобств находит отражение в цене на рынке недвижимости. Объект оценки обеспечен электроэнергией и канализацией и имеет возможность подключения к водопроводу и газоснабжению. Часть объектов-аналогов характеризуется возможностью подключения к коммуникациям, а часть объектов-аналогов обеспечены коммуникациями. При наличии возможности подключения к коммуникациям объектам присваивается минимальный коэффициент из диапазона возможных значений (равные нижним границам интервалов). Согласно данным СтатРиелт в расчетах применяются следующие корректировки:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,1

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года

Коллегия Корректировки рыночной стоимости земельных участков (публикована 01.07.2022 г.) (обозначение: кейс/адрес/наименование объекта)

Рассматривая рынок земельных участков, выявившие группы показавшие, что рыночная стоимость земельной территории участка не соответствует рыночной стоимости для различных категорий земель, находит в пределах максимальной площади. Поэтому, это объясняет взаимосвязь развития систем коммуникаций совместно с территориальными развитием территории.

Итого расчета Стоимость на основе актуальной рыночной информации за земельный участок

№	Земельные участки, расположенные в границах территории для размещения объектов, для которых требуется инфраструктура (электроснабжение, газ, вода, канализация, теплоэнергетика)	Исходная ставка	Первоначальная ставка	Средняя ставка
1	Обеспечение объектов электроэнергией (электроснабжение)			1,00
2	При наличии объектов (электроснабжение)			
3	Обеспечение объектов электроэнергией (300 - 400 В) (трансформаторная)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспечение объектов электроэнергией (220 - 240 В) (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспечение объектов электроэнергией (электроснабжение объектов (карманные объекты) (электроснабжение)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспечение объектов электроэнергией (электроснабжение объектов (карманные объекты) (электроснабжение)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспечение объектов газоснабжением (газоснабжение)	1,08	1,17	1,16
8	Обеспечение объектов теплоснабжением	1,05	1,14	1,10

Примечания:

1. Мощность коммунальной электросети (технической мощностью) (электроснабжение). Если мощность не указана для дворовой земли, применяется ее оценка с учетом фактической мощности и расстояния.
2. При наличии объектов, расположенных на территории земельного участка, учитываются в первую очередь и прочие объекты.
3. В случае затрат по подключению и оформлению объектов коммуникации не будет учитываться стоимость подключения к объекту (за исключением объектов), поэтому указанные корректировки не учитываются при оценке объектов, расположенных на участках и т.д.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций объект корректировки определяется по наибольшему коэффициенту соответствия коэффициентам.
5. Обязательность учета определенных видов коммуникаций означает, что эти коммуникации являются

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

9.1 Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) и «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

9.2 Применение подходов к оценке объекта оценки

9.2.1 Применение подходов при оценке стоимости прав на земельный участок

В данной работе процесс оценки заключается в определении рыночной стоимости права аренды земельного участка методами, рекомендованными «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. N 1102-р.

Процедура оценки земельного участка включает совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки. В практике оценки земельных участков, в соответствии с обязательными стандартами оценки, при ее проведении оценщик обязан, применять сравнительный, затратный и доходный подходы.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

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

Сравнительный подход — основан на определении рыночной стоимости земельного участка путем его сравнения с аналогичными участками, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных земельных

участков не бывает, при расчете рыночной стоимости земельного участка методологией данного подхода предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Суть **затратного подхода** заключается в оценке затрат на создание, восстановлении или замещении объекта оценки. Однако земельный участок является уже существующим специфическим природным объектом, поэтому в полной мере такой подход при оценке его рыночной стоимости не может быть применим. При проведении оценки могут использоваться лишь отдельные элементы данного подхода.

Доходный подход предусматривает определение стоимости земельного участка на основании оценки доходов от его использования. При этом при проведении оценки должны учитываться не только фактически получаемые, но и возможные доходы от земельного участка при переходе на более эффективные виды его использования.

Методы оценки земельных участков

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Единичная и кадастровая оценка стоимости земельных участков предполагает комплексное применение трех подходов: доходного, сравнительного и затратного (см. рис). Методы в рамках каждого из подходов к оценке земельных участков в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков представлены на рисунке. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.



Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- метод рыночной выжимки (деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи).
- метод увеличения безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

Метод прямой капитализации предполагает деление годового рентного дохода на соответствующую ставку капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

$$\text{Стоимость земли} = \frac{\text{Рентный доход}}{\text{Коэффициент капитализации}}$$

В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать:

- расчетный рентный доход для оценки сельскохозяйственных и лесных земель;
- часть дохода от имущественного комплекса, приходящаяся на застроенный земельный участок;
- земельная арендная плата (арендный доход) для оценки земель поселений;
- доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод сравнения продаж

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж, метод распределения и метод выделения.

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод определения затрат на освоение

Метод определения затрат на освоение применяется при оценке незастроенных массивов земли и позволяет определить общую стоимость земли при условии ее разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В данной работе процесс оценки заключается в определении рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнительного подхода к оценке земельных участков, рекомендованного «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. N 1102-р.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от правомочий владельца, срока действия права, обременений права, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования собственником земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости

права собственности земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

9.2.2 Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на воспроизводство (замещение) объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своим потребительским характеристикам.

В затратном подходе предлагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. В зависимости от способа воспроизведения зданий различают их восстановительную стоимость и стоимость замещения.

Восстановительная стоимость – это расчетная стоимость строительства в денежном выражении в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого здания, без учета износа.

Стоимость замещения - это оцениваемая стоимость строительства в денежном выражении в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого здания

с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

В общем случае выбор между стоимостью «восстановления» и стоимостью «замещения» зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д. и делается исходя из возможностей того или иного метода расчета в каждой конкретной ситуации.

Стоимость восстановления аналогичного объекта проводится путем определения полной первоначальной стоимости здания, с учетом прибыли застройщика, за вычетом накопленного износа. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости:

Расчет стоимости приобретения имеющегося на рынке свободного от застройки аналогичного земельного участка,

Расчет стоимости возведения новых зданий, аналогичных и расположенных на оцениваемом участке,

Определение величины физического, морального и экономического износа оцениваемых зданий,

Уменьшение восстановительной стоимости новых зданий на сумму износа и получения их реальной стоимости,

Суммирование стоимости приобретения свободного от застройки аналогичного земельного участка с восстановительной стоимостью зданий за вычетом суммы износа.

В оценочной практике применяют ряд взаимосвязанных методов расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения зданий:

количественный метод,

метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ, метод сравнительных единиц,

метод объектов-аналогов.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЙ МЕТОД

Этот метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. При этом используются данные инвентаризации всех видов работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом: затрат труда, материалов, средств механизации работ. К стоимости прямых затрат добавляются накладные расходы и прибыль подрядчика, а также иные затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для восстановления оцениваемых

улучшений. Иными словами, составляется объектная смета восстановления улучшений, т.е. определяется сметная стоимость строительства.

Сметная стоимость строительства зданий – это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными материалами.

МЕТОД УЧЕТА ЗАТРАТ ПО УКРУПНЕННЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ И ВИДАМ РАБОТ

Этот метод представляет собой модификацию количественного метода, но основан не на единичных, а укрупненных сметных нормах и расценках.

При этом методе в качестве единиц измерения стоимости конструктивных элементов принимаются наиболее характерные их показатели (1 м. куб. извлеченного грунта, монолитного бетона или кирпичной кладки, 1 кв. м. оштукатуренной или окрашенной поверхности, 1 т. смонтированных металлоконструкций и т. п.)

Основным источником информации для этого метода являются укрупненные сметные нормы по отдельным видам строительных работ и подотраслям строительства. Эти нормы были рассчитаны в сметных ценах 1984 г. и требуют индексации на дату оценки.

МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНЫХ ЕДИНИЦ

Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м., 1 куб. м.) аналогичного здания. Общая стоимость здания по этому методу определяется

произведением стоимости нормативных или сравнительных затрат, приведенных к данной единице, и числа таких единиц в оцениваемом здании. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравнимых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.). Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога). При отборе аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик (класс конструктивных систем) и другие характеристики.

МЕТОД ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Этот метод сходен с предшествующим с той разницей, что им определяется стоимость оцениваемого объекта непосредственно по стоимости объекта-аналога, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий. Достоверную информацию о сметной стоимости и конструктивных характеристиках интересующих аналогов можно получить в отраслевых проектных институтах по профилю оцениваемого объекта.

При всех описанных методах оценки необходимо привести сметную стоимость оцениваемого объекта (объекта-аналога или сравнительной единицы) на дату ее утверждения к существующему уровню сметных цен

Заключение. Таким образом, затратный подход дает оценку стоимости объекта недвижимости как восстановительную стоимость здания за вычетом износа с учетом стоимости права на земельный участок

Вывод: На основании имеющейся в распоряжении оценщиков информации, определение рыночной стоимости объекта оценки – объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода будет осуществляться методом сравнительных единиц для определения стоимости замещения. Метод сравнительных единиц выбран оценщиком в качестве основного в рамках затратного подхода, как отвечающий рыночным условиям и единственно возможный к применению, в условиях имеющейся в распоряжении оценщика информации об объекте оценки. Затратный подход применяется для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

9.2.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1).

МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта. В том случае, если сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, соответствует условиям свободной конкуренции и не

претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимого имущества по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимого имущества.

Использование метода сравнительного анализа продаж к оценке стоимости подразумевает следующие шаги:

изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;

анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам (по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и другим);

корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;

согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

МЕТОД ВАЛОВОГО РЕНТНОГО МУЛЬТИПЛИКАТОРА

Часто для сравнения объектов недвижимости применяют отношение цены покупки (продажи) объекта недвижимости к валовому рентному доходу. По определению, в качестве знаменателя можно использовать либо потенциальный валовой доход, либо действительный валовой доход.

Описанное выше отношение цены продажи к доходу называется валовым рентным мультипликатором (мультипликатором валового дохода).

Чтобы применять валовой рентный мультипликатор, оценщик должен совершить следующие действия:

оценить рентный доход от оцениваемого объекта,

определить отношение продажной цены к валовому рентному доходу, исходя из недавних рыночных сделок, умножить рыночный рентный доход от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Метод валового рентного мультипликатора считается рыночным методом для оценки объекта, приносящей доход собственности, поскольку данный показатель учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Он не принимает во внимание коэффициенты операционных расходов, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами присутствуют какие-либо различия, то предполагается, что они уже учтены в их ценах продажи (предложений) и в ставке арендной платы. Соответственно, если сопоставимый объект был хуже оцениваемого, то его цена продажи и ставка арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Заключение. Таким образом, отправной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом служат цены на аналогичные объекты.

Вывод: в ходе данной оценки в рамках сравнительного подхода будет рассчитана стоимость права аренды земельного участка с использованием метода сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж выбран оценщиком в качестве основного в рамках сравнительного подхода ввиду его наибольшего соответствия цели настоящей оценки, а именно – определение рыночной стоимости права на земельный участок.

9.2. Доходный подход

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Глава 3, ст. 13 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, остатка и предполагаемого использования

Описание применения доходного подхода к оценке

Согласно п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно этому подходу, стоимость недвижимого имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от перепродажи.

Доходный подход в оценке реализуется с помощью двух методов: прямой капитализации дохода, дисконтированных денежных потоков.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, при этом ожидается, что будущие чистые доходы или денежные потоки приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми.

Суть метода капитализации заключается в определении величины доходов и соответствующей этим доходам ставки капитализации, на основе которых рассчитывается цена компании, т.е. метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

МЕТОД ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Метод дисконтирования целесообразно использовать в случае нестабильности при получении дохода. Исходя из принципа ожидания, рыночная стоимость объекта определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения на данный объект.

Стоимость объекта оценки определяется как сумма текущих стоимостей будущих денежных потоков и реверсии (продажи) собственности с учетом степени риска и альтернативных вариантов использования. Метод дисконтирования денежных потоков позволяет привести поток доходов (от эксплуатации и возможной будущей перепродажи) и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения чистой текущей стоимости, являющейся стоимостью объекта.

Заключение. Таким образом, в общем виде доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта недвижимости как совокупности будущих доходов от его использования.

Вывод: Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Кроме того, объектом оценки – объектом незавершенного строительства следует учитывать стоимость затрат на строительство. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Доходный подход не применяется.

10. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости воспроизводства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного оцениваемому объекту, из которой далее вычитается накопленный износ. Полученная величина определяет остаточную стоимость оцениваемого объекта.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости воспроизводства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного оцениваемому объекту, из которой далее вычитается накопленный износ. Полученная величина определяет остаточную стоимость оцениваемого объекта.

При этом совокупные затраты на воспроизводство оцениваемого объекта корректируются на величину износа, которую составляют не начисленные бухгалтером амортизационные отчисления, а



потери стоимости за счет реального физического разрушения, морального (функционального) износа и износа внешнего воздействия (изменений в экономической ситуации).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение подобной площади земельного участка и строительства на нем здания равнозначной функциональности и аналогичных потребительских характеристик оцениваемому объекту, без чрезмерной задержки.

Затратный подход: Способ оценки имущества, основанный на определении издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта был использован метод сравнительной стоимости единицы имущества - оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

При определении восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта капитального строительства, были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 2020 года на единицу объема или площади, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на дату оценки. Основная формула расчета восстановительной стоимости объекта, через удельные стоимостные показатели аналога, имеет вид:

$$C3 = UC \times K \times V \times K_{terr} \times Инф * ПП * НДС;$$

где C3 – стоимость замещения объекта;

UC – удельная стоимость единицы объема (площади);

K – поправочный коэффициент;

V – объем (площадь) объекта;

НДС – не учитывается, т.к. объект принадлежит физическому лицу.

Аналогом для расчета стоимости замещения приняты справочные данные - Таблица ruO3.08.000.0039 на странице 5114 справочника оценщика - ""Общественные здания 2020"". Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020 г.

МАГАЗИНЫ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ, ПРОМОТОВАРНЫЕ И СМЕШАННОЙ ТОРГОВЛИ без повара													Этажность: 1, Высота, м: 4.4		КС-1		
ОПИСАНИЕ: С охлаждаемыми камерами КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / деревянные ПЕРЕГРЫТКИ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Монолитные / керамическая плитка / цементные ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Утечка стоимости лестниц ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ - Слаботочные устройства													Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0038													800		Standard	РУБ. на 1 м3	20 549
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ КИРПИЧНЫЕ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ КИРПИЧНЫЕ	ПЕРЕГОРОДКИ КИРПИЧНЫЕ	КРОВЛЯ	ИСТОЧНИКИ ВОДЫ	КРОВОУСЛ.	ПОЛЫ	ВЕНТИЛЯЦИЯ	ОТОПЛЕНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ	ИТОГОВЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ	
ruO3.08.000.0038	1231.9		3296.8	1231.9	2875.0	1029.0	1850.3	619.4	821.3	1850.3	2300.8	1726.7	1439.7	287.1	20849.0	100.00%	
	6.00%		15.80%	6.00%	13.99%	4.01%	9.00%	3.01%	4.00%	9.00%	11.20%	8.40%	7.01%	1.40%			

МАГАЗИНЫ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ, ПРОМОТОВАРНЫЕ И СМЕШАННОЙ ТОРГОВЛИ с поварами													Этажность: 2, Высота, м: 4.4		КС-1		
ОПИСАНИЕ: С охлаждаемыми камерами КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Армокаркажные ПЕРЕГРЫТКИ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Цементные / керамическая плитка / паркет / резин ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Утечка стоимости лестниц ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Светотрососвещение ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Холодильные устройства													Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0039													9000		Standard	РУБ. на 1 м3	11 314
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ КИРПИЧНЫЕ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ КИРПИЧНЫЕ	ПЕРЕГОРОДКИ КИРПИЧНЫЕ	КРОВЛЯ	ИСТОЧНИКИ ВОДЫ	КРОВОУСЛ.	ПОЛЫ	ВЕНТИЛЯЦИЯ	ОТОПЛЕНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ	ИТОГОВЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ	
ruO3.08.000.0039	880.2		2941.2	568.3	1130.7	1355.5	1245.1	660.2	450.5	340.1	760.3	676.8	481.2	97.3	11314.0	100.00%	
	6.01%		28.00%	6.00%	9.99%	11.98%	17.00%	6.01%	3.98%	3.01%	6.79%	6.11%	4.26%	0.86%			

Общественные здания
Укрупненные показатели стоимости строительства

При использовании справочников УПСС, алгоритм расчета восстановительной стоимости объекта замещения, согласно рекомендациям по использованию справочника оценщика и ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», следующий: для определения прироста цен по требуемой конструктивной системе используется таблица 2.2.2.1 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства, по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (для Российской Федерации)» на начало квартала по отношению к показателям справочника.

табл.2.2.2.1 Ко-Инвест №120 2022 стр.77															
на 01.07.2022 по отношению к 01.01.2020 (по Ставропольскому краю)															
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
0,959	0,865	0,833	0,968	0,864	0,907	0,901	0,904	0,826	0,939	0,912	1,065	0,937	0,993	0,876	0,686

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.20.077.0001>

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

77

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы
В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в каркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные гоночные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,015	0,882	0,877	1,068	0,909	0,933	0,932	0,970	1,013	1,024

Строительно-монтажные работы

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.20.081.0001>

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

81

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в каркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные гоночные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Южный федеральный округ										
Республика Крым	1,197	1,029	1,011	1,265	0,986	1,003	0,986	1,027	1,114	1,113
г. Севастополь	1,247	1,050	1,042	1,257	1,008	1,014	0,999	1,040	1,130	1,132
Республика Адыгея (Адыгея)	1,172	0,890	0,970	1,057	0,901	0,930	0,924	0,964	0,953	1,134
Республика Дагестан	0,986	0,769	0,749	0,959	0,785	0,840	0,820	0,881	0,875	1,018
Республика Ингушетия	0,805	0,681	0,607	0,955	0,662	0,724	0,705	0,760	0,790	0,864
Республика Калмыкия	1,046	0,870	0,867	1,116	0,858	0,886	0,892	0,983	0,879	1,003
Республика Северная Осетия - Алания	0,747	0,664	0,579	0,874	0,635	0,687	0,686	0,765	0,734	0,791
Ростовская область	1,037	0,958	0,908	1,184	0,936	0,981	0,971	0,982	0,959	1,038
Ставропольский край	0,959	0,865	0,833	0,968	0,864	0,907	0,901	0,929	1,005	0,993
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	1,089	0,940	0,910	1,000	0,970	0,994	1,001	1,033	1,047	1,048

Строительно-монтажные работы

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.20.082.0001>

Выпуск 128 • июль 2022

82

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Строительно-монтажные работы	Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
		нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы и результаты
		КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Южный федеральный округ												
Республика Крым	0,931	0,989	1,198	0,944	1,072	1,011	1,113	0,879	0,940	1,348	0,613	
г. Севастополь	0,942	1,006	1,225	0,956	1,073	1,032	1,132	0,885	0,954	1,346	0,613	
Республика Адыгея (Адыгея)	0,846	0,846	1,065	0,886	1,083	0,903	1,134	0,869	0,706	1,341	0,546	
Республика Дагестан	0,797	0,722	0,951	0,782	0,985	0,798	1,018	0,742	0,583	1,344	0,410	
Республика Ингушетия	0,629	0,585	0,860	0,676	0,907	0,691	0,864	0,601	0,407	1,363	0,248	
Республика Калмыкия	0,837	0,757	1,042	0,874	1,029	0,859	1,003	0,798	0,705	1,368	0,508	
Республика Северная Осетия - Алания	0,603	0,557	0,804	0,653	0,925	0,684	0,791	0,612	0,405	1,363	0,259	
Ростовская область	0,956	0,911	1,060	0,933	1,098	0,947	1,038	0,873	0,749	1,339	0,631	
Ставропольский край	0,826	0,809	0,939	0,912	1,065	0,937	0,993	0,876	0,686	1,349	0,596	
Приволжский федеральный округ												
Кировская область	0,070	0,898	1,068	0,071	1,068	0,071	1,048	0,033	0,852	1,355	0,629	

Темп прироста цен на текущую дату определен на основании данных на строительно-монтажные работы табл.2.1 средние региональные индексы стр.63 Ко-Инвест №120 2022 и определено как соотношение индексов периодов текущего к предыдущему.

Ко-Инвест №120 стр.63	Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.04.2022г.	Ежемесячные темпы прироста стоимости СМР (расчетные и прогнозные)*
Дата		
01.07 2022 СК	1,0991	1,00000
01.08 2022 СК	1,1063	1,00655
01.09 2022 СК	1,1136	1,00660
01.10 2022 СК	-	1,00660
Кинфл	-	1,01988

* - Строительно-монтажные работы табл.2.1 средние региональные индексы стр.63 Ко-Инвест №120 2022, определено как соотношение индексов периодов текущего к предыдущему

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.20.063.0001>

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
Июль 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3 кв. 2021	0,9589	0,9570	0,9580	0,9604	0,9684	0,9602	0,9551
Июль 2021	0,9485	0,9460	0,9475	0,9507	0,9609	0,9507	0,9446
Август 2021	0,9585	0,9565	0,9575	0,9601	0,9680	0,9598	0,9546
Сентябрь 2021	0,9696	0,9685	0,9688	0,9705	0,9762	0,9702	0,9662
4 кв. 2021	0,9840	0,9843	0,9852	0,9845	0,9871	0,9814	0,9824
Октябрь 2021	0,9636	0,9647	0,9670	0,9653	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9886	0,9881	0,9901	0,9866	0,9854

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Южный федеральный округ						
	Астраханская область	Волгоградская область	Кабардино-Балкарская Республика	Карачаево-Черкесская Республика	Краснодарский край	Республика Крым	г.Севастополь
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3 Кв. 2021	0,9580	0,9597	0,9589	0,9529	0,9594	0,9574	0,9571
Июль 2021	0,9473	0,9497	0,9482	0,9414	0,9492	0,9465	0,9461
Август 2021	0,9575	0,9592	0,9584	0,9525	0,9588	0,9570	0,9565
Сентябрь 2021	0,9691	0,9704	0,9702	0,9647	0,9702	0,9686	0,9685
4 Кв. 2021	0,9837	0,9824	0,9838	0,9831	0,9830	0,9844	0,9841
Октябрь 2021	0,9629	0,9594	0,9623	0,9630	0,9611	0,9646	0,9636
Ноябрь 2021	0,9881	0,9876	0,9890	0,9862	0,9879	0,9886	0,9887
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2022	1,0457	1,0421	1,0462	1,0537	1,0436	1,0498	1,0494
Январь 2022	1,0224	1,0207	1,0228	1,0264	1,0218	1,0244	1,0244
Февраль 2022	1,0453	1,0416	1,0464	1,0535	1,0433	1,0495	1,0492
Март 2022	1,0692	1,0640	1,0694	1,0812	1,0657	1,0754	1,0746
2 Кв. 2022	1,0846	1,0772	1,0838	1,0975	1,0785	1,0905	1,0902
Апрель 2022	1,0769	1,0705	1,0767	1,0895	1,0720	1,0828	1,0827
Май 2022	1,0846	1,0772	1,0838	1,0970	1,0783	1,0906	1,0902
Июнь 2022	1,0922	1,0838	1,0908	1,1059	1,0855	1,0982	1,0977
3 Кв. 2022 Прогноз	1,1084	1,0972	1,1053	1,1225	1,0989	1,1145	1,1140
Июль 2022	1,1003	1,0905	1,0980	1,1142	1,0922	1,1063	1,1058
Август 2022	1,1084	1,0972	1,1052	1,1224	1,0989	1,1144	1,1139
Сентябрь 2022	1,1166	1,1040	1,1125	1,1308	1,1056	1,1226	1,1222

Строительно-монтажные работы

Дата введения сметных цен, период	Южный федеральный округ						
	Республика Адыгея	Республика Дагестан	Республика Ингушетия	Республика Калмыкия	Республика Северная Осетия-Алания	Ростовская область	Ставропольский край
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3 Кв. 2021	0,9556	0,9543	0,9511	0,9558	0,9497	0,9573	0,9587
Июль 2021	0,9445	0,9427	0,9392	0,9448	0,9372	0,9466	0,9481
Август 2021	0,9550	0,9538	0,9505	0,9553	0,9491	0,9568	0,9583
Сентябрь 2021	0,9672	0,9664	0,9636	0,9672	0,9627	0,9686	0,9696
4 Кв. 2021	0,9839	0,9840	0,9847	0,9843	0,9826	0,9831	0,9847
Октябрь 2021	0,9644	0,9642	0,9676	0,9653	0,9621	0,9619	0,9650
Ноябрь 2021	0,9872	0,9878	0,9866	0,9875	0,9858	0,9875	0,9889
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2022	1,0487	1,0516	1,0558	1,0485	1,0572	1,0464	1,0464
Январь 2022	1,0237	1,0253	1,0276	1,0239	1,0283	1,0230	1,0224
Февраль 2022	1,0484	1,0518	1,0557	1,0483	1,0565	1,0462	1,0463
Март 2022	1,0740	1,0778	1,0842	1,0734	1,0869	1,0699	1,0705
2 Кв. 2022	1,0882	1,0947	1,1022	1,0890	1,1035	1,0838	1,0845
Апрель 2022	1,0810	1,0862	1,0934	1,0813	1,0947	1,0766	1,0770
Май 2022	1,0884	1,0945	1,1021	1,0889	1,1034	1,0839	1,0847
Июнь 2022	1,0953	1,1034	1,1111	1,0967	1,1125	1,0908	1,0919
3 Кв. 2022 Прогноз	1,1097	1,1199	1,1279	1,1130	1,1291	1,1049	1,1063
Июль 2022	1,1024	1,1116	1,1195	1,1048	1,1208	1,0978	1,0991
Август 2022	1,1097	1,1199	1,1278	1,1130	1,1291	1,1049	1,1063
Сентябрь 2022	1,1169	1,1282	1,1363	1,1212	1,1375	1,1121	1,1136

Сборники УПСС и Ко-Инвест позволяют при расхождении конструктивных элементов, или объемных показателей оцениваемого объекта и аналога (объект сходный, или подобный оцениваемому имуществу), вводить корректирующие коэффициенты к его стоимости.

Для определения цен на искомый период используются:

Отраслевые индексы изменения сметной стоимости СМР по Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.;

Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р), Госгражданстрой, 1990г.;

- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже:

http://proocenka.ru/p_disk.htm - _ftn1

$$ПП = \Sigma(R) + R_{\text{безриск}},$$

где:

- ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;
- $\Sigma(R)$ - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;
- $R_{\text{безрисковая}}$ – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Прибыль предпринимателя принята на уровне справочных данных таб. 19 стр. 56 "Справочника оценщика недвижимости - 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л.А. в размере 18%.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов и границы интервалов по категориям городов¹

Таблица 19. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Все респонденты. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,0%	9,6%	20,4%
2	Санкт-Петербург	12,5%	4,6%	20,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,5%	10,2%	24,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	21,3%	13,1%	29,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	6,2%	28,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,0%	6,7%	21,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,5%	10,4%	28,6%
8	Курортные регионы	18,8%	8,8%	28,8%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	10,1%	34,9%

Расчет общего износа

Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), Госгражданстрой, 1990г.;

"Методика определения физического износа гражданских зданий", утвержденной Приказом по министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.70г. №404.

В теории оценки выделяют три вида износа: физический, функциональный и внешний.

Общий физический износ связан с физическим устареванием объекта, под которым понимают естественные процессы старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования.

Совокупный физический износ недвижимости состоит из двух составляющих - устранимого физического износа и неустраняемого физического износа.

Неустраняемый физический износ вызван естественным старением строительных материалов с течением времени.

Неустраняемый физический износ здания рассчитывается по формуле:

$$\Phi I_n = \frac{BC \times \mathcal{E}V_{дж}}{TC_{дж}}, \text{ где}$$

ΦI_n - неустраняемый физический износ здания.

BC- восстановительная стоимость здания,

$\mathcal{E}V_{дж}$ – эффективный возраст долгоживущих элементов,

$TC_{дж}$ - типичный срок физической жизни долгоживущих элементов здания.

Типичный срок экономической жизни – это определенный нормативными актами срок службы здания и сооружения.

Эффективный возраст – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Устранимый физический износ предполагает, что затраты на ремонт меньше, чем добавленная стоимость объекта.

Нормативные сроки эксплуатации учтены для двух типов конструкций и элементов - долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам отнесены строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Нормативный срок их эксплуатации совпадает с нормативным сроком эксплуатации здания в целом.

Остальные конструкции и элементы здания отнесены к короткоживущим, т.е. к тем, которые за срок общей эксплуатации здания должны неоднократно заменяться. Нормативные сроки их эксплуатации назначены на основании данных, приведенных в справочных документах по эксплуатации зданий и сооружений.

Физический износ элементов здания рассчитывается по формуле:

$$I_{\phi i} = (\text{Удельный вес конструктивного элемента } i \times \text{Процент износа элемента } i) / 100$$

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания. Исходя из возраста здания и его состояния, устранимый физический износ составит:

$$\Phi I_y = \sum I_{\phi i} \times (BC - \Phi I_n), \text{ где}$$

ΦI_y -устраняемый физический износ здания,

$I_{\phi i}$ = физический износ элементов здания,

BC – восстановительная стоимость здания, ΦI_n - неустраняемый физический износ здания.

Совокупный физический износ рассчитывается по формуле:

$$\Phi I = \Phi I_y + \Phi I_n$$

Физический износ определялся методом экспертизы состояния в соответствии с оценочной шкалой.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-10	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет.
10-20	Хорошее	Имеются устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может быть проведен лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
20-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, наиболее целесообразного на данной стадии.
41-60	Условно-пригодное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное или весьма ветхое. Ограниченное выполнение функции конструктивными элементами возможно лишь после проведения охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При 100% износе остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Функциональным износом называется величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям.

Функциональный износ является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования, он также может быть вызван временными факторами, таким как устаревание использованных материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми. Здесь имеется в виду устранимость износа с экономической точки зрения, но никак не с технической. Если издержки на ремонт, восстановление или демонтаж элемента (если он не востребован рынком) выше вклада в суммарную стоимость объекта, то износ будем считать неустранимым и наоборот. Функциональный износ может быть вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций. Соответственно стоимость устранимого функционального износа определяется как затраты, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта. Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов.

В первом случае он равен разнице между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены первоначально при строительстве объекта оценки. Это объясняется тем, что обычно перестройка части объекта обходится дороже, если бы эта часть создавалась в момент строительства самого объекта.

Во втором случае устранимый функциональный износ измеряется затратами на замену устаревших элементов.

Для расчета функционального износа используется информация представленная в (ВСН 53 - 86 (р)) - стоимость здания в минимально-пригодном состоянии составляет 30% от восстановительной стоимости объекта.

Функциональный износ может быть рассчитан по формуле:

И функ. = $(В.С. * (1-0,3) - О.С.) / В.С. * (1-0,3)$, где:

В.С. – восстановительная стоимость;

О.С. – остаточная стоимость (рыночная стоимость рассчитанная затратным подходом, при условии ФУНК. = 0, ЭКОН. = 0).

Износ внешней среды (экономический) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Оцениваемый объект признаками функционального и экономического износа не обладает.

Общий износ рассчитывается с учетом всех видов износа по формуле:

И = $1 - ((1 - I_{\text{физ.}}) (1 - I_{\text{функц.}}) (1 - I_{\text{экон.}}))$,

где: И – общий износ;

$I_{\text{физ.}}$ – физический износ;

$I_{\text{функц.}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{экон.}}$ – внешний (экономический) износ.

Для расчета физического износа короткоживущих элементов применяется два метода: метод срока жизни и экспертно. При этом под экспертным методом понимается расчет износа по внешним признакам в соответствии с ВСН 53 - 86 (р).

Рыночная стоимость недвижимости по затратному подходу определяется по формуле:

$РС = ВС \times (1 - И) + РС_{\text{па}}$,

где РС - рыночная стоимость недвижимости по затратному подходу,

ВС - восстановительная стоимость объекта,

И – общий износ

$РС_{\text{па}}$ – рыночная стоимость права аренды (собственности) земельного участка.

Расчет рыночной стоимости недвижимости в рамках затратного подхода проведен на 1 куб.м. оцениваемых объектов с учетом года постройки. Далее оценщик составляет таблицу с учетом объема каждого здания и корректировки на объем.

Детальный расчет рыночной стоимости объектов оценки приведен ниже.

Наименование объекта оценки		Объект незавершенного строительства				
Дата ввода в эксплуатацию(последнего кап. ремонта):		-	Дата оценки:	2022	Возраст:	3
Класс конструктивной системы:		КС-1	Нормативный срок эксплуатации* (лет):		100	
Класс качества:		standart	Год постройки		2019	
* - Извлечение из Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1964 г. http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm						
Литер	Кадастровый (условный) номер	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь полезная (кв. м)	Объем (куб. м)
-	26:33:070101:994	1	10,50	268,6	268,6	2820
Итого				268,6	268,6	2820
<i>Информация об аналоге</i>		<i>Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли с подвалом</i>		<i>Объем аналога, кв.м</i>	<i>5000</i>	
<i>Таблица глОЗ.08.000.0039 на странице 511 справочника оценщика - "Общественные здания 2020". Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020 г.</i>						
Сравнительная характеристика конструктивных элементов						
Основные конструктивные элементы			Объект оценки		Аналог	
Строительные конструкции						
Подземная часть, включая фундаменты			ж/бетонный		железобетонный	
стены			мелкие бетонные блоки 70%		кирпич	
перекрытие			ж/бетонное		сборные железобетонные	
перегородок			мелкие бетонные блоки 50%		кирпич	
Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки						
Восстановительная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2020 г., руб.				11314	<i>Таблица глОЗ.08.000.0039 на странице 511 справочника оценщика - "Общественные здания 2020". Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020 г.</i>	
Корректировка на различие стоимости материалов исполнения конструктивных элементов здания 1 куб. м в ценах на 01.01.2020 г., руб.				-1122,35	<i>стр.8 "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий 2020. Приложение к изданиям Ко-Инвест 2020 года серии "Справочник Оценщика"</i>	
скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2020 г., руб.				10191,65		
Прибыль предпринимателя				1,18	<i>таб. 19 стр. 56 "Справочника оценщика недвижимости - 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под.ред.Лейфера Л.А.</i>	
Коэффициент на различие в объемах				1,00	<i>страница 41 справочника оценщика - "Общественные здания". Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020 г.</i>	
Степень готовности				0,37		
Скорректированная стоимость 1 куб. м в ценах на 01.01.2020 г., руб.				4474	<i>по Московской области</i>	
Объем, куб. м				2 820		
Стоимость строительства в ценах на 01.01.2020 г., руб.				12617261	<i>по Московской области</i>	
Коэффициент стоимости строительства по Ставропольскому краю на 01.11.2022г. для				КС-1	0,959	<i>табл.2.2.2.1 Ко-Инвест №120 2022 стр.77</i>
Скорректированная стоимость, руб.				12099953	<i>по Ставропольскому краю</i>	
Коэффициент на сейсмичность (для района)				1,05	<i>Раздел 4.1. справочника оценщика - "Общественные здания". Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020 г.</i>	
Стоимость строительства в ценах на 01.04.2022 г., руб. (для региона)				12704951		
Стоимость строительства в ценах на дату оценки				12957503	Кинфл	1,01988
С учетом НДС (20%), руб.				12 957 503	Кндс=	1
Полная восстановительная стоимость объекта оценки (руб.)				12 957 503		
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ						
Наименование объекта оценки:		Объект незавершенного строительства				
Стоимость нового строительства с разбивкой по конструктивным элементам						
№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)		
1	Фундамент	6,01%	2093403	100		
2	Каркас и стены 70 %	18,20%	6339424	100		
3	Перегородки 50 %	3,00%	1044960	100		
4	Перекрытия и покрытия	9,99%	3479717	100		
Итого по долгоживущим элементам			12957503			
СУММА		37,2%	12957503			
Расчет физического износа долгоживущих элементов						

№ п/п	Конструкции и элементы	Восстанов. стоимость (руб.)	Срок эксплуатации (лет)		% износа**	Износ (руб.)	Остаточн. стоимость (гр.3 - гр.7) (руб.)		
			Фактич.	Нормативн.					
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	Фундамент	2093403	3	100	3,0%	62802	2030601		
2	Каркас и стены	6339424	3	100	3,0%	190183	6149241		
3	Перегородки	1044960	3	100	3,0%	31349	1013611		
4	Перекрытия и покрытия	3479717	3	100	3,0%	104391	3375325		
ИТОГО:		12957503				388725	12568778		
Проверка		12957503				НОРМА	12568778		
Общий физический износ объекта оценки									
№ п/п	Наименование показателя			Единица измерения	Величина				
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов			руб.	388725				
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)			руб.	0				
ИТОГО:						388725			
Восстанов. стоимость		ИЗНОС						ИТОГО	
		Физич.		Функц.		Эконом.			
12957503		3,0%	388725	0%	0	0%	0	3,0%	12 569 000
** - в случае, если фактический срок жизни конструктивных элементов превышает нормативный (или не соответствует фактическому состоянию конструктивных элементов) оценщик присваивает показатель износа в процентном выражении экспертно (согласно "Методики определения физического износа гражданских зданий" 1970г http://www.nchkz.ru/lib/50/50432/index.htm и ВСН-53-86 (п) http://stroyliteratura.ru/ntd/vsn/83.pdf)									

11. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж – это метод оценки рыночной стоимости, основанный на данных о недавних сделках и предложениях, выявленных на дату оценки. Оценщик анализирует недавние рыночные сделки или листинги предложений и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Метод сравнения продаж применяется для оценки, как застроенных, так и незастроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемому. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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

В качестве аналогов оценщик рассматривал объекты - земельные участки населенных пунктов под коммерческую застройку, расположенные в г.Пятигорске.

Описание объектов-аналогов

Земельный участок. Назначение - земли населенных пунктов - для строительства торгово-сервисного центра. Площадь: 801 кв.м. Кадастровый номер: 26:33:010101:590. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"				
Кадастровый номер		26:33:010101:590		
Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35sot_izhs_243_6316946	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_pro_mnaznacheniya_144102_7933	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_izhs_1739035073
Телефон		89587643348	89899903456	89188601154
Местоположение	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО	Ставропольский край, Пятигорск, Ермолова 16	Ставропольский край, Пятигорск, около Бомондкерамика (Беговая 33)	Ставропольский край, Пятигорск, ул. Людкевича, 9

	"Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"			
Описание объектов	<p>Земельный участок. Назначение - земли населенных пунктов - для строительства торгово-сервисного центра. Площадь: 801 кв.м. Кадастровый номер: 26:33:010101:590. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"</p>	<p>Продаётся участок 3500 кв.м. на ул. Ермолова, напротив АЗС ГАЗПРОМНЕФТЬ. Категория земель - земли населённых пунктов. Вид разрешённой деятельности - торговый центр. Первая линия, высокий трафик, в ста метрах находится ж/д станция. Идеальное место для расположения торгового центра любого профиля. Все коммуникации на границе участка (газ, вода, электричество, канализация). Прямая продажа от собственника. Быстрый выход на сделку. Никаких обременений и ограничений. Полная стоимость в ДКП.</p>	<p>Продаётся участок под любой вид коммерческой деятельности. В собственности 14 сот. Есть проект под ТЦ 2 эт. Площадь застройки 500м2. Размеры участка 35м вдоль дороги и 40 м в глубину. Вода и эл-во на участке, газ по меже. Въезд на участок с 2 сторон. Объявление от собственника. Рассмотрю варианты обмена.</p>	<p>Участок в Пятигорске 3.69 сот. Коммерция с возможностью перевода в ИЖС! -Р-он Квартал,ул. Людкевича 9,перед ЖК Янтарный -Форма квадрат ,все коммуникации по меже! -Полный пакет документов+градостроительный план со всеми техусловиями на строительство 2этаж.здания-подходит как для строительства жилого дома так и для коммерческого помещения! -Вблизи школы, дет.сады,продуктовый рынок, магазины,крупные ТЦ. Район с развитой инфраструктурой! -Подъезды к участку с трёх сторон,в том числе с улиц Ермолова,Мира. Покрытие асфальт Продажа от собственника! Рассмотрю варианты. Если не получается дозвониться, пишите.</p>
Площадь, кв.м.	801	3 500,00	1 400,00	370,00
Цена предложения	определяется	35 000 000	8 900 000	1 750 000
Цена предложения, 1 кв.м./руб.	определяется	10 000	6 357	4 730
Дата оценки/дата предложения	Ноябрь 2022 г.	15.09.2022	17.08.2022	17.10.2022
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Показатель соотношения удельных цен земельных участков к удельной цене аналогичных участков в собственности</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		публичная оферта, возможен торг	публичная оферта, возможен торг	публичная оферта, возможен торг
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Текущее использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению
Местоположение объекта (населенный пункт)	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"	Ставропольский край, Пятигорск, Ермолова 16	Ставропольский край, Пятигорск, около Бомондкерамика (Беговая 33)	Ставропольский край, Пятигорск, ул. Людкевича, 9
Местоположение объекта в районе города	зона автомагистрали	зона автомагистрали (близость зоны деловой активности)	окраина города	зона автомагистрали
Площадь, кв.м.	801	3 500	1 400	370
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации по меже	Коммуникации по меже	Водопровод, электроснабжение на участке, газопровод по меже	Коммуникации по меже

Определение поправок и порядка их внесения

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с исследуемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В расчетах используются величины корректировок, указанных в справочных материалах. Поправки вносились в цену единицы сравнения 1 кв.м.

Поправки могут быть выражены в процентах, коэффициентах или денежной сумме. Величина каждой поправки определяется на основании имеющихся данных.

Обычно соблюдается следующая последовательность внесения поправок:

- вначале последовательно вводятся корректировки на имущественные права, на условия финансирования, на условия оплаты, на условия совершения сделки;
- в скорректированную цену объекта-аналога выводят последовательно поправки по другим элементам сравнения (местоположению, физическим характеристикам и др.), по каждому элементу отдельно сглаживая отличия аналога от оцениваемого земельного участка;
- рассчитывают рыночную стоимость земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Обоснование принятых корректировок

- *Корректировка на условия финансирования.* Учитывает различие в условиях финансирования между объектом оценки (предполагается единовременная выплата) и объектом- аналогом (наряду с единовременной выплатой условием уже реализованной сделки может быть покупка в кредит, рассрочку и др.). Корректировка может быть установлена на основе консультаций с профессиональными участниками рынка или на основе аналитических справочников.

- *Корректировка на дату свершения сделки.* Рынок недвижимости и в целом экономика подвержен как спадам, так и росту, продолжительность того или иного периода может быть различной и с трудом поддается прогнозированию. Для возможности учета событий (роста или падения цен на рынке) за период с даты публикации объявления до даты оценки необходимо учесть рост или падение произошло в анализируемом периоде. Для возможности расчета данной корректировки возможно использовать аналитические данные рынка недвижимости. Данные предложений продажи объектов актуальны на дату оценки.

- *Поправка на условия продажи.* Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п. Т.к. условия продажи типичные, поэтому корректировка на условия продажи не применяется.

- *Скидка на торг.* Следует отметить, что в текущих экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках пока не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу через риелторские компании или предложения к продаже от собственников объектов. Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Возможно применение «Справочника оценщика недвижимости –

2022. Земельные участки. Часть 2» стр. 268 табл. 105. В среднем скидка к цене предложений на торг для земельных участков под коммерческую застройку составляет 10,1%.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

- *Корректировка на местоположение по статусу населенного пункта.* Одной из основных характеристик недвижимости является ее местоположение. Важное значение при определении корректировки по данному показателю имеет уровень экономического развития места расположения объекта сравнения. Т.к. объекты-аналоги расположены в районах, характеризующихся аналогичными признаками местоположения объекта-оценки – в г.Пятигорске.

- *Корректировка на местоположение в пределах города.* В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1» выделяет следующие зоны территории городов (таб. 80 стр. 248)

Таблица 80 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,78	0,92
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,65	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,69	0,82
Окраины города, промзоны	0,73	0,62	0,83
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,62	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,64	0,56	0,73

Т.к. объект оценки расположен в районе города, характеризующегося аналогичными признаками местоположения объекта аналога №3, поэтому корректировка не требуется. Объект аналог №1 расположен в зоне автомагистрали и характеризуется близостью зоны деловой активности, поэтому приняты значения корректировки из данных расширенного интервала (таб. 80 стр. 248 Справочника). Объект аналог №2

расположен на окраине города и характеризуется низкой транспортной доступностью, поэтому принято значение корректировки из данных расширенного интервала выше указанной таблицы.

Размер вносимых корректировок приведен ниже.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение объекта в районе города	зона автомагистрали	зона автомагистрали (близость зоны деловой активности)	окраина города (низкая транспортная доступность)	зона автомагистрали
<i>Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району</i>	0,77	0,84	0,56	0,77
Корректировка на местоположение (по району города)		-8,33%	37,50%	0,00%

Корректировка на общую площадь. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Для расчета значения данной корректировки возможно обратиться к данным Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2», рис.43 стр. 154 - коэффициент торможения.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

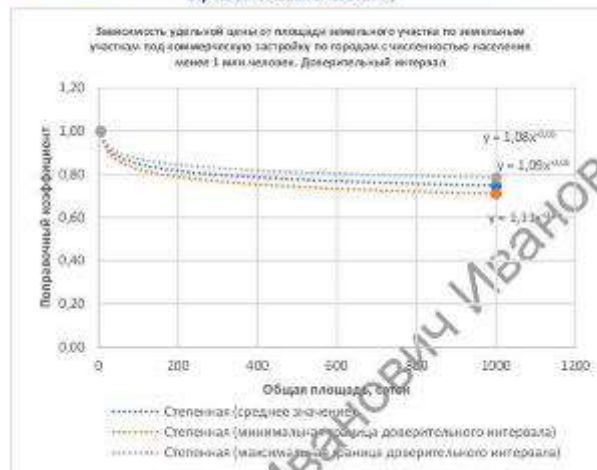


Рис. 43

Поправка на площадь приведена согласно методики, указанной в «Справочнике. Часть 2» с учетом коэффициента торможения (показателя степенной функции)

$$K_s = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^k$$

где: - S_{oo} - площадь объекта оценки, кв.м

- S_{oa} - площадь объекта аналога, кв.м

- $k=-0,05$ - коэффициент торможения (показатель степенной функции на рис.43 «Справочника. Часть 2»).

Размер вносимых корректировок приведен ниже.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	828	3 500	1 400	1 700
Корректировка на размер земельного участка		7,47%	2,66%	3,66%

Корректировка на наличие коммуникаций. Земельные участки с заведенными коммуникациями дороже, нежели земельные участки без/либо с частично заведенными коммуникациями. Как следствие, отсутствие либо наличие удобств находит отражение в цене на рынке недвижимости. Объект оценки обеспечен электроэнергией и канализацией и имеет возможность подключения к водопроводу и газоснабжению. Часть объектов-аналогов характеризуется возможностью подключения к коммуникациям, а часть объектов-аналогов обеспечены коммуникациями. При наличии возможности подключения к коммуникациям объектам присваивается минимальный коэффициент из диапазона возможных значений (равные нижним границам интервалов). Согласно данным СтатРиелт в расчетах применяются следующие корректировки:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,1

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года

Коллегией Корректировки рыночной стоимости земельных участков (публикация от 01.07.2022 г.) опубликована информация по 01.07.2022 (www.rosstat.gov.ru)

Исходящие ранее земельные участки имели различные группы поправки, что привело к разнице стоимости земли. В целях повышения объективности и прозрачности для различных категорий земель, в целях максимальной ясности и прозрачности, эти поправки были объединены в одну группу поправки, что привело к изменению значений поправки.

Итого поправки: Скорректировано на основе актуальной рыночной информации за отчетный квартал

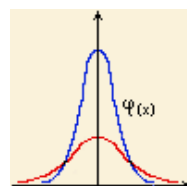
№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Модель коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (корридора). Если модель не типична для данной зоны, требуется ее оценка с учетом фактической модели и условий.
2. При наличии различных видов инженерных коммуникаций и различных элементов благоустройства земельных участков учитываются в первую очередь инженерные коммуникации.
3. В состав затрат по подключению и оформлению инженерных коммуникаций не входит оплата за строительство инженерной сети (по участку и по адресу), поэтому указанные корректировки не учитываются при определении стоимости участка и поправки.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обязательность учета определенных видов коммуникаций означает, что эти коммуникации являются

Точность предполагает соблюдение требования достоверности, но еще и характеризует объективно возможную степень приближения оцененной стоимости объекта к ее истинному значению. Наиболее простым и достаточно точно отображающим действительность (в подавляющем большинстве случаев) является так называемый нормальный закон распределения ошибок («Финансовая математика. Дисперсия. Среднее арифметическое. Среднеквадратическое отклонение. Коэффициент вариации» <http://www.financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>). В статистической теории ошибок одно полученное значение показателя называется точечной оценкой. Малая выборка - это набор точечных оценок, которые удалось собрать оценщику. По малой выборке объема n можно рассчитать среднее квадратическое отклонение точечной оценки:

$$\varphi(x) = \frac{1}{\sigma\sqrt{2\pi}} e^{-\frac{x^2}{2\sigma^2}}$$



Этот закон распределения может быть получен из различных теоретических предпосылок, в частности, из требования, чтобы наиболее вероятным значением неизвестной величины, для которой непосредственным измерением получен ряд значений с одинаковой степенью точности, являлось среднее арифметическое этих значений. Величина σ^2 называется дисперсией данного нормального закона.

Определение дисперсии по опытным данным. Если для какой-либо величины А непосредственным измерением получено n значений a_i с одинаковой степенью точности и если ошибки величины А подчинены нормальному закону распределения, то наиболее вероятным значением А будет среднее арифметическое:

$$\bar{a} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n a_i$$

Отклонение наблюдаемого значения (для каждого наблюдения) a_i величины А от среднего арифметического: $a_i - \bar{a}$. Для определения дисперсии нормального закона распределения ошибок в этом случае пользуются формулой:

$$\sigma^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (a_i - \bar{a})^2}{n - 1}$$

Среднеквадратическое отклонение показывает абсолютное отклонение измеренных значений от среднеарифметического. В соответствии с формулой для меры точности линейной комбинации средняя квадратическая ошибка среднего арифметического определяется по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (a_i - \bar{a})^2}{n - 1}}$$

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{a}} * 100\%$$

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 55% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33 %, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации не превышает 30,08 % - выборка однородна.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Земельный участок. Назначение - земли населенных пунктов - для строительства торгово-сервисного центра. Площадь: 801 кв.м. Кадастровый номер: 26:33:010101:590. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"				
Кадастровый номер		26:33:010101:590		
Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты аналогии		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35sot_izhs_2436_316946	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnazna_cheniya_144102793_3	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_izhs_1739035073
Телефон		89587643348	89899903456	89188601154
Местоположение	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"	Ставропольский край, Пятигорск, Ермолова 16	Ставропольский край, Пятигорск, около Бомондкерамика (Беговая 33)	Ставропольский край, Пятигорск, ул. Людкевича, 9
Описание объектов	Земельный участок. Назначение - земли населенных пунктов - для строительства торгово-сервисного центра. Площадь: 801 кв.м. Кадастровый номер: 26:33:010101:590.	Продаётся участок 3500 кв.м. на ул. Ермолова, напротив АЗС ГАЗПРОМНЕФТЬ. Категория земель	Продаётся участок под любой вид коммерческой деятельности. В собственности 14 сот. Есть проект	Участок в Пятигорске 3.69 сот. Коммерция с возможностью перевода в ИЖС! -Р-он Квартал,ул.

	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погаг" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"	- земли населённых пунктов. Вид разрешённой деятельности - торговый центр. Первая линия, высокий трафик, в ста метрах находится ж/д станция. Идеальное место для расположения торгового центра любого профиля. Все коммуникации на границе участка (газ, вода, электричество, канализация). Прямая продажа от собственника. Быстрый выход на сделку. Никаких обременений и ограничений. Полная стоимость в ДКП.	под ТЦ 2 эт. Площадь застройки 500м2. Размеры участка 35м вдоль дороги и 40 м в глубину. Вода и эл-во на участке, газ по меже. Въезд на участок с 2 сторон. Объявление от собственника. Рассмотрю варианты обмена.	Людкевича 9, перед ЖК Янтарный -Форма квадрат ,все коммуникации по меже! -Полный пакет документов+градостроительный план со всеми техусловиями на строительство 2этаж здания-подходит как для строительства жилого дома так и для коммерческого помещения! -Вблизи школы, дет.сады,продуктовый рынок, магазины,крупные ТЦ. Район с развитой инфраструктурой! -Подъезды к участку с трёх сторон,в том числе с улиц Ермолова,Мира. Покрытие асфальт Продажа от собственника! Рассмотрю варианты. Если не получается дозвониться, пишите.
Площадь, кв.м.	801	3 500,00	1 400,00	370,00
Цена предложения	определяется	35 000 000	8 900 000	1 750 000
Цена предложения, 1 кв.м./руб.	определяется	10 000	6 357	4 730
Дата оценки/дата предложения	Ноябрь 2022 г.	15.09.2022	17.08.2022	17.10.2022
Корректировка на дату продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м./руб		10 000	6 357	4 730
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Показатель соотношения удельных цен земельных участков к удельной цене аналогичных участков в собственности	1	1	1	1
Корректировка на объем передаваемых прав	«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2», таб.10 стр.82	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м./руб	определяется	10 000	6 357	4 730
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка условия финансирования	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м./руб	определяется	10 000	6 357	4 730
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка условия продажи	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м./руб	определяется	10 000	6 357	4 730
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		публичная оферта, возможен торг	публичная оферта, возможен торг	публичная оферта, возможен торг
Корректировка на торг	«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2», таб.105 стр.268	-10,10%	-10,10%	-10,10%

Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м./руб	определяется	8 990	5 715	4 252
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Текущее использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению
Корректировка на вид разрешенного использования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м./руб	определяется	8 990	5 715	4 252
Местоположение объекта (населенный пункт)	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"	Ставропольский край, Пятигорск, Ермолова 16	Ставропольский край, Пятигорск, около Бомондкерамика (Беговая 33)	Ставропольский край, Пятигорск, ул. Людкевича, 9
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м./руб	определяется	8 990	5 715	4 252
Местоположение объекта в районе города	зона автомагистрали	зона автомагистрали (близость зоны деловой активности)	окраина города	зона автомагистрали
Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району	0,77	0,84	0,64	0,77
Корректировка на местоположение (по району города)	«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1», таб. 80 стр. 248	-8,33%	20,31%	0,00%
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м./руб	определяется	8 241	6 876	4 252
Площадь, кв.м.	801	3 500	1 400	370
Корректировка на размер земельного участка	«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2», рис.43 стр. 154 - коэффициент торможения	7,65%	2,83%	-3,79%
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м./руб	определяется	8 871	7 071	4 091
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации по меже	Коммуникации по меже	Водопровод, электроснабжение на участке, газопровод по меже	Коммуникации по меже
электроснабжение	1,02	1,02	1,11	1,02
Корректировка на наличие электроснабжения	-	0,00%	-8,11%	0,00%
газоснабжение	1,08	1,08	1,08	1,08
Корректировка на наличие газоснабжения	-	0,00%	0,00%	0,00%
водоснабжение	1,04	1,04	1,07	1,04
Корректировка на наличие водоснабжения	-	0,00%	-2,80%	0,00%
канализация	1,03	1,03	1	1,03
Корректировка на наличие канализации	-	0,00%	3,00%	0,00%
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м./руб	определяется	8 871	6 505	4 091
Среднеарифметическое значение	6 489			
Отклонение наблюдаемого значения $a_i - a$				
$(a_i - a)^2$		2 382,42	15,61	-2 398,05
Сумма $(a_i - a)^2$	11 426 775,99	5 675 902,35	243,63	5 750 630,01
Дисперсии нормального закона распределения ошибок	3 808 925,33			
Среднеквадратическое отклонение	1 951,65			
Коэффициент вариации	30,08%			
Стоимость оцениваемого объекта	5 198 000			

13. Согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Согласно ФСО №1 п.24 Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объектов оценки, установленной в результате применения подхода.

Так как для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства использован только затратный подход, а при определении рыночной стоимости прав на земельный участок – только сравнительный, то процедура согласования не требуется.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки, кв.м.	Итоговая рыночная стоимость (округленная), руб.
1	Объект незавершенного строительства. Площадь: 268,6 кв.м. Степень готовности: 35%. (Согласно технического паспорта) Кадастровый номер: 26:33:070101:994. Месторасположение: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОА "Погат" по улице Беговой (по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска")	2019	26:33:070101:994	268,60	12 569 000
2	Земельный участок. Назначение - земли населенных пунктов - для строительства торгово-сервисного центра. Площадь: 801 кв.м. Кадастровый номер: 26:33:010101:590. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска"	-	26:33:010101:590	801	5 198 000
Итого					17 767 000

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 26:33:070101:994, степень готовности – 35 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 26:33:010101:590, общей площадью 801 кв.м., с видом разрешенного использования: для строительства торгово-сервисного центра, по адресу: г. Пятигорск, район ОАО «Погат», по автомобильной дороге «Северо-Западный обход г. Пятигорска» составляет: 17 767 000 (Семнадцать миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

Оценщик

Диплом ВСГ 1362319 от 20.06.2008 г.
Квал.аттес. №021801-1 от 18.06.2021 года
«Оценка недвижимости».
Квал.аттес. №025215-2 от 15.07.2021 года
«Оценка движимого имущества»



Вовченко Е.А.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
2. Постановление Правительства РФ №765 от 8 ноября 2007 г. «О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности».
3. Земельный кодекс 136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (с изменениями).
4. Распоряжение от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (вред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
5. Джек Фридман, Николас Ордуй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости»
6. Гражданский кодекс РФ часть 1 от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ.
7. Официальный сайт СРО «Экспертный совет» <http://srosovet.ru/>
8. Оценка предприятия. В.В. Григорьев, М.А. Федотова. Учебное пособие. – М.: Инфра-М, 1997 г.
9. Ценообразование в строительстве. В.Т. Александров, Т.Г. Касьяненко. – СПб: Питер, 2000.
10. Правила физического износа жилых зданий ВСН–53–86(р). Гражданстрой.
11. Оценка недвижимости». Учебник. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.
12. Сайт Министерства экономического развития: www.economy.gov.ru
13. Градостроительный кодекс от 07.05.1998 г. №73-ФЗ.
14. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации».
15. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
16. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержден приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
17. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержден приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
18. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержден приказом Минэкономразвития России №508 от 22.10.2010 г.
19. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
20. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС»: Протокол №19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол №59/2014 от «25» ноября 2014 г., протокол №57/2015 от «05» ноября 2015 г., Протокол №59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол №24/2017 от «06» апреля 2017 г., Протокол №59/2014 от «25» ноября 2014 г., Советом ассоциации «СРОО «ЭС»: Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.
21. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2014 №225-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
22. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
23. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
24. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под. ред. Лейфера Л.А.
25. Справочник оценщика - "Общественные здания 2020". Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020 г.

Приложение 1 – Документы оценщика

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

I **Вовченко**
фамилия
Максим Александрович
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (наименование, когда указано в документах акта о заключении брака)
 * **03** число **декабря** **1987** год **г.**
дата рождения
гор. Чарджоу, Туркменистан

II **Степанова**
фамилия
Екатерина Александровна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (наименование, когда указано в документах акта о заключении брака)
 * **29** число **декабря** **1985** год **г.**
дата рождения
город Невинномысск, Ставропольского края

заключили брак **10.09.2016 года**
число, месяц, год заключения в браке
десятого сентября
две тысячи шестнадцатого года

о чем **2016** года **сентября** месяца **10** числа
 составлена запись акта о заключении брака № **1324**

После заключения брака присвоены фамилии:
 мужу **Вовченко**
 жене **Вовченко**

Место государственной регистрации **отдел записи актов гражданского**
состояния управления записи актов гражданского состояния Ставропольского
края по Ленинскому району города Ставрополя

Дата выдачи * **10** число **сентября** **2016** год **г.**

Руководитель органа **Кузнецова Н. Н.**
управления записи актов гражданского состояния

И-ДН № 565317

Форм. №30, Москва, 2016, 4Б.

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций решением от 19 декабря 2007 года № 0306

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

Выписка № 0177
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

Вовченко Екатерины Александровны

(Ф.И.О. заявителя, члена коллегии оценщиков)

о том, что Вовченко Екатерина Александровна
(Ф.И.О. заявителя)
является членом Ассоциации саморегулируемой организации
(наименование организации, саморегулируемой организации)
«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включена
в реестр членов "23" декабря 2008 года за регистрационным № 01768.
Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.
(запрет на осуществление права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате:

(форма квалификационного аттестата обязательна для деятельности в области оказания оценок)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
021801-1	18.06.2021	до 18.06.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по органам власти подготовки управленческих кадров"	
025215-2	15.07.2021	до 15.07.2024	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

(форма выписки обязательна для выписки, содержащейся в реестре членов саморегулируемой организации)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "15" марта 2022 года.

Дата составления выписки "15" марта 2022 года.

Исполнительный директор

Документ подписан цифровой подписью
Создан с сертификата ЭП:
Кому выдан: АССОЦИАЦИЯ СРО "ЧКРО",
Исполнительный директор Мазко Татьяна Викторовна
Серийный №: 324b54302b4d07454e89e0003044555
Действителен с 05.10.2021 по 05.10.2022

T.B. Мазко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025215-2

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Вовченко Екатерине Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

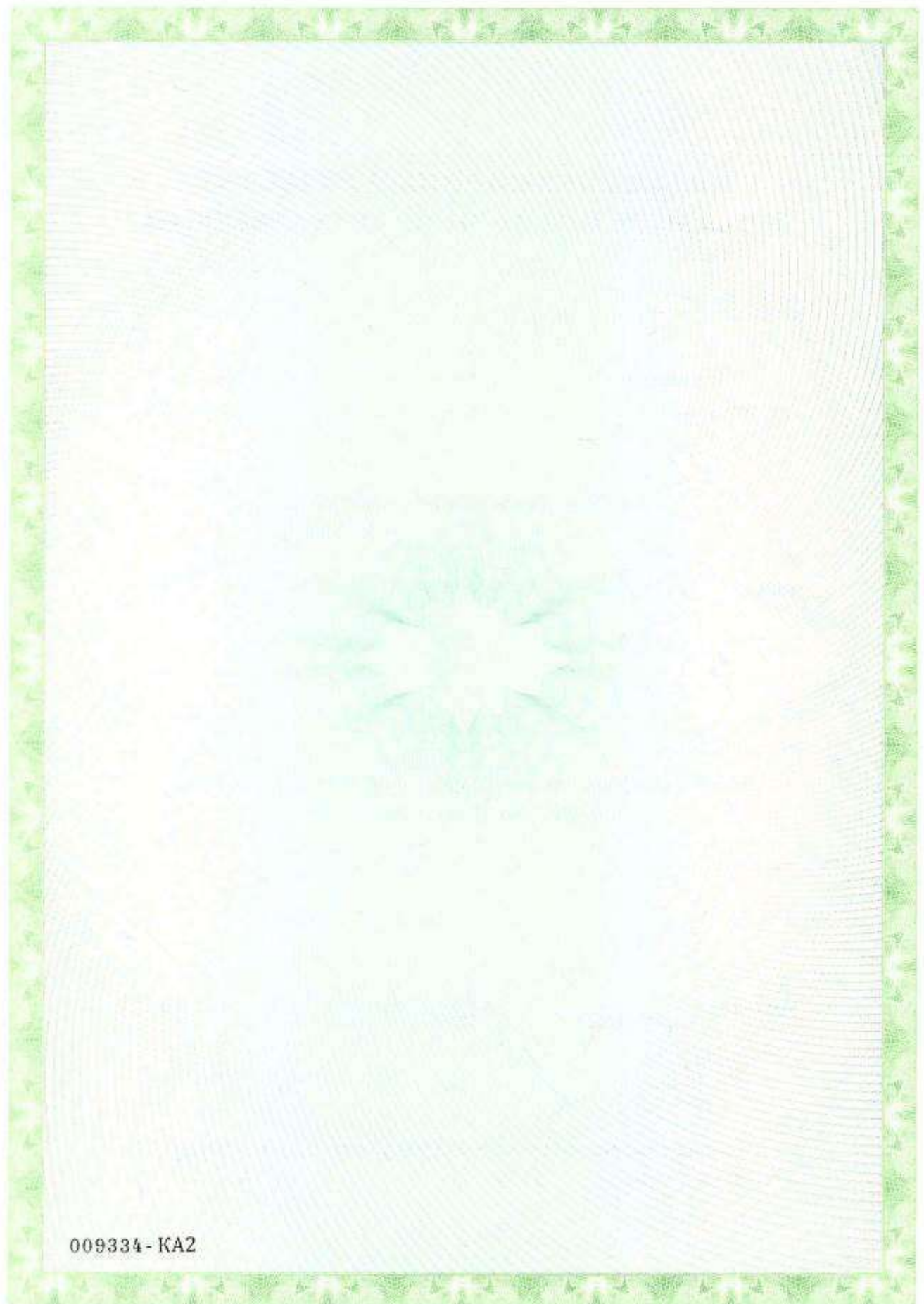
от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.



009334- KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021801-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Вовченко Екатерине Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

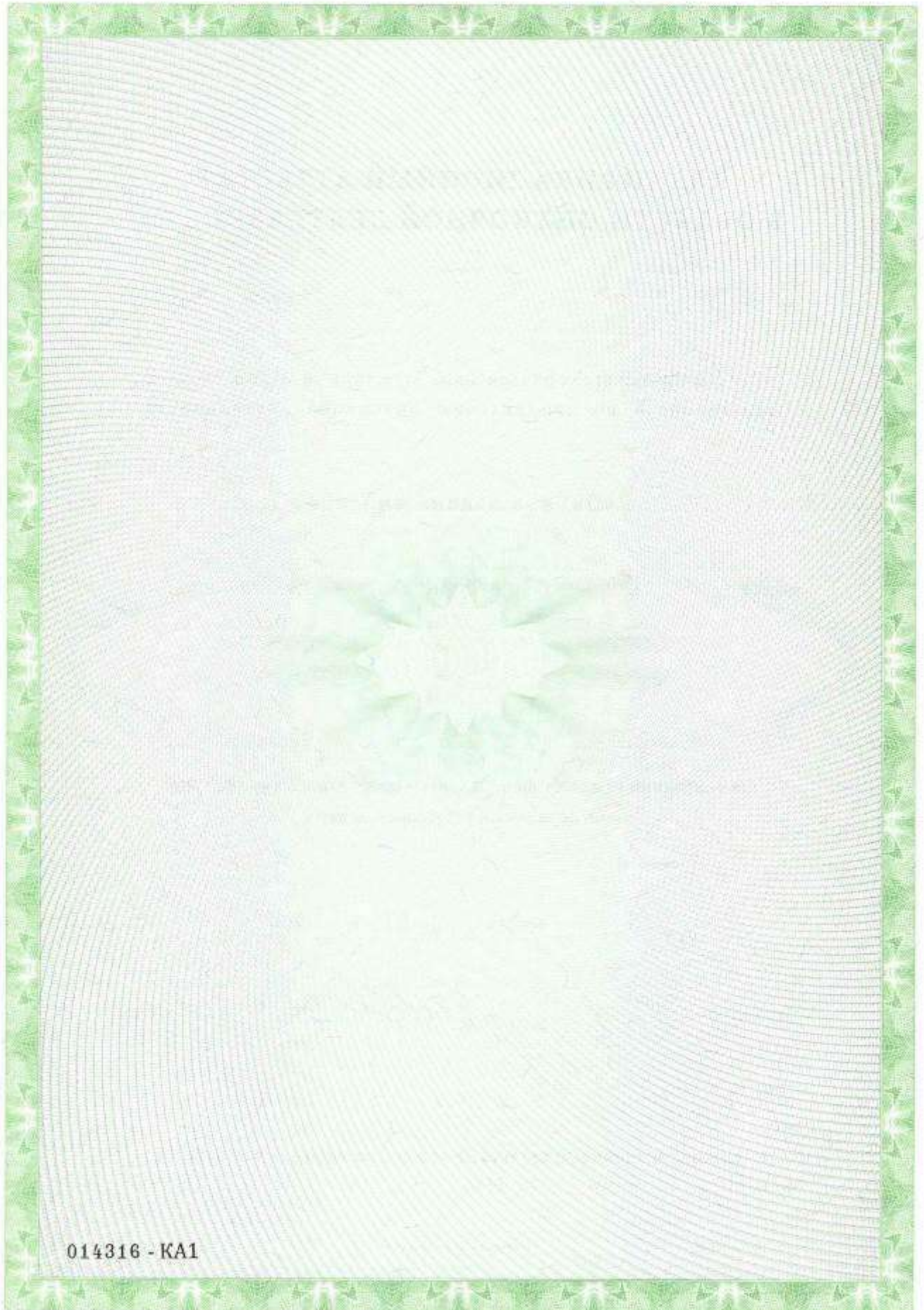
от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.



014316 - KA1



МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

Россия, 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, 50
 тел.: (495) 730-11-01, факс: (495) 951-19-01, e-mail: info@maks.ru
 ОГРН 1027739099629, ИНН 7709031643

ДОГОВОР №12224/125-4898924
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Ростов-на-Дону

«10» июля 2022 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.10.14 №262-ОД/А (далее – Правила страхования) (приложение №1) и Заявления на страхование (приложение №2), являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.




СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Московская акционерная страховая компания (АО «МАКС») Лицензия Банка России СМ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ф.И.О.: Вовченко Екатерина Александровна Дата рождения: «29» декабря 1985 г. Адрес: 355007, г. Ставрополь, ул. Серова, 9А, кв. 18 Паспорт: серия и номер: 0716 225448 выдан: Отделом УФМС России по Ставропольскому краю и Карачаев-Черкесской республике в Промышленном районе г. Ставрополя «29» сентября 216 г.
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:	обязанность Страховщика на обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегативная):	30 000 000,00 (Тридцать миллионов, 00/100) рублей
ФРАНШИЗА (безусловная):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июля 2022 г. по «30» июня 2023 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	8 400,00 (Восемь тысяч четыреста, 00/100) рублей. уплачивается одновременно, в срок до «01» июля 2022 г.

Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороне, заявившей претензию, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.

При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

СТРАХОВЩИК: Директор филиала АО «МАКС» в г. Ростов-на-Дону  (подпись) М.П. «10» июля 2022 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: С Правилами страхования ознакомлен и согласен.  (подпись) «10» июля 2022 г.
Подлежит: ИП Цугурин В.Х. (Ф.И.О./наименование агента)	54140 (Код агента)  (подпись)

ФИМИНА, ИМЯ, ОТЧЕСТВО Степанова Екатерина Александровна	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Дата рождения 29 декабря 1985 года	
Предыдущий документ об образовании <i>Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году</i>	г. Ставрополь Негосударственное
Вступительные испытания <i>прошла</i> Поступила (а) в <i>2003 году в НОУ "Ставропольский финансово-экономический институт" (очная форма)</i>	образовательное учреждение высшего профессионального образования "Ставропольский
Завершил(а) обучение в <i>2008 году в НОУ ВПО "Ставропольский финансово-экономический институт" (очная форма)</i>	финансово-экономический институт"
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ
Направление/специальность Финансы и кредит	№ ВСТ 1362319
Специализация Оценка собственности	1606 (регистрационный номер)
Курсовые работы: 1. Организация предпринимательской деятельности, хорошо 2. Техико-экономическое обоснование создания предприятия, отлично 3. Происхождение и сущность денег, отлично 4. Пути улучшения финансового состояния предприятия, отлично 5. Учет продажи готовой продукции, отлично 6. Анализ финансового состояния предприятия, хорошо 7. Оценка эффективности инвестиций, отлично 8. Бизнес-планирование в финансовой деятельности предприятия, отлично 9. Оценка стоимости бизнеса, хорошо	21 июня 2008 года (дата выдачи)
Практика: 1. Преддипломная, 12 недель, отлично	Решением Государственной аттестационной комиссии
Итоговые государственные экзамены: 1. Итоговый междисциплинарный экзамен, отлично	от 20 июня 2008 года
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка стоимости предприятия методом чистых активов", 12 недель, отлично	присуждена квалификация ЭКОНОМИСТ
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	по специальности "Финансы и кредит"
Продолжение см. на обороте	Ректор 
Документ содержит количество листов 4	Декан 
	Секретарь 
	
	Лист №1

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СТЕПАНОВА
Екатерина Александровна
ИНН 263510000423

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

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

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО» от
23 декабря 2008 года №122

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01768

Дата выдачи 23 декабря 2008 года



МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

Россия, 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, 50
 тел.: (495) 730-11-01, факс: (495) 951-19-01, e-mail: info@maks.ru
 ОГРН 1027739099629, ИНН 7709031643

**ДОГОВОР №12224/125-4898922
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

г. Ростов-на-Дону

«14» мая 2022 г.

Акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице директора филиала АО «МАКС» в г. Ростов-на-Дону Усиковой Анны Владимировны, действующего на основании доверенности №224(А) от «01» января 2022г., с одной стороны, и Союз «Торгово-промышленная палата Ставропольского края», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Президента Союза «Торгово-промышленной палаты Ставропольского края» Оболенец Бориса Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненные вследствие этого события убытки (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.

1.2. Настоящий Договор страхования заключен на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А) (далее – «Правила страхования»). Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

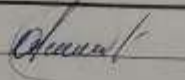
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. По настоящему Договору страховым случаем с учетом всех положений и исключений, предусмотренных настоящими Правилами страхования, является факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых

Страховщик:



Страхователь:



актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком.

3.2. Страховой случай, предусмотренный п.3.1 настоящего Договора, считается имевшим место и наступает обязанность Страховщика произвести страховую выплату, если действия (бездействие) оценщика (оценщиков), приведшие к нарушению договора на проведение оценки, требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены в течение срока действия договора страхования.

3.2.1.1. Под действиями (бездействием) оценщика (оценщиков), приведшими к нарушению договора на проведение оценки, требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки (упущения) оценщика (оценщиков), приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и повреждению имущества (документов, материалов и т.п.), иным убыткам Выгодоприобретателей.

3.2.2. Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (вреда) впервые заявлены в соответствии и на основе норм гражданского законодательства Российской Федерации в течение срока действия договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении убытков (вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии или исковые требования о возмещении убытков (вреда), предъявленные к Страхователю в связи с осуществлением оценщиком или оценщиками, состоящими со Страхователем в трудовых отношениях, оценочной деятельности.

3.2.3. Имеется причинно-следственная связь между убытками (вредом) Выгодоприобретателя и оценочной деятельностью, осуществляемой оценщиком или оценщиками, состоящими со Страхователем в трудовых отношениях.

3.3. Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков, явившиеся следствием одной ошибки (упущения) либо нескольких, связанных между собой ошибок (упущений) рассматриваются как один страховой случай.

3.4. Требование Выгодоприобретателя о возмещении убытков (вреда), явившиеся следствием одной ошибки (упущения) либо нескольких, связанных между собой ошибок (упущений), предъявленные к нескольким оценщикам, проводившим оценку объекта оценки по одному договору на проведение оценки, рассматривается как один страховой случай.

3.5. По настоящему Договору установлены исключения из страхования, предусмотренные разделом 5 Правил страхования.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. Страховая сумма, в пределах которой Страховщик обязуется произвести страховую выплату при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора страхования (неагрегатная страховая сумма), устанавливается Сторонами в размере **100 000 000,00 (Сто миллионов, 00/100) рублей.**

4.2. Франшиза безусловная по настоящему Договору не установлена.

4.3. По настоящему договору установлены следующие лимиты ответственности Страховщика (максимальные суммы выплат страхового возмещения):

Страховщик



Страница 2 из 5

Страхователь



4.3.1. на один страховой случай, произошедший в течение срока действия Договора страхования в размере 50 000 000 (пятьдесят миллионов, 00/100) рублей.

4.3.2 по необходимым и целесообразным расходам Страхователя по выяснению обстоятельств и причин наступления страхового случая и по судебным расходам Страхователя в размере 100 000 (сто тысяч, 00/100) рублей.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Страховая премия за весь срок действия настоящего Договора страхования составляет: 29 500,00 (Двадцать девять тысяч пятьсот, 00/100) рублей.

5.2. Порядок уплаты страховой премии: страховая премия уплачивается Страхователем одновременно в срок до «14» мая 2022 г. по безналичному расчету.

В случае неуплаты страховой премии к сроку, установленному в настоящем Договоре страхования, или уплаты страховой премии не в полном объеме, Договор страхования считается не вступившим в силу.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Срок действия договора страхования с «14» мая 2022 г. по «13» мая 2023 г.

Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности сторон установлены согласно разделу 10 Правил страхования и положениям Договора страхования.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ И ПОРЯДОК ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

8.1 Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты установлен Правилами страхования с учетом п.п. 8.2 - 8.6 настоящего Договора страхования.

8.2 В случае выявления факта предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и (или) ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил страхования, Страховщик обязан:

а) принять их, при этом срок принятия решения о страховой выплате не начинается течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;

б) уведомить об этом подавшее заявление на страховую выплату лицо с указанием перечня недостающих и (или) ненадлежащим образом оформленных документов;

- в течение 15 рабочих дней (для заявителя - физического лица);

- в течение 30 рабочих дней (для заявителя - юридического лица).

8.3 Выплата страхового возмещения производится в денежной форме.

8.4 Если получателем страховой выплаты не является лицо, обратившееся к Страховщику с заявлением на страховую выплату, срок принятия решения о выплате, оформляемого страховым актом (п.11.5 Правил страхования) начинается течь не ранее получения Страховщиком документа, удостоверяющего личность получателя выплаты.

8.5 Если лицо, обратившееся за страховой выплатой, не предоставило банковские реквизиты, а также другие сведения, необходимые для осуществления страховой выплаты в безналичном порядке, Страховщик имеет право продлить (приостановить) указанный в п.11.6 Правил страхования срок осуществления страховой выплаты до получения Страховщиком

Страховщик



Страница 3 из 5

Страхователь



указанных сведений. При этом Страховщик уведомляет обратившееся лицо о факте приостановки и запрашивает у него недостающие сведения.

8.6 Страховой акт не составляется, если при проверке заявления Страхователя (Выгодоприобретателя) установлено, что заявленный убыток наступил не в результате страхового случая либо имеются иные основания для освобождения (отказа) в страховой выплате. В этом случае Страховщиком в течение 3-х рабочих дней с момента принятия такого решения (решение принимается в пределах срока, предусмотренного п.11.5 Правил страхования) направляет Страхователю и Выгодоприобретателю письменное уведомление об отказе в выплате страхового возмещения с указанием причин отказа.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Страховщик обязан после того, как Страховщику стало известно о наступлении события, имеющего признаки страхового случая, по запросу Страхователя (Выгодоприобретателя) проинформировать его обо всех предусмотренных настоящим Договором и (или) Правилами необходимых действиях, которые Страхователь (Выгодоприобретатель) должен предпринять, и обо всех документах, представление которых обязательно для рассмотрения вопроса о признании события страховым случаем, определения размера страховой выплаты и о сроках проведения указанных действий и представления документов, а также о предусмотренных настоящим Договором и (или) Правилами страхования форме и способе осуществления страховой выплаты. Информирование осуществляется в письменной форме почтовым отправлением либо путем направления ответа по электронной почте.

9.2. Если настоящим Договором или Правилами страхования не предусмотрено иное, уведомления, заявления, документы в рамках настоящего Договоров страхования должны направляться в письменной форме за подписью уполномоченного лица Страховщика, Страхователя (Выгодоприобретателя) нарочно, курьерской службой доставки либо по почте по адресам, указанным в настоящем Договоре страхования или иных документах, получаемых (передаваемых) при заключении, исполнении договора страхования.

Страховщик также обеспечивает возможность взаимодействия со Страхователем (Выгодоприобретателем) посредством телефонной связи, а также иными способами, установленными настоящим Договором и Правилами страхования.

9.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору страхования оформляются дополнительными соглашениями, которые после подписания его Сторонами становятся неотъемлемой частью настоящего Договора страхования.

9.4. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка.

Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороне, заявившей претензию, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством РФ.

9.6. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что при заключении договора получил Правила страхования, ознакомлен с Правилами страхования и настоящим Договором страхования, согласен и обязуется выполнять.

В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора отличается от положений Правил страхования, преимущественную силу имеют положения Договора.

Страховщик



Страхователь



9.6. С документами, подтверждающими полномочия представителя Страховщика, Страхователь ознакомлен.

9.7. Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Указанные в настоящем разделе приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение №1 - Правила страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденные ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

Приложение №2 - Заявление на страхование (к экземпляру Договора Страхователя прикладывается вместо оригинала копия, заверенная печатью Страховщика).

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

АО «МАКС»

ИНН 7709031643 / КПП 770501001

Адрес местонахождения:

115184, г. Москва, ул. М.Ордынка, д. 50

Почтовый адрес: Филиал АО «МАКС»

в г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону, площадь Свободы, 12А

Банковские реквизиты:

р/с 40701-810-7-0006-0000152

БАНК ВТБ (ПАО), г. Москва

к/с 301018107000000000187

БИК: 044525187

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Союз «Торгово-промышленная палата
Ставропольского края»

ИНН: 2635004033 КПП 263501001

ОГРН 1022600006373

Юридический адрес: 355042, Россия,

Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.

Доваторцев, 55А

Почтовый адрес: 355042, Россия,

Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.

Доваторцев 55а

ТЕЛ: (8652) 50-99-99 ФАКС: (8652) 94-53-34

БУХГАЛТЕРИЯ: (8652) 777-499

E-mail: tppsk26@gmail.com

Р/С: 40703810260000100037 в ОТДЕЛЕНИИ

№5230 СБЕРБАНКА РОССИИ Г.

СТАВРОПОЛЬ

к/с: 30101810907020000615

БИК: 040702615

Директор филиала
АО «МАКС» в г. Ростов-на-Дону



/Усикова А.В./

Президент Союза «Торгово-промышленной
палаты Ставропольского края»



/Оболонец Б.А./

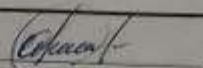
м.п.

«14» мая 2022г.

Копия
Президент
Оболонец Б.А.



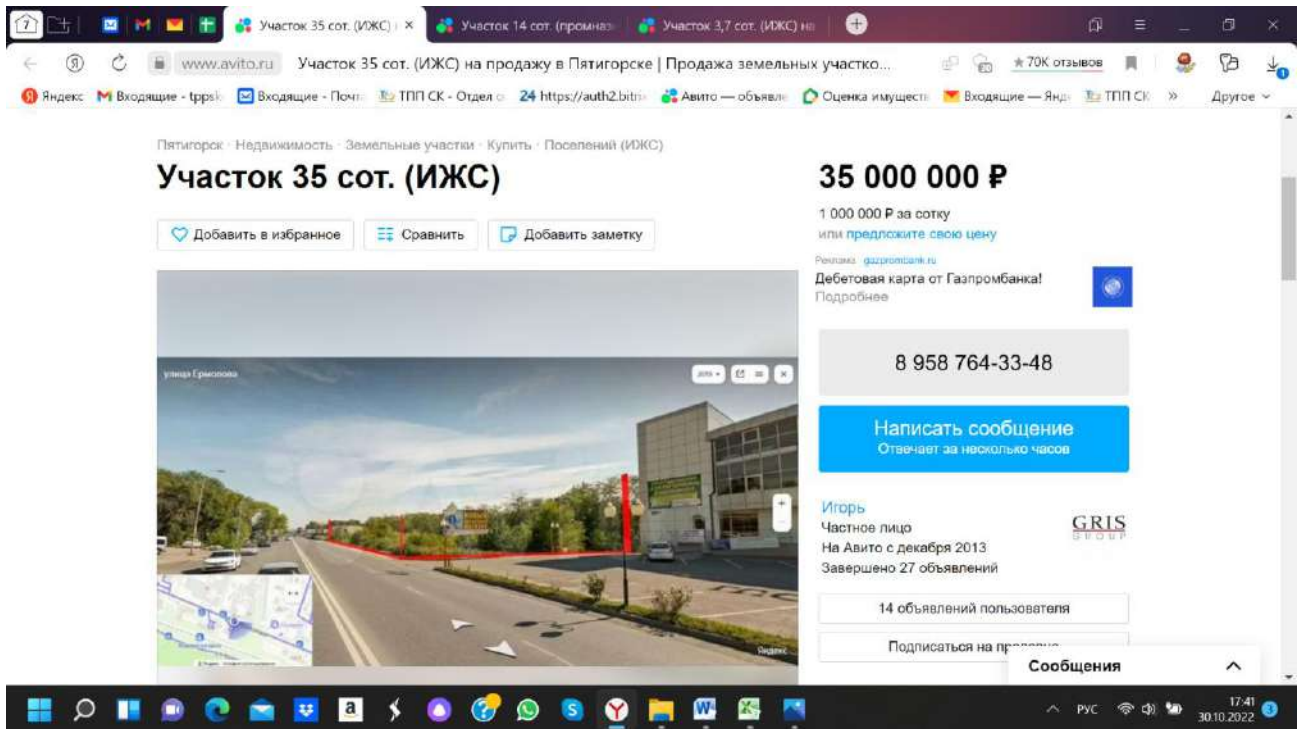
Страховщик



Страхователь



Приложение 2 – Информация используемая для расчётов



Пятигорск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 35 сот. (ИЖС)

35 000 000 ₽

1 000 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [gazprombank.ru](#)
Дебетовая карта от Газпромбанка!
Подробнее

8 958 764-33-48

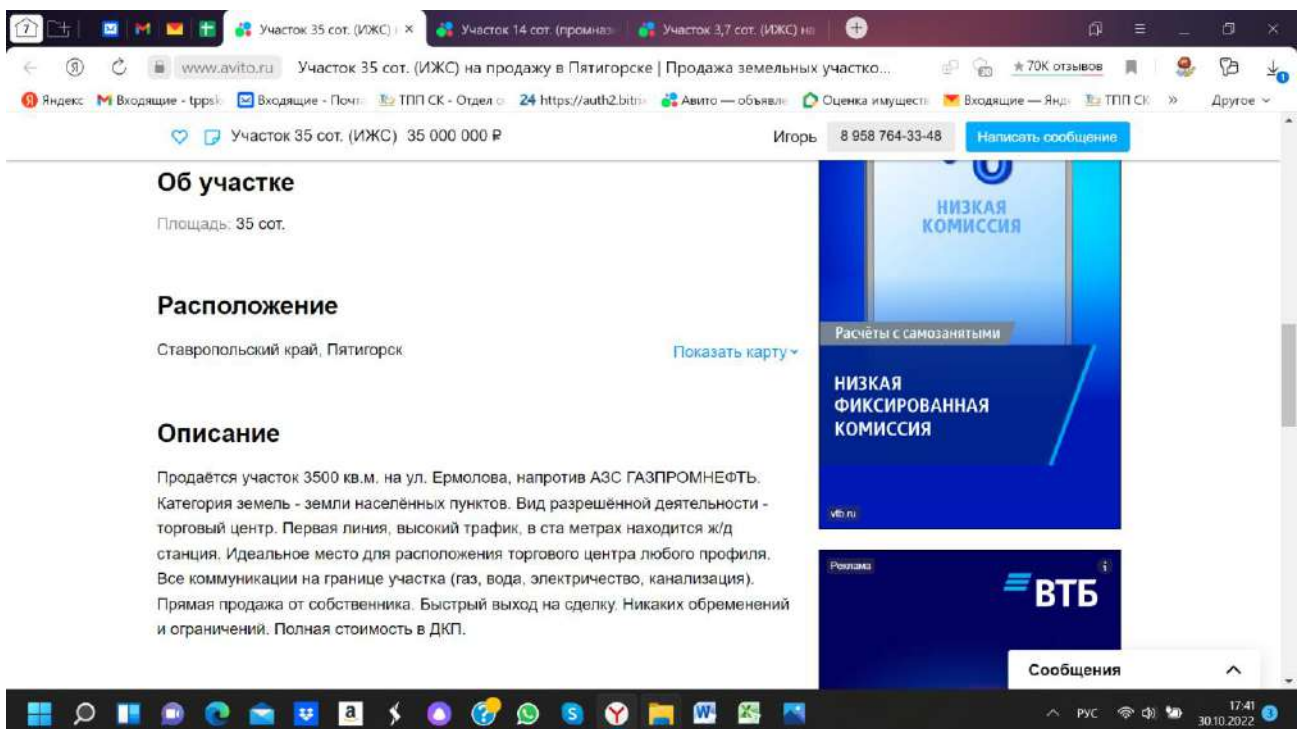
[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Игорь
Частное лицо
На Авито с декабря 2013
Завершено 27 объявлений

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения



Участок 35 сот. (ИЖС) 35 000 000 ₽

Игорь 8 958 764-33-48 [Написать сообщение](#)

Об участке

Площадь: 35 сот.

Расположение

Ставропольский край, Пятигорск [Показать карту](#)

Описание

Продается участок 3500 кв.м. на ул. Ермолова, напротив АЗС ГАЗПРОМНЕФТЬ. Категория земель - земли населённых пунктов. Вид разрешённой деятельности - торговый центр. Первая линия, высокий трафик, в ста метрах находится ж/д станция. Идеальное место для расположения торгового центра любого профиля. Все коммуникации на границе участка (газ, вода, электричество, канализация). Прямая продажа от собственника. Быстрый выход на сделку. Никаких обременений и ограничений. Полная стоимость в ДКП.

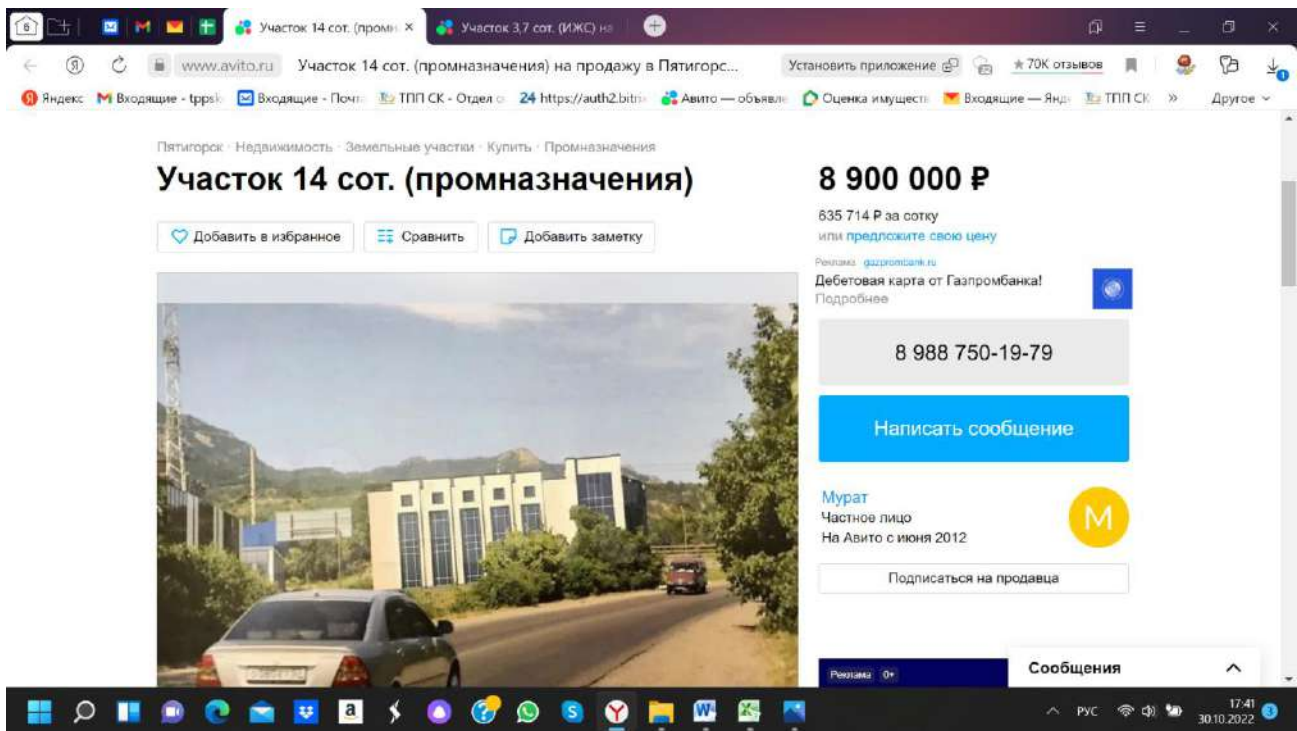
НИЗКАЯ ФИКСИРОВАННАЯ КОМИССИЯ

Расчёты с самозанятыми

ВТБ

Сообщения

https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35sot_izhs_2436316946



Пятигорск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 14 сот. (промназначения)

8 900 000 ₽

635 714 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама: [газпромбанк.ru](#)
Дебетовая карта от Газпромбанка!
Подробнее

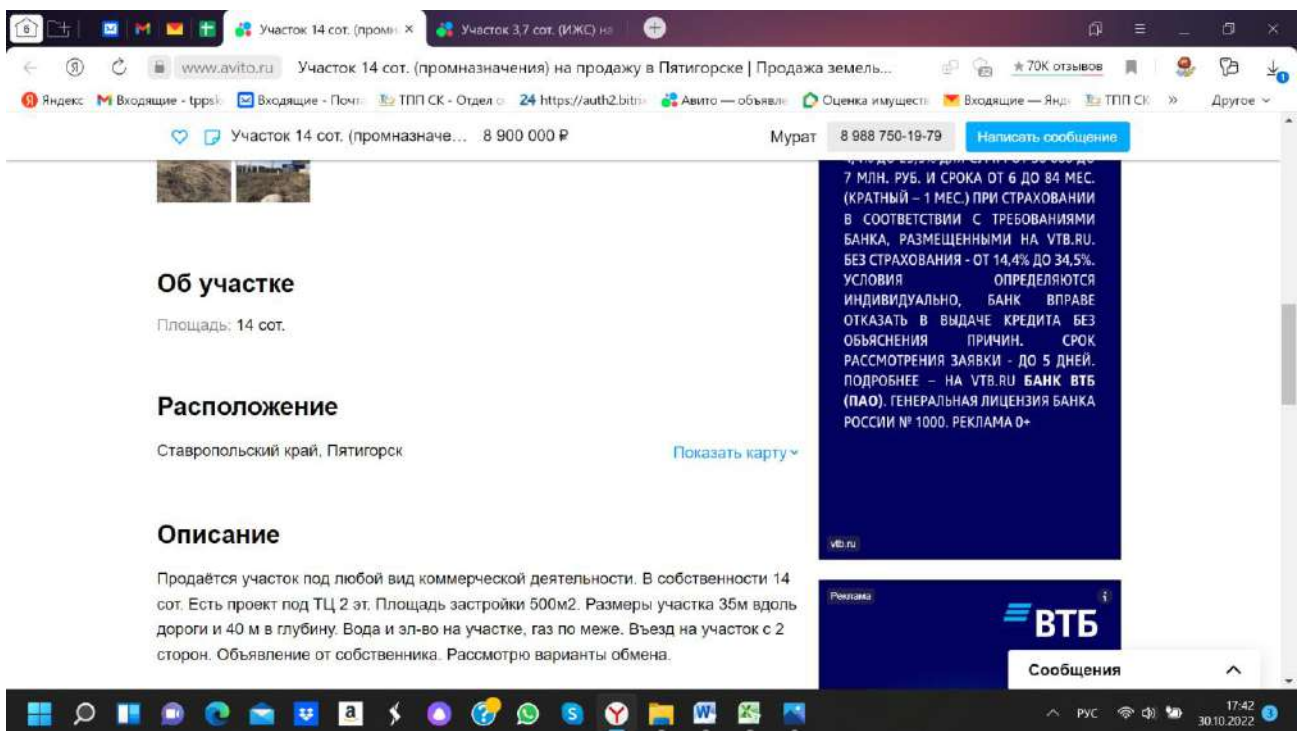
8 988 750-19-79

Написать сообщение

Мурат
Частное лицо
На Авито с июня 2012

Подписаться на продавца

Сообщения



Участок 14 сот. (промназначе... 8 900 000 ₽

Мурат 8 988 750-19-79

Написать сообщение

Об участке

Площадь: 14 сот.

Расположение

Ставропольский край, Пятигорск

[Показать карту](#)

Описание

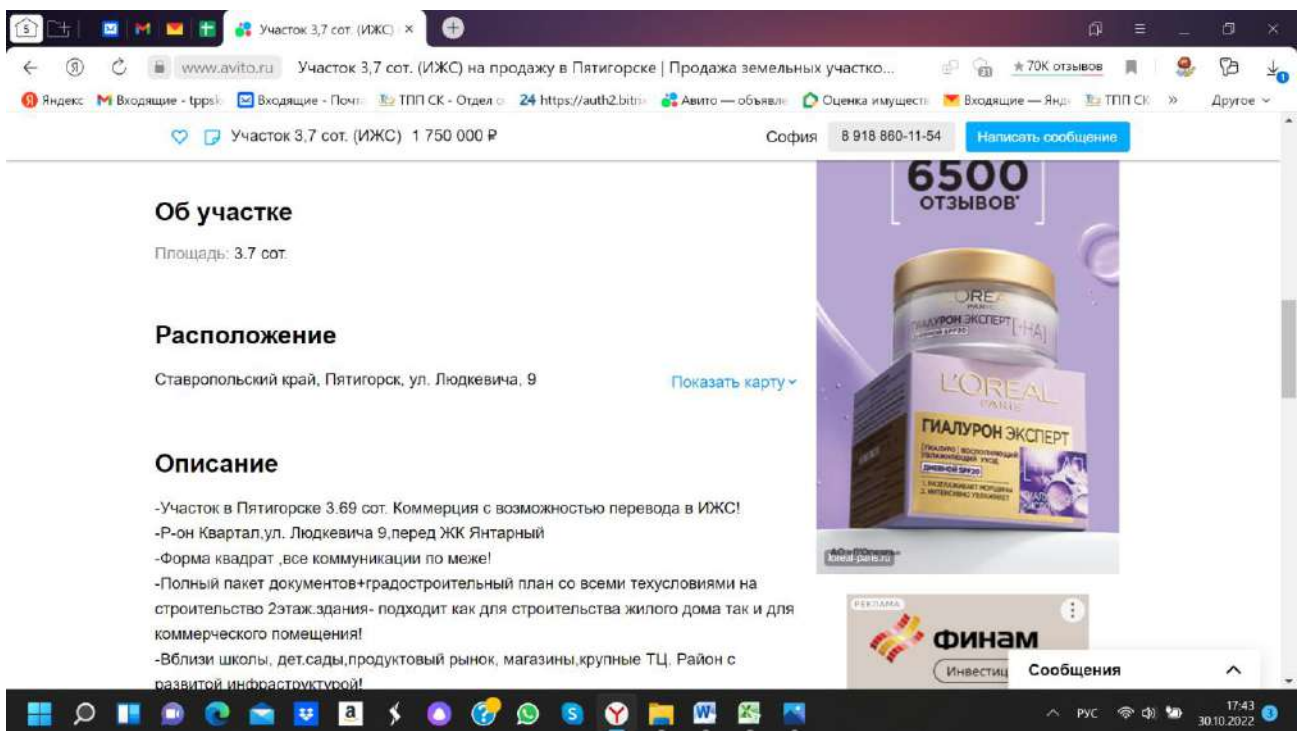
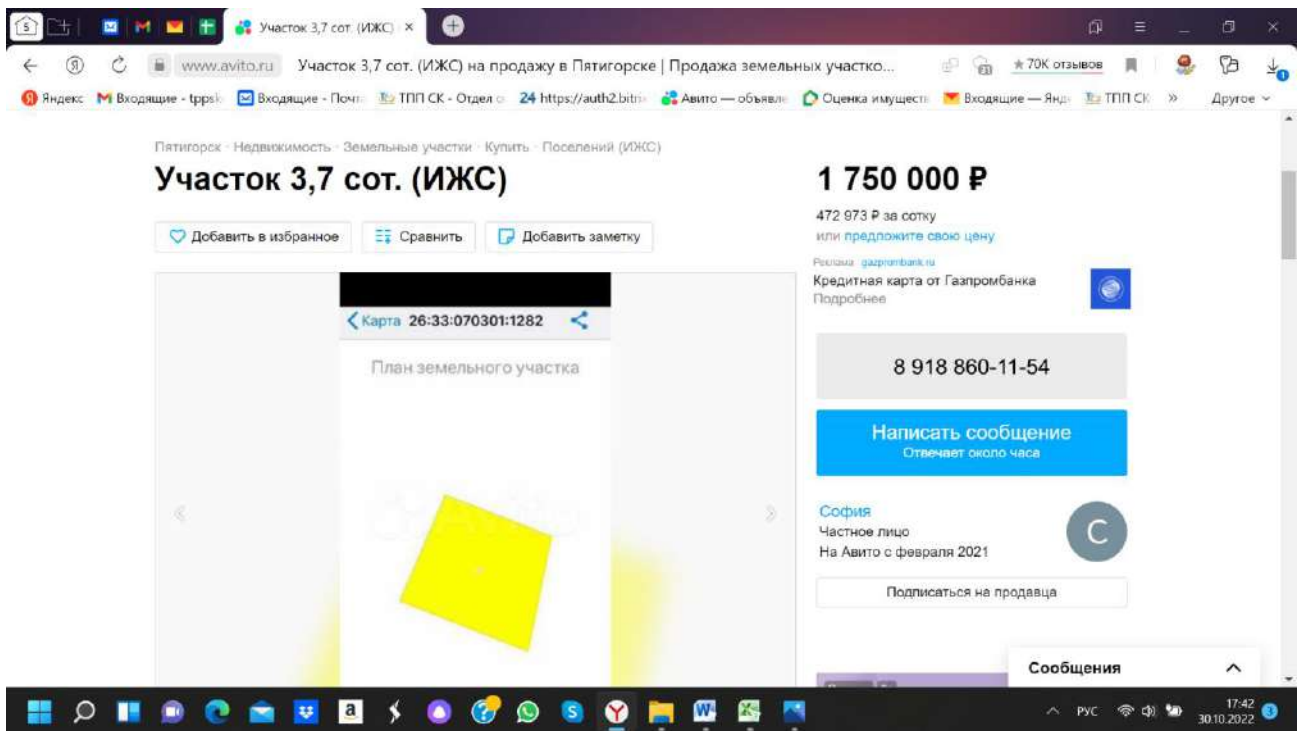
Продаётся участок под любой вид коммерческой деятельности. В собственности 14 сот. Есть проект под ТЦ 2 эт. Площадь застройки 500м2. Размеры участка 35м вдоль дороги и 40 м в глубину. Вода и эл-во на участке, газ по меже. Въезд на участок с 2 сторон. Объявление от собственника. Рассмотрю варианты обмена.

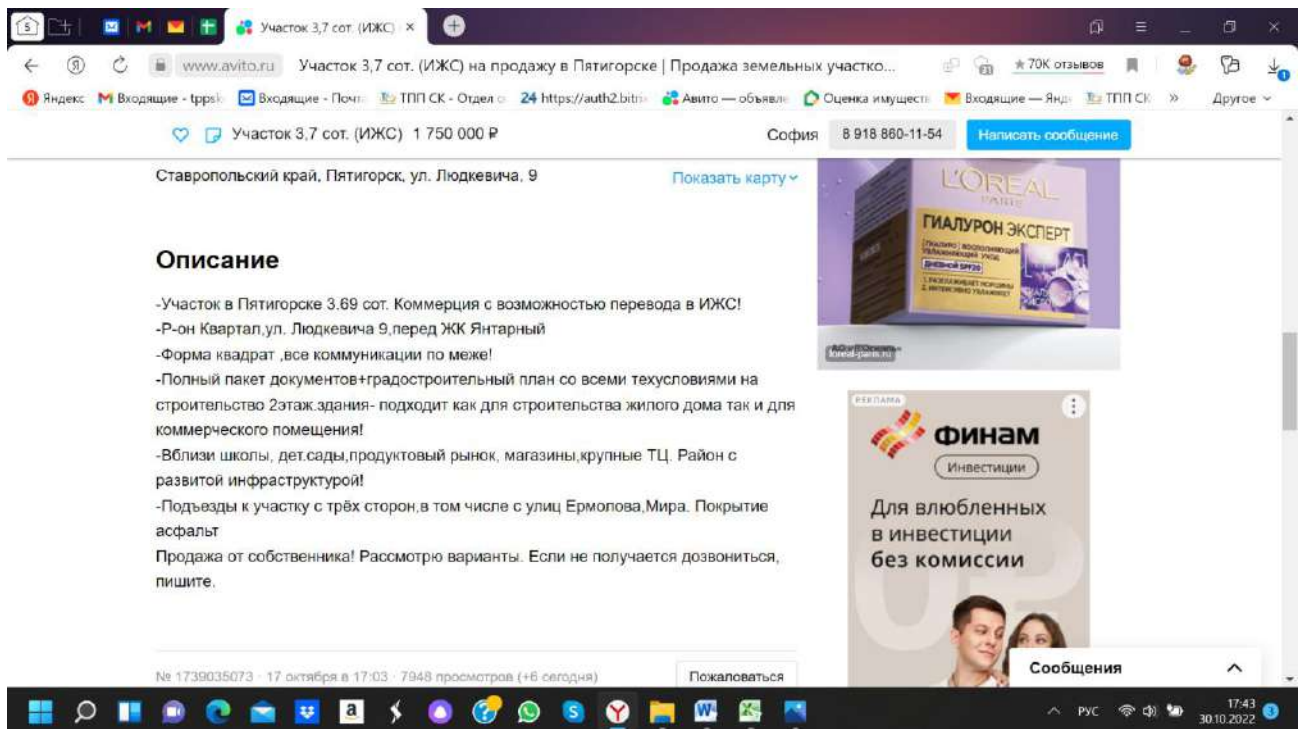
7 МЛН. РУБ. И СРОКА ОТ 6 ДО 84 МЕС. (КРАТНЫЙ – 1 МЕС.) ПРИ СТРАХОВАНИИ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ БАНКА, РАЗМЕЩЕННЫМИ НА УТВ.РУ. БЕЗ СТРАХОВАНИЯ - ОТ 14,4% ДО 34,5%. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ ИНДИВИДУАЛЬНО, БАНК ВПРАВЕ ОТКАЗАТЬ В ВЫДАЧЕ КРЕДИТА БЕЗ ОБЪЯСНЕНИЯ ПРИЧИН. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ - ДО 5 ДНЕЙ. ПОДРОБНЕЕ – НА УТВ.РУ БАНК ВТБ (ПАО), ГЕНЕРАЛЬНАЯ ЛИЦЕНЗИЯ БАНКА РОССИИ № 1000, РЕКЛАМА 0+

Реклама: **ВТБ**

Сообщения

https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1441027933





The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 3.7-hectare plot (ИЖС) for sale in Pyatigorsk. The listing includes a price of 1,750,000 RUB and a contact number for Sofia (8 918 860-11-54). The description details the plot's location, infrastructure, and potential for residential or commercial use. The page also features advertisements for L'Oréal Paris Hyaluronic Expert and Finam Investments.

Участок 3,7 сот. (ИЖС) 1 750 000 Р

София 8 918 860-11-54 [Написать сообщение](#)

Ставропольский край, Пятигорск, ул. Людкевича, 9 [Показать карту](#)

Описание

- Участок в Пятигорске 3.69 сот. Коммерция с возможностью перевода в ИЖС!
- Р-он Квартал, ул. Людкевича 9, перед ЖК Янтарный
- Форма квадрат, все коммуникации по меже!
- Полный пакет документов+градостроительный план со всеми техусловиями на строительство 2этаж.здания- подходит как для строительства жилого дома так и для коммерческого помещения!
- Вблизи школы, дет.сады, продуктовый рынок, магазины, крупные ТЦ. Район с развитой инфраструктурой!
- Подъезды к участку с трёх сторон, в том числе с улиц Ермопова, Мира. Покрытие асфальт

Продажа от собственника! Рассмотрю варианты. Если не получается дозвониться, пишете.

№ 1739035073 - 17 октября в 17:03 - 7948 просмотров (+6 сегодня) [Пожаловаться](#)

РЕКЛАМА
ФИНАМ
Инвестиции
Для влюбленных в инвестиции без комиссии

Сообщения

https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_izhs_1739035073



Приложение 3 - Документу предоставленные заказчиком

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ставропольскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2022, поступившего на рассмотрение 25.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 2	
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 2	
25.05.2022г. № КУВИ-001/2022-7972408		26.33-070101:994			
Кадастровый номер:					
Номер кадастрового квартала:		26.33-070101			
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 07:427:002:000035800:Б:20000; Условный номер 26-26-28/007/2012-430			
Местоположение:		Ставропольский край, город Пятигорск, в районе ОАО "Погат" по улице Беговой (по автомобильной дороге "Северо-Западный обход г. Пятигорска")			
Площадь, м2:		268,6			
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:		данные отсутствуют			
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:		тип	значение	единица измерения	
		площадь	268,6	в квадратных метрах	
Проектируемое назначение:		Нежилое			
Кадастровая стоимость, руб.:		2420884,41			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых разрешен объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.			
Получатель выписки:		Кочетов Геннадий Валерьевич, действующий(ая) на основании документа "МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЯТИГОРСКА"			

полное наименование



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о завершённого строительства		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 2	
Объект незавершённого строительства		Вид объекта недвижимости		Всего разделов: 2	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1		Всего разделов: 2	
2.5.05.2022г. № КУВН-001/2022-79722408		26.33.070101.994			
Кadaстровый номер:					
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Золотарев Сергей Юрьевич, 05.07.1973, г. Гусев Калининградской области, РОССИЯ, СНИЛС 006-147-667 32 паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 18 №754775, выдан 02.08.2018, ГУ МВД России по г.Москве г.Москва, ул.Васильковский Стан 11, кв.485		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 26.33.070101.994-26/018/2019-4 21.02.2019 12:43:01		
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:	не зарегистрировано			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
		М.П.			

**ООО Пятигорский земельный комитет
Ставропольского края**

г. Пятигорск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект незавершенного строительства нежилое здание

**Ставропольский край
357500 г.Пятигорск**

Улица (пер.) район ООО Погат по ул. Беговой (по автомобильной дороге
"Северо-западный обход г. Пятигорска")
Дом № _____ Строение (корпус) _____

Кадастровый номер земельного участка	26:33:010101:590
Кадастровый номер объекта незавершенного строительства	26:33:070101:994

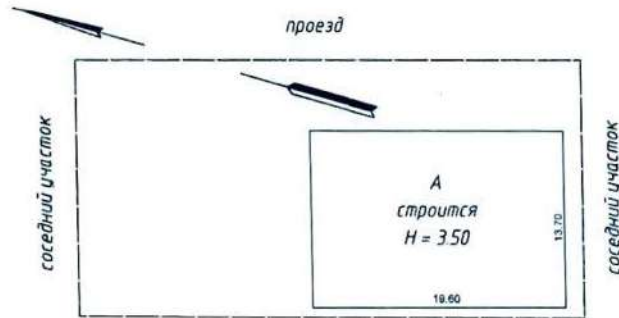
Паспорт составлен по состоянию на 02 сентября 2022года.

Руководитель
М.П.



Новикова И.А.
(Фамилия И.О.)

Ситуационный план



район ООО "Погат" по автомобильной дороге "северо-западный обход г. Пятигорск"

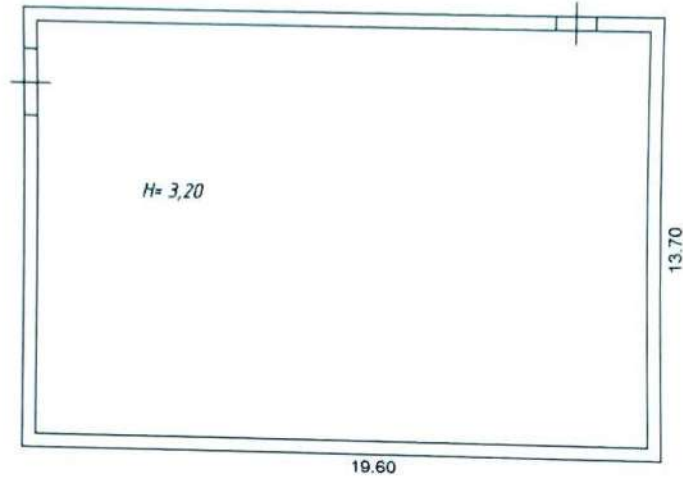
ООО "Пятигорский земельный комитет"			
Дата	Ситуационный план район ООО "Погат" по ул. Бегодой (по автомобильной дороге "северо-западный обход г. Пятигорск")		
	Руководитель	Фамилия Имя Отчество	Подпись
02.09.2022 г.	Надикода И. А.		

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

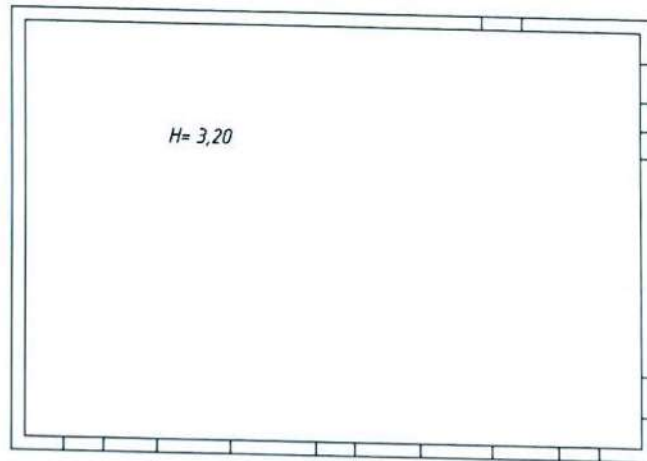
Наименование конструктивных элементов		Описание конструкт. элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Число этажей				% износа к строению гр. 7 гр. 8/100	Текущие изменения			
				Удельный вес по таблице / сборник	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. эл. с поправкой	Износ в %		износ в %	элемент к строению		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
Фундаменты		ж/бетонный	хорошее	4	1	4	0					
а). Стены и их наружная отделка		мелкие бетонные блоки 70%	хорошее	37	0.7	25.9	0					
б). Перегородки		мелкие бетонные блоки 50%	хорошее									
Покраска и перекрывтия	чердачное			7	0.7	4.9	0					
	межэтажное	ж/бетонное	хорошее									
	цокольный эт	ж/бетонное										
Крыша												
Полы												
Двери и окна	дверные											
	оконные											
Внутренняя отделка												
Санитарно-технические устройства	отопление											
	водопровод											
	горяч. водоснаб.											
	канализация											
	ванны											
	эл. освещение											
	радио											
	телефон											
	вентиляция											
	лифты											
	газ											
	сигнализация											
Прочие работы												
ИТОГО						34.8	0					
Процент износа приведенный к 100 по формуле: (процент износа (гр. 9)*100/удельный вес (гр.7))							0.00%					

Поэтажный план

цокольный этаж



1 этаж



ООО "Пятигорский земельный комитет"	
Дата	поэтажный план район ООО "Полат" по ул. Беговой (по автомобильной дороге "северо-восточный обходе Пятигорск"
	Руководитель: Масштаб: 1:100 Фамилия Имя Отчество: Подпись: _____
02.09.2022 г.	Нодикова И. А.



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. Пятигорске район ООО "Погаг" автомобильная дорога "Северо-западный обход г. Пятигорска"

№	Назначение частей помещений: кухня, канцелярск. комната, классная комната, большая комната, кухня, коридор и полота, 4-п.	формула площади по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру в кв м в т ч предназначенная под помещения	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	итого полезной площади (по квартире, اتاق, строения)	внутрен. обмеру
1	вспомогательная (подсобная)	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
2	основная												
3	основная												
4	основная												
5	основная												
6	основная												
7	основная												
8	основная												
9	основная												
10	основная												
11	основная												
12	основная												
13	основная												
14	основная												
15	основная												
16	основная												

Объект находится в стадии строительства
 процент готовности 35%
 площадь застройки 268.6 м2



исполнитель работ ООО "Земком" _____
 исполнитель Новикова И. А.

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ставропольскому краю
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.12.2021, поступившего на рассмотрение 21.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
25.12.2021г. № КУВН-002/2021-170754222			
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		26:33:010101:590	
Дата присвоения кадастрового номера:		26:33:010101 19.12.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г.Пятигорск, в районе ОАО "ПОГАТ" по автомобильной дороге	
Площадь:		801 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		2724665,58	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		26:33:010101:589	
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:		26:33:010101:1871	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для строительства торгово-сервисного центра	
Сведения о кадастровом номере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 2	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
25.12.2021г. № КУВН-002/2021-170754222			
Кадастровый номер:			
26:33:010101:590			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (и/или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка (и/или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; срок действия не установлен; Лица (объекты недвижимости), в отношении которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): ООО "Вамбардир-Юг"; Ставропольского края от 02.12.2008 № 6518 выдан: Администрация города, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.07.2021; реквизиты документа-основания: доверенность от 24.05.2021 № 3864010; XML-архив от 22.06.2021 № 64с	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Лист 3
25.12.2021г. № КУВИ-002/2021-170754222		Всего листов выписки: 17	
Кадастровый номер: 26:33:010101:590			
Получатель выписки:		сопроводительное письмо от 21.06.2021 № 6/л; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 22.06.2021 № 6/л. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.07.2021; реквизиты документа-основания: доверенность от 24.05.2021 № 3864010; XML-архив от 22.06.2021 № 6/л; сопроводительное письмо от 21.06.2021 № 6/л; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 22.06.2021 № 6/л. вид ограничения (обременения): ограничения прав на срок действия: с 28.10.2021; реквизиты документа-основания: доверенность от 24.05.2021 № 3864010; XML-архив от 21.10.2021 № 6/л; сопроводительное письмо от 22.10.2021 № 6/л; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 28.10.2021 № 6/л. Комитет Геннадий Валерьевич, действующий(ая) на основании документа "" МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЯТИГОРСКА"	
Полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Раздел 2 Лист 4
25.12.2021г. № КУВИ-002/2021-170754222		Всего листов выписки: 17	
Кадастровый номер: 26:33:010101:590			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город-курорт Пятигорск
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 26-26/028-26/028/203/2015-7540/1 15.12.2015 12:46:20
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		не зарегистрировано
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
Полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
25.12.2021г. № КУВИ-002/2021-170754222			
Кадастровый номер: 26:33:010101:590			

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	127°31.7'	20.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	217°28.6'	40.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	307°36.0'	1.1	данные отсутствуют	26:33:010101:1871	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	307°20.9'	12.43	данные отсутствуют	26:33:010101:1871	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	307°19.9'	6.46	данные отсутствуют	26:33:010101:1871	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	37°26.8'	40.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
25.12.2021г. № КУВИ-002/2021-170754222			
Кадастровый номер: 26:33:010101:590			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	368371.2	1401109.94	-	0.1
2	368359.01	1401125.81	-	0.1
3	368327.25	1401101.46	-	0.1
4	368327.92	1401100.59	-	0.1
5	368335.46	1401090.71	-	0.1
6	368339.38	1401085.57	-	0.1
7	368371.2	1401109.94	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

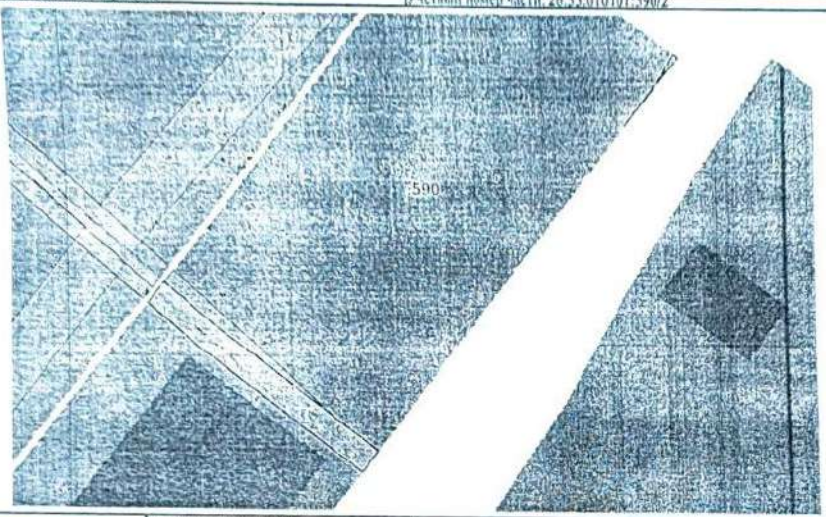
Раздел 4 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
25.12.2021г. № КУАН-002/2021-170754222			
Кадастровый номер:		26:33:010101:590	

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 26:33:010101:590/2



Масштаб 1:300 Условные обозначения:

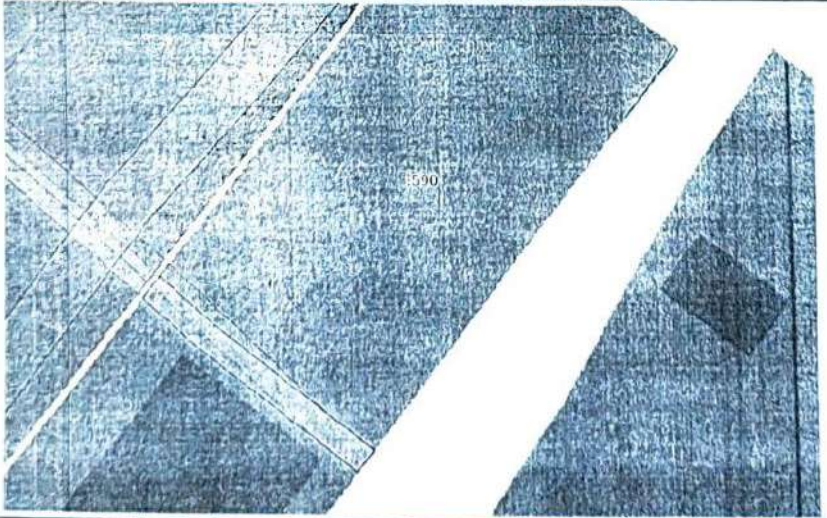
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 10

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
25.12.2021г. № КУВИ-002/2021-170754222			
Кадастровый номер:		26:33:010101:590	

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 26:33:010101:590/3



Масштаб 1:300 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
25.12.2021г. № КУ ВП-002/2021-170754222			
Кадастровый номер:		26:33:010101:590	
26:33:010101:590/4	41	<p>хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещенных распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводять огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 26:33-6.753; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона объекта электросетевого хозяйства кабельная ЛЭП-6 кв ТП-326-ТП-430 (L=679 м); Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-10-28; реквизиты документа-основания: доверенность от 24.05.2021 № 3864010; xML-архив от 21.10.2021 № 6/и; сопроводительное письмо от 22.10.2021 № 6/и; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 28.10.2021 № 6/и; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 8 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещенных распределительных устройств и подстанций,</p>	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
25.12.2021г. № КУ ВП-002/2021-170754222			
Кадастровый номер:		26:33:010101:590	
0	данные отсутствуют	<p>открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводять огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 26:33-6.828; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона объекта электросетевого хозяйства кабельная ЛЭП-6 кв ТП-498 - ТП-569 (Кабель марки ААШВ-10, 3x240-182м); Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций</p> <p>вид ограничения (обременения): аренда; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: восстановление руководителя администрации г.Пятигорска Ставропольского края от 02.12.2008 № 6318 выдан: Администрация города; Сведения о лицах в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "Бомбардир-ЮГ"; Содержание ограничения (обременения): Для предоставления в аренду</p>	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 4.2 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 17

25.12.2021г. № КУВН-002/2021-170754222

Кадастровый номер:

26:33:010101:590

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 26:33:010101:590/2

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	368329.52	1401103.2	-	-	-
2	368327.92	1401101.98	-	-	-
3	368337.06	1401090.16	-	-	-
4	368337.11	1401090.1	-	-	-
5	368340.44	1401086.38	-	-	-
6	368342.03	1401087.6	-	-	-
7	368338.62	1401091.41	-	-	-
8	368329.52	1401103.18	-	-	-
1	368329.52	1401103.2	-	-	-
1	368359.25	1401125.5	-	-	-
2	368359.01	1401125.81	-	-	-
3	368357.09	1401124.34	-	-	-
1	368359.25	1401125.5	-	-	-

полное наименование должности

подпись
М.П.

инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 17

25.12.2021г. № КУВН-002/2021-170754222

Кадастровый номер:

26:33:010101:590

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 26:33:010101:590/3

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	368329.52	1401103.2	-	-	-
2	368327.92	1401101.98	-	-	-
3	368337.06	1401090.16	-	-	-
4	368337.11	1401090.1	-	-	-
5	368340.44	1401086.38	-	-	-
6	368342.03	1401087.6	-	-	-
7	368338.62	1401091.41	-	-	-
8	368329.52	1401103.18	-	-	-
1	368329.52	1401103.2	-	-	-
1	368359.25	1401125.5	-	-	-
2	368359.01	1401125.81	-	-	-
3	368357.09	1401124.34	-	-	-
1	368359.25	1401125.5	-	-	-

полное наименование должности

подпись
М.П.

инициалы, фамилия



Лист 17

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

25.12.2021 г. № КУВН-002/2021-170754222

Кадастровый номер: 26:33:010101:590

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 26:33:010101:590/4

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	368329.57	1401103.24	-	-
2	368327.98	1401102.02	-	-
3	368330.02	1401099.2	-	-
4	368341.31	1401087.05	-	-
5	368342.91	1401088.27	-	-
6	368331.6	1401100.42	-	-
1	368329.57	1401103.24	-	-
1	368359.09	1401125.71	-	-
2	368359.01	1401125.81	-	-
3	368353.9	1401121.89	-	-
4	368354.01	1401121.94	-	-
1	368359.09	1401125.71	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	