



ООО «АГЕНТСТВО: ОЦЕНКА ПЛЮС»  
357207, Г. МИНЕРАЛЬНЫЕ ВОДЫ,  
УЛ. ТБИЛИССКАЯ, 57А, ОФ.115  
E-MAIL: [ОЦЕНКА.2004@YANDEX.RU](mailto:ОЦЕНКА.2004@YANDEX.RU)  
НАЗВАНИЕ БАНКА ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»  
БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА  
БИК БАНКА 044525411  
КР/СЧЕТ 30101810145250000411  
ИНН 2630033866

## ОТЧЕТ № 772 Ю/Н-21

**По определению рыночной цены на объект муниципальной собственности, подлежащий приватизации объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п.Свободы, ул. Липовая. Кадастровый номер 26:33:340230:23 (муниципальный контракт № 6 от 19.03.2021 г.)**

Дата оценки: 24.03.2021 г.

Дата составления отчёта: 13.04.2021 г.

Заказчик: МУ Управление имущественных отношений администрации г. Пятигорск

г. Пятигорск 2021г.



**ООО «АГЕНТСТВО: ОЦЕНКА ПЛЮС»**  
**357207, Г. МИНЕРАЛЬНЫЕ ВОДЫ,**  
**УЛ. ТБИЛИССКАЯ, 57А, ОФ.115**  
**E-MAIL: ОСЕНКА.2004@YANDEX.RU**  
**НАЗВАНИЕ БАНКА ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»**  
**БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА**  
**БИК БАНКА 044525411**  
**КР/СЧЕТ 30101810145250000411**  
**ИНН 2630033866**

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

В соответствии Муниципальным контрактом № 6 от 19.03.2021 г. по определению рыночной цены на объект муниципальной собственности, подлежащий приватизации объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, кадастровый номер 26:33:340230:23.

Произведена оценка по состоянию на 24.03.2021 года, с целью заключения договоров продажи недвижимого муниципального имущества. Полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с Федеральным законом об «Оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-ФЗ),

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

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

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

На основании информации, представленной и проанализированной в отчёте, мы пришли к заключению, что рыночная цена на объект муниципальной собственности, подлежащий приватизации объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, кадастровый номер 26:33:340230:23, по состоянию 24.03.2021 года с учётом округлений и без учёта НДС составляет:

**1 164 400 (Один миллион сто шестьдесят тысячи четыреста) рублей**

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

**Директор ООО**

**«Агентство: оценка плюс»**

**О.Ю. Воронкина**

**Оглавление**

Оглавление .....	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	8
2.1. Основные данные идентифицирующие объект оценки .....	8
2.2. Перечень документов, предоставленных заказчиком .....	9
2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	9
2.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	10
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	11
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ЗАКЛЮЧИВШИМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ .....	14
5.1. Страхование профессиональной ответственности юридического лица .....	14
5.2. Сведения об оценщиках заключивших трудовой договор .....	14
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЁТЕ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	17
7. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	19
8. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	19
9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ .....	20
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
10.1. Анализ рынка земельных участков ставропольского края .....	25
10.2. Анализ рынка недвижимости в г. Пятигорске .....	28
10.3. Классификация оцениваемой недвижимости .....	30
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЁМА ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ ИМУЩЕСТВА, ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
11. СВЕДЕНИЯ О ВЫЕЗДЕ ОЦЕНЩИКА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	33
11.1. Описание здания и его окружения .....	35
12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ...	40
13. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	41
13.1. Доходный подход .....	41
13.2. Затратный подход .....	41
13.3. Сравнительный подход .....	42
13.4. Выбранные подходы оценки .....	42
14. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	45
14.1. Аналоги, взятые для расчета и источники информации .....	59
14.2. Аналоги продажа 2021 год .....	61
14.3. Расчет сравнительным подходом .....	66
14.4. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ КОРРЕКТИРОВОК .....	72
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	78
15.1. Итоговые результаты оценки, полученные при применении различных подходов .....	80
15.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки. ....	80
15.3. Мнение оценщика об основных факторах неопределённости .....	81
15.4. Обоснование итоговой величины стоимости представлена в виде интервала значений. 82	
15.5. Перечень источников использованных оценщиком для отчёта .....	84
16. ПРИЛОЖЕНИЯ: .....	86
16.1. Документы оценщика .....	86
16.2. Документы, предоставленные заказчиком .....	93

**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Основанием для проведения оценки является Муниципальным контрактом № 6 от 19.03.2021 г. По определению рыночной цены на объект муниципальной собственности, подлежащий приватизации объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, кадастровый номер 26:33:340230:23, произведена оценка по состоянию на 24.03.2021 года, с целью приватизации объектов муниципальной собственности. Муниципальный контракт № 6 от 19.03.2021 г. заключен заказчиком с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») и «Управление имущественных Отношений администрации Города Пятигорска» в лице начальника Кочетова Г.В. действующего на основании Положения, с одной стороны Общество с ограниченной ответственностью «Агентство: оценка плюс», именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице директора Воронкиной О.Ю., действующей на основании Устава:

1.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ****1. Объект оценки:**

Выполнение работ по определению рыночной цены на объекты муниципальной собственности, подлежащие приватизации, согласно перечню:

№ п/п	Адрес	№ помещения
1.	Поселок Свободы, улица Липовая	Объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 135,2 кв.м.; кадастровый номер 26:33:340230:22
2.	Поселок Свободы, улица Липовая	Объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м.; кадастровый номер 26:33:340230:23
3.	поселок Свободы, улица Липовая	Объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 138,5 кв.м.; кадастровый номер 26:33:340230:24
4.	пр. Калинина, 20	Нежилые помещения, кадастровый номер 26:33:000000:15133; 56,5 кв.м.
5.	улица Московская, 2	Нежилое помещение; подвал, 83,2 кв.м.; кадастровый номер 26:33:130408:381
6.	улица Февральская, 5	Нежилое, магазин; площадь 36,8 кв.м.; кадастровый номер 26:33:150302:65

**2. Условия выполнения услуги:**

Оценка должна проводиться в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»,
- Стандартами саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик, и другим действующим нормативно-правовым актам, регламентирующим оценочную деятельность.

**3. Требования к результатам выполненных услуг:**

По результатам оказания услуг Исполнитель представляет Заказчику Отчеты об оценке по объектам муниципальной собственности на бумажном носителе и в форме электронного документа (не более 5 Мб) в сроки указанные в контракте. Отчеты об оценке объектов оценки должны соответствовать требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

Вместе с Отчетами Исполнитель передает муниципальному заказчику Акт выполненных работ в двух экземплярах, счет на оплату, счет-фактуру. Отчеты должны соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**4. Показатели, связанные с определением соответствия оказанных услуг:**

Услуги должны быть выполнены в соответствии с действующими нормативными актами и рекомендациями и техническим заданием.

**5. Объем предоставляемых гарантий:**

Исполнитель гарантирует качество выполнения документации, своевременное устранение недостатков документации при их обнаружении в ходе проверки заказчиком, при получении согласований документации соответствующими организациями и обязуется безвозмездно их устранить.

**6. Требования к гарантийному сроку и (или) объему предоставления качества:**

Предоставлять гарантию качества оказанных услуг в течение 6 месяцев с момента составления отчета об оценке объекта оценки, являющегося результатом оказания услуг, а также предоставлять бесплатное информационное, консультационное сопровождение в течение указанного срока.

**7. Сроки выполнения работ:** в течение 15 рабочих дней со дня, следующего за получением всех документов по объекту и учетом выезда на осмотр объекта.

**8. Место приемки оказанных услуг:**

357500 Ставропольский край, г. Пятигорск пл. Ленина, 2, 6-й этаж, каб. 615.

**Заказчик**

МУ «Управление имущественных отношений администрации города Пятигорска»  
г. Пятигорск, пл. Ленина, 2  
тел/факс: 39-09-64, 33-73-99  
E-mail: muuioqpyatigorsk@yandex.ru  
ИНН 2632005649, КПП 263201001  
ОГРН 1022601615849  
р/сч. 40204810403490001033  
Отделение Ставрополь г. Ставрополь  
БИК 040702001

Начальник управления

Г.В. Кочетов

М.П.



**Исполнитель**

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

Директор

О.Ю. Воронкина

М.П.



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

2.

<b>Основные данные об Объекте оценки</b>	
Наименование объекта оценки (согласно задания на оценку).	по определению рыночной цены подлежащего приватизации имущества муниципальной собственности - объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, 45
Кадастровый номер	26:33:340230:23
Кадастровая стоимость, руб	88643,41
Балансовая стоимость, руб	1,00
Земельный участок:	
Кадастровый номер	26:33:340230:5
Кадастровая стоимость, руб	886089,6
Площадь земельного участка, кв.м	720
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешённого использования	для размещения домов индивидуальной жилой застройки
Местоположение объекта оценки	Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, 45.
Вид права	собственность Муниципальное образование город-курорт Пятигорск
Основание возникновения права	Основание: Решение Пятигорского городского суда СК № 2-2352/20 от 27.08.2020 г.
Общая площадь, кв.м	S= 134 кв.м.
Существующие ограничения (обременения) права	Данные отсутствуют
Порядковый номер отчёта	№ 772 ю/н-21
Дата составления отчёта	13.04.2021 г.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 6 от 19.03.2021 г.
Дата оценки	24.03.2021 г.
Лица, привлеченные к оценке	Выезд на объект производил: Оценщик - Воронкина О.Ю. Представитель заказчика - Гузеева Т.Н.
Дата осмотра объекта оценки	24.03.2021 г.
Цель оценки	с целью последующей приватизации муниципального имущества
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Понятие «рыночная стоимость» трактуется в соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ
Ограничительные пределы применения оценки	Отчуждение муниципального имущества



Применяемые стандарты оценки	ФСО №№ 1-3,7 Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией оценщиков Ассоциация СРО «НКСО»: <a href="#">Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007</a> <a href="#">СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки"</a> <a href="#">СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости"</a> СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" <a href="#">СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости"</a> <a href="#">Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО»</a>
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке В соответствии с п. 21 ФСО № 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов»</b>	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1164367
Доходный подход	Не применялся

**2.2. Перечень документов, предоставленных заказчиком**

Выписка из Реестра муниципальной собственности от 20.01.2021 № 14	Копия
Выписка из ЕГРН от 01.02.2021 г. КУВИ-002/2021-6369702	Копия
Выписка из ЕГРН от 19.12.2020 б/н	копия
Технический план объекта незавершенного строительства от 27.05.2019 г.	Копия

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

Наименование	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке, руб.	Результат оценки, полученный при применении и затратного подхода к оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб., без учёта НДС
объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, кадастровый номер 26:33:340230:23	Не применялся	1 164 367	Не применялся	1 164 367
ВСЕГО с учетом округления				1 164 400

*2.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.*

Рыночная цена подлежащего приватизации имущества муниципальной собственности объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, 45 кадастровый номер 26:33:340230:23, по состоянию 24.03.2021 года с учётом округлений и без учёта НДС составляет:

**1 164 400 (Один миллион сто шестьдесят тысячи четыреста) рублей**

**Оценщик О.Ю.Воронкина:**

### **3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

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

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

### **4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта:

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нем целях.
3. Оценщик не несёт ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговорённых в Отчёте.
4. Объекты недвижимости, по нашим предположениям не обладают какими-либо скрытыми дефектами фундамента или других конструктивных элементов, кроме оговорённых в настоящем Отчёте, которые могут повлиять на стоимость объекта. Кроме тех, которые отражены в Заключениях технической экспертизы, приводимой в отчёте.
5. 4.Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источники информации.
6. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не производилась.
7. Обременений не зарегистрировано.
8. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчёте, относится к объекту оценки в целом.
9. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчёте.
10. Согласно, положения настоящего отчёта, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с оценкой имущества, если только не будут заключены иные соглашения.
11. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

12. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
13. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
14. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчёте. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.
15. Оценщики не несут за достоверность документов, которые предоставил заказчик, поэтому копии, представленные в данном отчёте, не подлежат заверению оценщиком. Копия настоящего отчёта, не заверенная надлежащим образом считается недействительной.
16. Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Технический паспорт объекта оценки заказчиком не был предоставлен, вследствие этого могут быть погрешности в вычислениях.
17. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределённости ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределённости, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведённая в Отчёте итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом - оценщиком), может отличаться от результата данного отчёта на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в отчёте погрешности (неопределённости), не может свидетельствовать о том, что представленная в Отчёте величина рыночной стоимости является неправильной.
18. В расчетах взяты аналоги, которые приведены без НДС частными лицами на открытом рынке.
19. Отчёт подготовлен с использованием программы для оценки недвижимости с сайта [www.finanalis.ru](http://www.finanalis.ru), разработанной ООО «Константа» «Оценка недвижимости» Программа лицензирована и имеет **свидетельство** Федеральной службы по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам, **об официальной регистрации** программ для ЭВМ, и может незначительно отличаться от перерасчёта на других вычислительных устройствах. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
20. Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" "Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения рыночной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации". Согласно п. 26 ФСО № 1 (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки») итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
21. «...если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 6 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное». Период с даты оценки составляет менее 6 месяцев, что соответствует требованиям п. 7 ФСО т.е. Дата оценки предусмотрена техническим заданием на оценку.

22.

Дата оценки	Дата осмотра	Дата составления отчёта
24.03.2021 г.	24.03.2021 г.	13.04.2021 г.

23. Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.
24. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
25. В связи с вступлением ФСО № 3 Утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299, оценщик после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.
26. Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.
27. заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
- Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
  - Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
  - Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).
28. При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

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

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

**5.1. Страхование профессиональной ответственности юридического лица:**

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

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

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

**5.2. Сведения об оценщиках заключивших трудовой договор**

**Сведения об оценщике (п. 8 ФСО №3)**

Ф.И.О. Сведения об оценщике (п. 8 ФСО №3)  
**Воронкина Ольга Юрьевна** трудовой договор № 2-к от 19.01.2015 г. с ООО «Агентство: оценка плюс». Действующий член Ассоциации Некоммерческое партнёрство саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», г. Москва, свидетельство №00471. Квалификационный аттестат № 017293-1 от 14.06.2019 г. «Оценка недвижимости» выдан «Федеральным ресурсным центром по подготовке управленческих кадров» сроком до 14.06.2022 г. Страховщик СО РЕСО-ГАРАНТИЯ полис № 922/1810029201 от 02.10.2020. Срок действия полиса 00-00 23.12.2020 по 24-00 22.12.2021 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей.  
Стаж работы оценщиком 16 лет.  
Тел. +7(905)413-17-57, эл.почта: [olgavoronkina@mail.ru](mailto:olgavoronkina@mail.ru).

Сведения о независимости оценщика:	Адрес: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Тбилисская, 57а, оф.115
	<p>Настоящим оценщик Воронкина Ольга Юрьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Воронкина Ольга Юрьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Воронкина Ольга Юрьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьёй 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Причинение убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в связи с нарушением Страхователем договора на проведение оценки. Страховая сумма 10 000 000 рублей, СО РЕСО-ГАРАНТИЯ полис № 922/1808742276 от 13.10.2020. Срок действия полиса 00-00 24.12.2020 по 24-00 23.12.2021 г.</p>
<b>Козловцева Сергеевна</b>	<p><b>Алиса</b> Оценщик, трудовой договор № 4 от 10 ноября 2014г.</p>
	<p>Свидетельство о повышении квалификации №1992 от 02 апреля 2012г., Свидетельство о повышении квалификации №19975 от 22 февраля 2012г.</p> <p>Ассоциация Некоммерческое партнёрство саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», г. Москва, свидетельство №01912 от 04 сентября 2009г.</p> <p>Страховщик АО «АльфаСтрахование», Страховой полис № 0991R/776/20080/20 от 04/02/2020. Действие полиса с 01.04.2020 г. – 31.03.2021 г. Страховая сумма 15 000 000 рублей.</p> <p><b>Квалификационный аттестат № 016379-1 от 14.01.2019 г. «Оценка недвижимости»</b> выдан «Федеральным ресурсным центром по подготовке управленческих кадров» сроком до 14.01.2022 г.</p> <p><b>Квалификационный аттестат № 017292-2 от 14.06.2019 г. «Оценка движимого имущества»</b> выдан «Федеральным</p>

ресурсным центром по подготовке управленческих кадров»  
сроком до 14.06.2022 г.  
Стаж работы оценщиком 12 лет

ОЦЕНЩИК О.Ю.ВОРОНКИНА



**6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЁТЕ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

Понятие "Рыночная стоимость", используемое в настоящем отчёте, определяется как:

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

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

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

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

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

платёж за объект оценки выражен в денежной форме".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Цена. Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу.

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

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том

числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ**

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

**8. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

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

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

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

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов - увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продаётся за разумный интервал времени (время нормального экспонирования), обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке. Согласно действующего законодательства РФ, в случае неудовлетворения требований кредиторов, осуществляется обращение взыскания на имущество должника.

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

#### **9. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ**

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

При составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
  - информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования результатов.

#### **10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта.

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

Итоги развития экономической сферы Ставропольского края за январь-июль 2020 года Северо-Кавказстат представляет оперативные итоги, характеризующие экономическое развитие Ставропольского края в январе-июле 2020 года. Индекс промышленного производства по сравнению с январем-июлем 2019 г. составил 101,3%, в том числе по видам экономической деятельности: «добыча полезных ископаемых» - 97,0%, «обрабатывающие производства» - 102,8%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 96,0%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 101,1 процента. Среди обрабатывающих видов деятельности наибольший индекс промышленного производства отмечен на производстве: автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - 181,0%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 157,7%, кожи и изделий из кожи - 154,3%, бумаги и бумажных изделий, компьютеров, электронных и оптических изделий - 140,5%, по осуществлению деятельности полиграфической и копированию носителей информации - 118,0%, мебели - 117,2%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - 115,0%, прочей неметаллической минеральной продукции - 114,9 процента. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности (далее объем отгруженных товаров) составил 217,3 млрд

рублей. В объеме отгруженных товаров обрабатывающие производства составили 163,8 млрд рублей, что на 4,0% меньше соответствующего периода прошлого года, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 41,4 млрд рублей (на 0,2% больше), добыча полезных ископаемых – 6,0 млрд рублей (на 1,3% больше), водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 6,1 млрд рублей (на 5,3% больше). Объем производства продукции сельского хозяйства сельхозпроизводителями всех категорий в январе-июле 2020 года, по предварительным данным, сложился в сумме 95,8 млрд рублей, что, в сопоставимой оценке, на 15,0% меньше, чем за январь-июль прошлого года. Доля сельскохозяйственных организаций в общем объеме произведенной продукции составила 73,4 процента. В сельскохозяйственных организациях, по предварительным данным, на 1 августа 2020 г. уборка зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) проведена на площади 1,5 млн га, валовой сбор составил 4,3 млн тонн, что на 27,6% меньше, чем на аналогичную дату 2019 года. На конец июля 2020 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, по сравнению с аналогичной датой 2019 г., поголовье крупного рогатого скота, в том числе коров, сократилось на 2,9%, овец и коз – на 4,5%, свиней – на 6,1%, птицы – на 2,2 процента. В структуре поголовья скота на хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, приходится 68,7% поголовья крупного рогатого скота, в том числе коров – 75,3%, овец и коз – 82,2% (на аналогичную дату 2019 года – 68,7; 75,3 и 81,5% соответственно). На долю сельскохозяйственных организаций приходится 75,4% поголовья птицы и 67,8% поголовья свиней (на конец июля 2019 г. – 74,9 и 68,5% соответственно). В сельскохозяйственных организациях на конец июля 2020 г., в сравнении с аналогичной датой прошлого года, поголовье крупного рогатого скота, в том числе коров, уменьшилось соответственно на 3,0% и 2,8%, поголовье свиней – на 7,1%, овец и коз – на 8,0%, птицы – на 1,5 процента. За январь-июль 2020 г., в хозяйствах всех категорий, по расчетам, производство скота и птицы на убой (в живом весе), в сравнении с соответствующим периодом 2019 г., увеличилось на 9,4 тыс. тонн (на 3,0%), производство молока осталось близким к уровню прошлого года. Производство яиц сократилось на 16,1 млн штук (на 3,1%). Жилищное строительство. В январе-июле 2020 года организации всех форм собственности и индивидуальные застройщики построили 6618 квартир общей площадью 541,9 (546,81) тыс. квадратных метров, или 100,7% к январю-июлю 2019 года. Из общего объема введенного жилья индивидуальными застройщиками построено 294,0 тыс. м<sup>2</sup> (без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), что составляет 92,4% уровня января-июля 2019 года (298,8 тыс. м<sup>2</sup> с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства). За январь-июль 2020 года на развитие экономики и социальной сферы края по полному кругу организаций использовано 71992,1 млн руб. инвестиций в основной капитал или 124,3% к соответствующему периоду 2019 года. Оборот розничной торговли в январе-июле 2020 г. составил 274,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 89,4% к соответствующему периоду прошлого года. В фактических ценах на душу населения продано товаров на 98,0 тыс. рублей. В январе-июле 2020 г. оборот розничной торговли на 93,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 7,0% (в январе-июле 2019 г. – 92,0% и 8,0% соответственно). В январе-июне 2020 г. розничные торговые сети формировали в среднем по краю 22,5% общего объема оборота розничной торговли. В обороте розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями удельный вес оборота торговых сетей составил 26,1 процента. В январе-июле 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,4%, их реализовано на 133,0 млрд рублей, что почти на 10,0% меньше соответствующего периода прошлого года; непродовольственных товаров – 51,6%, реализовано на 141,7 млрд, или на 11,5% меньше. На 1 июля 2020 г. на территории края функционировало 42 розничных рынка. Количество торговых мест на рынках 18,4 тысячи. Уровень фактического использования торговых мест составил 48,2 процента. Основными хозяйствующими субъектами на рынках, по-прежнему, остаются индивидуальные предприниматели. На 1 июля 2020 года на розничных рынках осуществляли

деятельность 7,2 тыс. индивидуальных предпринимателей. Оборот общественного питания в январе-июле 2020 г. составил 14,6 млрд рублей, или 68,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года. При использовании информации ссылка на Северо-Кавказстат обязательна<sup>1</sup>

Внешние условия, в которых придется развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и сложно прогнозируема. Краткосрочное влияние пандемии на общемировой экономический рост, деловую активность и поведение отдельных лиц неоспоримы, и, хотя, согласно текущему консенсусу, восстановление мировой экономики произойдет во второй половине 2020 года, точные сроки возобновления роста и его темпы неизвестны. Тем не менее с точки зрения прямого воздействия этот фактор представляется более сильным, но и более краткосрочным, чем ценовая война на рынке нефти. Его влияние выразится во временной заморозке бизнес- и общественной активности, в базовом сценарии продлится один-два месяца и в наибольшей степени воздействует на сегмент гостиничной и торговой недвижимости. Влияние произошедшего на рынке нефти и на валютном рынке на рынок недвижимости более предсказуемо. В предыдущие кризисы изменение валютного курса приводило к стремлению пересмотреть условия договора аренды. Однако к текущему времени процесс перехода в рублевую зону практически завершился, валютные договоры остались лишь в prime-объектах (как в ТЦ, так и в офисах Москвы), поэтому в текущий период времени влияния на уже заключенные контракты валютный шок не окажет. Маловероятно, что снижение курса рубля повлияет и на поведение собственников, которые продолжают номинировать ставки в валюте, так как масштабы этого шока недостаточно велики. Данный период неопределенности, вызванный распространением коронавирусной инфекции и ценовой войной на рынке нефти, окажет существенное влияние на рынок недвижимости. В краткосрочном мы видим приостановку реализации многих сделок на рынке коммерческой недвижимости, как по аренде, так и по купле-продаже. После чего и продавцы, и покупатели переоценят риски и возобновят активные действия<sup>26</sup>. В Счетной палате РФ заявили, что «ситуация с эпидемией коронавируса, безусловно, окажет негативное влияние на мировую и российскую экономику. Сейчас делать конкретные оценки масштабов потерь затруднительно, поскольку все будет зависеть от того, как ситуация будут развиваться дальше». Распространение пандемии коронавируса и ограничительные меры, принимаемые правительствами как в мире, так и в России, приведут к временному, но значительному снижению экономической активности в течение ближайших месяцев. Сроки возвращения экономики в нормальный режим будут в первую очередь определяться скоростью смягчения ограничительных мер. С начала мая 2020 г. наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19. Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть (цены фьючерсов возросли с 19 (21.04.20 г.) до 42,37 (02.07.20 г.) долл. США/барр). В июне 2020 г. деловая активность в российской экономике начала восстанавливаться. Ослабление ограничительных мер в сочетании с бюджетными мерами поддержки домохозяйств и корпоративного сектора и отложенный спрос способствовали росту потребительской активности, наметилось восстановление инвестиционного спроса. Вместе с тем на рынке труда сохранялись неблагоприятные тенденции. Снижение доходов, неполное снятие ограничений на работу предприятий сферы услуг, а также слабый внешний спрос продолжают сдерживать

<sup>1</sup> <https://stavstat.gks.ru/storage/mediabank/okO9VTNn/Итоги%20соц-эконом%20развития%20СК%20в%20январе-июле2020%20г.pdf>

восстановление деловой активности в течение 2020 г., способствуя сохранению сдержанного спроса в экономике. Объем ВВП в 2020 г., по оценкам Банка России, снизится на 4,5 – 5,5%. Влияние совокупного спроса на темпы роста потребительских цен останется дезинфляционным<sup>27</sup>. 25 Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: [https://raex-a.ru/files/REG\\_2019\\_Analytica\\_Block\\_Web.pdf](https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf) 26 По материалам: СтатРиелт. Анализ апрель – июль 2020 // URL: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov> РБК. «Нефть, рубль, пандемия: к чему готовиться рынку коммерческой недвижимости». В. Фадеев. 19.03.2020 г. // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0> «Между девальвацией и вирусом: что будет с рынком недвижимости» В. Пинаев 14.03.2020 г. // URL: <https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvaciey-i-virusom-chto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti> «Как коронавирус и взлет доллара изменят цены на недвижимость в России» Т. Жаткина. 16.03.2020 г. // URL: <https://ura.news/articles/1036279897> 27 Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №6 (54) июнь 2020 года (дата публикации 28.06.2020 г.)

В условиях текущего 2020 года все коренным образом изменилось. Пандемия «COVID-19» затронула все аспекты жизни россиян. Экономика страны, социальная сфера и психология граждан меняются в соответствии с новыми требованиями и условиями. В сравнении с товарами массового потребления рынок недвижимости инертен. Цены, спрос и предложение изменяются медленно: первые отклики на экономические кризисы проявляются спустя несколько месяцев. Поэтому в середине марта, когда ВОЗ объявила пандемию, никто не думал, что это существенно отразится на рынке жилья. Однако карантинные меры внесли свои правки. Анализируя экономические факторы, связанные с ПАНДЕМИЕЙ «COVID-19» можно отметить, что сейчас, пока пандемия коронавируса нарастает, только начинается осмысление того, как эта ситуация изменит подходы к организации рабочих процессов, складывающихся годами. Многие предположения напрямую касаются рынка недвижимости.

Эксперты прогнозируют падение цен на недвижимость на 10-20% уже к лету, возможные риски обесценивания национальной валюты.

«Если рубль начнёт обесцениваться, население может прибегнуть к покупке недвижимости любой ценой, что приведёт к разбалансированию рынка. Если говорить о рекомендациях населению, то с учётом последнего риска обесценивания национальной валюты<sup>28</sup>»

Исходя из сложившейся ситуации можно говорить о том, что в ближайшей перспективе нас ждёт падение спроса на недвижимость. Наиболее уязвимый сектор – строящееся жильё эконом- и комфорт-класса; в коммерческой недвижимости – стрит-ритейл, офисная и отчасти складская недвижимость. Вслед за спросом ожидается значительное снижение арендных ставок – около 13-18%. Сколько продлится спад, пока прогнозировать трудно, стагнация же может продолжаться около двух лет. Ожидаем экономический спад и неминуемое снижение реальных доходов населения.

В целом обвала цен не ожидаем. Чтобы рынок недвижимости рухнул, должно произойти глобальное обнищание населения. Такой неблагоприятный исход возможен лишь при масштабном распространении коронавируса в стране, но пока предпринятые меры помогают его сдерживать. Кроме экономических показателей на сферу недвижимости влияют и психологические факторы. К концу года можно будет говорить не только о количественных изменениях спроса, но и о его качественных преобразованиях.

Первое<sup>3</sup> полугодие 2020 года в аналитических отчетах экспертов по рынку коммерческой недвижимости часто описывается определением «беспрецедентное». Никогда еще в России массово не закрывали торговые центры и не закрывались из-за отсутствия спроса гостиницы. В каком состоянии вошел рынок во второе полугодие? Чтобы ответить на этот вопрос, Forbes

<sup>2</sup>

[https://finance.rambler.ru/realty/43938762/?utm\\_content=finance\\_media&utm\\_medium=read\\_more&utm\\_source=copylink](https://finance.rambler.ru/realty/43938762/?utm_content=finance_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink)

<sup>3</sup><https://yandex.ru/turbo/s/forbes.ru/biznes/404821-besprecedentnoe-polugodie-pandemiya-obrushila-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-do>

обсудил с «большой пятеркой» консультантов каждый сегмент — гостиницы, уличный ретейл и торговые центры, а также оценил динамику инвестиций.

Из всей торговой недвижимости сильнее пострадал уличный, или стрит-ретейл. Пока владельцы крупных торговых центров объединяли лоббистские усилия, чтобы бороться с лобби розничных сетей с многомиллиардными оборотами, небольшие 8% готовности, площадь застройки 134 кв.мы и кафе на центральных улицах городов просто незаметно закрывались. Крупные торговые центры закрывали на замок с помощью административных методов, и многие до сих пор не работают. «Наши убытки и недополученная прибыль только по закрытым объектам более чем за три месяца простоя уже существенно превысили 1 млрд рублей, и цифра быстро растет, — говорит операционный директор компании Malltech Кирилл Степанов. — Ситуация для нас и всей отрасли становится катастрофической». Malltech управляет сетью торгово-развлекательных центров «Планета» в пяти регионах, и два из пяти объектов (в Красноярске и Санкт-Петербурге) будут закрыты до конца июля — начала августа, а ТЦ в Новосибирске частично открылся лишь 13 июля. «Мы видим, что открытие ТРЦ в Уфе и Новокузнецке (там расположены работающие «Планеты». — **Forbes**) не привело к всплеску заболеваемости», — продолжает Степанов. Компания, по его словам, соблюдает все меры безопасности, предписанные контролирующими органами. Инвестиции в подготовку к открытию всех объектов — закупку санитайзеров, нанесение разметки, регулярную санитарную обработку общих зон и контактных поверхностей и др. — уже превысили 10 млн рублей, уточняет собеседник Forbes. «На этом фоне решения региональных властей о продлении режима ограничений в Санкт-Петербурге, Красноярске и Новосибирске выглядят недалекими и вредят не только отрасли ТРЦ, но и цивилизованному ретейлу в целом», — заключает он. «Многие эксперты предполагали значительно более тяжелые последствия».

Что происходит в открытых торговых центрах? По данным Knight Frank, вакантность выросла на 3,5% и составляет сейчас 10%. «Все собственники находились в стадии активных переговоров с арендаторами о скидках и их продолжительности, а также о расторжении договоров, — говорит руководитель направления аренды торговых помещений по Москве и Московскому региону CBRE — Окончательные выводы о том, кто останется в ТРЦ, а с кем отношения будут завершены, планировалось принять до середины июля».

Аналитики CBRE прогнозируют, что к концу года вакантность составит 12%, а их коллеги из Knight Frank называют показатель в 13% оптимистичным сценарием — «при условии, что снятие ограничений на работу объектов торговой недвижимости было окончательным и повторные меры применяться не будут». В пессимистическом варианте развития событий Knight Frank не исключает обвала до 21%.

Продолжали ли люди вкладывать деньги в коммерческую недвижимость? По данным опрошенных Forbes брокеров, объем инвестиций в первом полугодии составил 82-112 млрд рублей, причем, по оценке Cushman и CBRE, это на 20% больше, чем в первом полугодии прошлого года, а по оценке JLL и Knight Frank — на 20-24% меньше. Разница объясняется тем, что аналитики могут относить закрытие крупных сделок на разные даты, использовать разные валютные курсы и включать в сам параметр «инвестиции» разные объекты (кто-то, например, не включает производственные площадки или участки под девелопмент жилья).

Но все эксперты сходятся в одном: даже если рост был, это заслуга первого квартала. «Основное падение объемов ожидаемо пришлось на второй квартал, в котором было закрыто сделок лишь на \$491 млн, что стало наименьшим значением для соответствующих периодов за всю современную историю рынка, а также квартальным минимумом с октября-декабря 2008 года», — отмечает представитель JLL.

Интерес инвесторов сохранился к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в сектор жилой недвижимости составила большую часть транзакций этого периода (55%)». На втором месте, по данным аналитиков компании, — сектор офисной недвижимости, доля которого снизилась до 24% по сравнению с 35% по итогам аналогичного периода 2019-го. Замыкает тройку лидеров сектор складской недвижимости, доля которого увеличилась с 6% по итогам первого полугодия 2019-го до 11% за январь-июнь 2020-го.

Вакантность в офисах составляет, по разным данным, 10-12%, но это меньше, чем было год назад. «Во втором квартале объем поглощения был отрицательным, — говорит директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Мария Зимина. — Доля свободных офисов



в обоих классах (А и В. — **Forbes**) увеличилась, даже несмотря на практически нулевой ввод. Рост показателя мог быть гораздо большим: сдерживающий фактор — невозможность арендаторов качественных проектов, особенно крупных пользователей, выйти из договора аренды в одностороннем порядке и покинуть здание».

«Вакансия растет в основном за счет освобождения небольших блоков, в то время как крупные блоки практически исчезли с рынка», — говорит Казанский. По его прогнозу, ставка аренды до конца года будет «демонстрировать плавный рост». «Однако рынку еще предстоит столкнуться с серьезными переменами. Многие компании попробовали удаленку и планируют и дальше работать в таком режиме, так что отказываются от офисов. Те, кому договоры — это сделать не позволяют, активно ищут субарендаторов», — заключает эксперт.

Исходя из выше сказанного, можно сделать вывод о том, что пока никому не известно, какие тенденции ждут рынок недвижимости завтра.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса. Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации. В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

#### **10.1. Анализ рынка земельных участков ставропольского края.**

Рынок земли включает в себя несколько основных сегментов в зависимости от категории земель и разрешенного вида использования.

##### **Категории земель**

1) Земли сельскохозяйственного назначения – земли за чертой сельских и городских поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (Земельный кодекс РФ, ст. 77). Земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, виноградники и др. многолетние плодовые насаждения) и на несельскохозяйственные угодья (внутрихозяйственные дороги, полезащитные лесополосы, не входящие в земли лесного фонда сельские леса и древесно-кустарниковая растительность, не входящие в земли водного фонда замкнутые водоемы, земли под зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также неудобья в виде оврагов, песков, солончаков, болот и т.п.).

2) Земли населенных пунктов – земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

3) Земли промышленности – земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ. Земли промышленности и иного специального назначения могут предоставляться в безвозмездное срочное пользование для сельскохозяйственного производства и иного использования.

##### **Разрешенные виды использования земель**

1) **Земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)** – один из видов разрешенного использования земель категории «земли населенных пунктов». Данный вид разрешенного использования предполагает возведение на земельном участке жилых зданий, хозяйственных и иных надворных построек.

2) **Земли под многоэтажную жилую застройку** – один из видов разрешенного использования земель категории «земли населенных пунктов». Данный вид разрешенного использования предполагает возведение на земельном участке многоквартирных жилых домов различной высотности.

**3) Земли для ведения индивидуального дачного хозяйства** – разрешенный вид использования земель, оформленных в собственность дачных некоммерческих партнерств (ДНП) или садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ). На участках допускается возведение индивидуальных жилых зданий, хозяйственных и иных надворных построек.

**4) Земли под общественно-деловую застройку** – разрешенный вид использования земель категории «земли населенных пунктов». Данный вид разрешенного использования предполагает возведение на земельном участке всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры.

**5) Земли под промышленную и складскую застройку** – разрешенный вид использования земель категории «земли промышленности». Данный вид разрешенного использования предполагает возведение на земельном участке промышленных объектов разных категорий опасности, логистических и складских комплексов.

По функциональному назначению можно выделить **три основных сегмента рынка земельных участков** – земли сельскохозяйственного назначения, земли для жилищного строительства (в том числе земли ИЖС, ДНП, СНТ и земли, расположенные в зонах многоэтажной жилой застройки) и земли под коммерческую застройку (зона общественно-деловой застройки, промышленных и складских объектов).

Следует отметить, что земли сельскохозяйственного назначения нередко продаются под другие виды использования (чаще всего под индивидуальное жилищное строительство), при условии, что покупатель переведет земельный участок в другую категорию земель или изменит его статус.

По размеру земельных участков можно выделить **два сегмента** – рынок небольших земельных участков площадью до 40 соток, пригодных для индивидуального строительства, и рынок крупных земельных участков, предназначенных главным образом для коммерческого освоения (массовая коттеджная застройка, крупные сельхозугодья, крупные участки под общественно-деловую и промышленно-складскую застройку).

#### **Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость**

Основными факторами, влияющими на стоимость земельных участков, являются:

**Местоположение** (район, удаленность от Центра);

**Выход на «Красную линию»**

**Назначение земельного участка**

**Транспортная доступность** (близость к федеральным трассам, ж/д веткам);

**Парковка, стоянка;**

**Размер земельного участка;**

**Возможность подключения к инженерным сетям.**

**Разрешенное использование;**

**Обременения;**

**Вид права**

**Анализ спроса по сегментам.**

#### **Обзор рынка земельных участков Ставропольского края. Спрос и Предложение**

**Спрос.** В условиях высоких темпов инфляции борьба с обесценением денежного богатства подталкивает спрос на недвижимость. И земля выступает одной из гарантий сохранения и приумножения богатства. Главное для спроса - местоположение земельных участков. Оно имеет особое значение в крупных городах.

В различных районах города цена земли неодинакова и обычно достигает максимума в центре города. На рынке представлены различные предложения по продаже не только единичных земельных участков для индивидуального жилищного строительства домов, но и предложения по реализации больших земельных массивов для крупных инвестиционных проектов. Например – развлекательных и спортивных комплексов, строительство коттеджных поселков либо других объектов инфраструктуры. Как правило, приобретают отдельный земельный участок частные лица, а крупные земельные массивы в большей степени интересны для осуществления инвестиционной деятельности и чаще всего приобретаются крупными организациями. На стоимость земельного участка влияет его категория и целевое назначение: сельскохозяйственные угодья, для коммерческого использования, земля под ИЖС, либо

официально отведенная земля под дачное строительство. В черте города редко располагаются земельные участки больших размеров. Чаще всего встречаются предложения участков площадью от 6 до 10 соток (61%), менее малочисленные категории — участки площадью менее 5 соток (31%) и больше 10 соток (8%).



**Предложение.** Для анализа рынка земельных участков Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи участков, расположенных в черте городов и вне городов.

Пандемия «COVID-19» затронула все аспекты жизни россиян. Экономика страны, социальная сфера и психология граждан меняются в соответствии с новыми требованиями и условиями. В сравнении с товарами массового потребления рынок недвижимости инертен. Цены, спрос и предложение изменяются медленно: первые отклики на экономические кризисы проявляются спустя несколько месяцев. Однако карантинные меры внесли свои правки. Анализируя экономические факторы, связанные с ПАНДЕМИЕЙ «COVID-19» можно отметить, что сейчас, пока пандемия коронавируса нарастает, только начинается осмысление того, как эта ситуация изменит подходы к организации рабочих процессов, складывающихся годами. Многие предположения напрямую касаются рынка недвижимости.

Эксперты прогнозируют падение цен на недвижимость на 10-20% уже к лету, возможные риски обесценивания национальной валюты.

«Если рубль начнёт обесцениваться, население может прибегнуть к покупке недвижимости любой ценой, что приведёт к разбалансированию рынка. Если говорить о рекомендациях населению, то с учётом последнего риска обесценивания национальной валюты»

[https://finance.rambler.ru/realty/43938762/?utm\\_content=finance\\_media&utm\\_medium=read\\_more&utm\\_source=copylink](https://finance.rambler.ru/realty/43938762/?utm_content=finance_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink)

Исходя из сложившейся ситуации можно говорить о том, что в ближайшей перспективе нас ждёт. «При сохранении низкой ключевой ставки, рост на рынке недвижимости будет продолжаться, подробнее на РБК: <https://kavkaz.rbc.ru/kavkaz/08/12/2020/5fce18839a7947ef4798568>.

Только за прошлый год квартиры подорожали в среднем на 20%. При этом доходы населения падают. В такой ситуации дальше дорожать такими же темпами квартиры однозначно не смогут. Есть два наиболее вероятных сценария развития событий. Либо цены зафиксируются на нынешних значениях, либо постепенно начнут снижаться. Программа льготной ипотеки уже не приносит таких дивидендов, как в прошлом году. **В прошлом году цены на недвижимость росли ещё и из-за большого спроса. Ставки по депозитам стали активно снижаться — и люди начали вкладывать сбережения в недвижимость. Правда, по мнению аналитика, зимой и весной квартиры заметно не подешевеют. Снижения цен стоит ждать во второй половине года. При этом дорожать жильё может перестать уже в самое ближайшее время.** Потенциал роста цен на вторичном рынке уже исчерпан. Во многом из-за ослабления активности покупателей к концу прошлого года (после резкого роста спроса летом – осенью). Сейчас мы придерживаемся прогноза, согласно которому в 2021 году средняя

стоимость вторичного жилья останется примерно такой же, как и сейчас. Ценовые колебания если и будут наблюдаться, то не превысят 5%.

В целом обвала цен не ожидаем. Чтобы рынок недвижимости рухнул, должно произойти глобальное обнищание населения. Такой неблагоприятный исход возможен лишь при масштабном распространении коронавируса в стране, но пока предпринятые меры помогают его сдерживать. Кроме экономических показателей на сферу недвижимости влияют и психологические факторы. К концу года можно будет говорить не только о количественных изменениях спроса, но и о его качественных преобразованиях.

### 10.2. Анализ рынка недвижимости в г. Пятигорске

Цена продажи коммерческой недвижимости в Пятигорске:

Аналитика за <https://pyatigorsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Цена продажи участков в Пятигорске

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Пятигорске и позволяют накладывать на неё данные других графиков. Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 18.12.2020)
Земельные участки и земля (сотку)	350 783 руб.	- 1 218 610 руб. За сотку	250 000 ... 48 000 000 руб. за объект

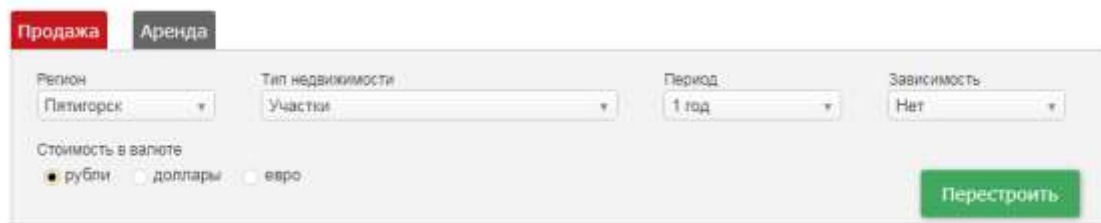
[Скачать изображение графика](#) [Подробная таблица изменения цен](#)

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
26 марта 2021	338838.1	+3.53%
04 марта 2021	326877.3	+0.24%
20 февраля 2021	326084.7	+0.87%
05 февраля 2021	323262.7	-2.01%
30 января 2021	329766.2	-0.93%
15 января 2021	332821.3	-6.23%
31 декабря 2020	353567.6	+0.79%
18 декабря 2020	350783	+2.05%
04 декабря 2020	343597.4	+2.04%
20 ноября 2020	336596.8	+1.24%
06 ноября 2020	332436.2	-0.4%
23 октября 2020	333761	-0.88%
09 октября 2020	336713.5	-369.04%
24 сентября 2020	1579322	-3.54%
11 сентября 2020	1635173.4	+4.02%

28 августа 2020	1569392.7	-18.43%
13 августа 2020	1858698.3	-3.14%
31 июля 2020	1916975.8	+87.38%
17 июля 2020	241873	-1.82%
03 июля 2020	246274.5	+8.29%
19 июня 2020	225868.8	-5.39%
05 июня 2020	238037.2	+13.53%
21 мая 2020	205837	+10.25%
08 мая 2020	184737.6	-7.13%
23 апреля 2020	197915.2	-9.35%
10 апреля 2020	216429.9	

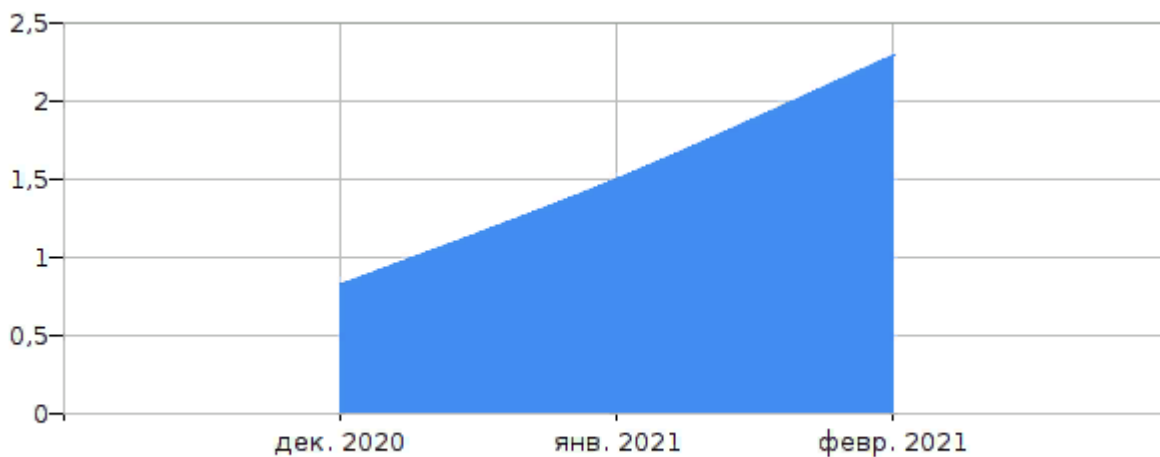
Анализируя цены на земельные участки за прошедший год мы видим, что в течение года шло падение цены за сотку, в середине года стоимость за сотку поднялась и в среднем с начала апреля 2020 г. составляла 197915,2 рубля/сотка, далее цена медленно росла и с 20 сентября началось падение до ноября, дальше цена начала медленно расти, что хорошо видно на графике. Тоже самое показал январь 2021 г. по конец февраля 2021 г.



Рассчитываем по параметрам: Пятигорск. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Это только предложения. Темпы реальной продажи земельных участков снижены, но необходимо отметить, что представленные в открытом рынке объекты недвижимости стоят в экспозиции несколько лет с явно завышенной стоимостью и не отражают действительной ситуации. Для расчетов оценщик применил коэффициенты инфляции, который рассчитал с помощью <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>



Прогрессирующий уровень инфляции с дек. 2020 по март 2021, Россия, %  
уровень-инфляции.рф

Начальный месяц:

2020    Декабрь

Конечный месяц:

2021    Март

[Рассчитать](#)    2.30 %

Рассматривая продажи и аренду коммерческой недвижимости в г. Пятигорске, она ничем не отличается от тенденции сложившейся в целом в России, только ценой за 1 кв. метр. В условиях текущего 2020 года все коренным образом изменилось. Пандемия «COVID-19» затронула все аспекты жизни россиян. Экономика страны, социальная сфера и психология граждан меняются в соответствии с новыми требованиями и условиями. В сравнении с товарами массового потребления рынок недвижимости инертен. Цены, спрос и предложение изменяются медленно: первые отклики на экономические кризисы проявляются спустя несколько месяцев.

Так падение цены на земельные участки в среднем за период с 20.02.2020 по 8.05.2020 – 15,95 %. Это только предложения. Темпы реальной продажи земельных участков снижены, но необходимо отметить, что представленные в открытом рынке объекты недвижимости стоят в экспозиции несколько лет с явно завышенной стоимостью и не отражают действительной ситуации.

### 10.3. Классификация оцениваемой недвижимости

Объект оценки по определению рыночной цены подлежащего приватизации имущества муниципальной собственности - объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, кадастровый номер 26:33:340230:23. Объект располагается на земельном участке видом разрешенного использования которого является: **Земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)** – один из видов разрешенного использования земель категории «земли населенных пунктов». Данный вид разрешенного использования предполагает возведение на земельном участке жилых зданий, хозяйственных и иных надворных построек.

**земельный участок 26:33:340230:5**

Ставропольский край, г. Пятигорск, пос. Свободы, ул. Липовая, 45

для размещения домов индивидуальной жилой застройки

[План ЗУ](#)

[План КК](#)

[Создать участок ЖС](#)

## Информация

## Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

[26:33:340230:5](#)

Кадастровый квартал!:

[26:33:340230](#)

Адрес:

Ставропольский край, г. Пятигорск, пос. Свободы, ул. Липовая, 45

Площадь уточненная:

720 кв. м

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли населённых пунктов

Разрешенное использование:

Для объектов жилой застройки

по документу:

для размещения домов индивидуальной жилой застройки

Форма собственности:

-

Объектом незавершенного строительства является объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи). В соответствии с положениями ст. 1 Градостроительного кодекса РФ объекты незавершенного строительства, то есть объекты, строительство которых не завершено, отнесены к объектам капитального строительства наряду с зданиями, строениями, сооружениями.

При этом согласно положениям ст. 130 Гражданского кодекса РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, прочно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно). При этом объект незавершенного строительства может быть поставлен на кадастровый учет, когда степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (п. 3 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016)).

Объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, стоит на кадастровом учете, кадастровый номер 26:33:340230:23<sup>4</sup>

**Объект незавершенного строительства 26:33:340230:23**

Российская Федерация, Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая

Объект незавершенного строительства

[План ОКС](#)

[План КК](#)

4

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/44.011459896778184,43.070498199150386/20/@5w3uawvc?text=26%3A33%3A340230%3A22&type=5&opened=26%3A33%3A340230%3A22>

### Информация

#### Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Объект незавершенного строительства

Кадастровый номер:

[26:33:340230:23](#)

Кадастровый квартал:

[26:33:340230](#)

Адрес:

Российская Федерация, Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая

Наименование:

Объект незавершенного строительства

Назначение:

жилое

Площадь общая:

-

Статус:

Учтенный

Разрешенное использование:

-

по документу:



Оценщик пришел к выводу, что эта недвижимость относится к объекту незавершенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:33:340230:5.



**10. ОПИСАНИЕ ОБЪЁМА ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ ИМУЩЕСТВА, ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Собственник: Муниципальное образование город-курорт Пятигорск. Основание: Решение Пятигорского городского суда СК № 2-2352/20 от 27.08.2020 г.
4. Существующие ограничения и обременения: не зарегистрировано

**11. СВЕДЕНИЯ О ВЫЕЗДЕ ОЦЕНЩИКА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Оценщик выезжал на объект оценки 24.03.2021 г., Выезд на объект производил оценщик Воронкина О.Ю. совместно с представителем заказчика Гузеевой Т.Н. Оценщик осмотрел помещения и сфотографировал объект оценки.

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА:

Оценщик не проводил углублённого обследования как объекта оценки в целом, так и отдельных их составляющих, не проверял быстро изнашиваемые части объекта, не вскрывал те части объекта, которые были недоступны для визуального осмотра, а также не организовывал изысканий для установления наличия или отсутствия вредных или опасных веществ, или технологий, которые ранее использовались или в настоящее время присутствуют в составе объекта оценки. Таким образом, оценщик не может гарантировать, что объект не имеет таких дефектов. При отсутствии в распоряжении оценщика достоверной информации, свидетельствующей иное, оценка проводилась исходя из допущения, что объект оценки не имеет конструктивных или скрытых дефектов. Фотографии объекта оценки приведены ниже:







### 11.1. Описание здания и его окружения.

Для проведения работ по определению рыночной цены подлежащего приватизации имущества муниципальной собственности объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, кадастровый номер 26:33:340230:23:

Выписка из Реестра муниципальной собственности от 20.01.2021 № 14	Копия
Выписка из ЕГРН от 01.02.2021 г. КУВИ-002/2021-6369702	Копия
Выписка из ЕГРН от 19.12.2020 б/н	копия
Технический план объекта незавершенного строительства от 27.05.2019 г.	Копия

Объект, предоставленный к оценке, располагается в г. Пятигорске. История Пятигорска как курорта началась с 1803 года, когда горячие воды Пятигорска были признаны целебными и специальным правительственным указом на их основе было решено создать здесь курорт. Пятигорск - старейший курорт среди городов Кавказских Минеральных Вод, который располагается в центральной части региона.

Градостроительная структура города сформировалась исторически с учётом, того, что территория города разделена рекой Подкумок. Левобережная часть Пятигорска делится пересекающей её железной дорогой на три района Центральный, Краснослободский и Новопятигорский. Расположенный в основном к востоку от железной дороги Центральный район охватывает полукольцом с запада, юго-запада и частично с юга г. Машук.

На севере городской застройки находятся относительно недавно построенный жилой микрорайон Белая Ромашка и расположенная недалеко от железной дороги так называемая «Северная» промышленная зона, общей площадью около 40-га. В северной части городской территории у подножия северного склона г. Машук находится детская часть оздоровительных учреждений. Краснослободский планировочный район расположен к западу и северу от делящей в городе петлю железной дороги. Восточную его часть (к востоку от г. Пикет) занимает главным образом жилая застройка, в частности, расположенный в северной части новый микрорайон Бештау. В западной части Краснослободского района расположена основная промышленная зона Пятигорска «Скачки» общей площадью около 600 га, на территории которой сосредоточена большая часть промышленных предприятий и коммунальных-складских объектов города. Район Новопятигорска расположен к югу от железной дороги между нею и

рекой Подкумок. Это преимущественно район малоэтажной жилой застройки. Достопримечательностью его являются возле станции Скачки и Ипподрома и расположение пойме реки Новопятигорска расположен к югу от железной дороги между нею и рекой Подкумок. Это преимущественно район малоэтажной жилой застройки. Достопримечательностью его являются возле станции Скачки и Ипподрома и расположение пойме реки Подкумок искусственное Новопятигорское озеро с окружающей его озеленённой зоны отдыха.

Учитывая произведенные улучшения оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что эта недвижимость относится к объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, кадастровый номер 26:33:340230:23.

Объект оценки располагается в Свободы — посёлок городского типа в муниципальном образовании город-курорт Пятигорск Ставропольского края России. Поселок образован еще в начале 20-го века.

В поселке Свободы проживает на 2020 г.:

Численность населения								
1925 <sup>[4]</sup>	1939 <sup>[5]</sup>	1970 <sup>[6]</sup>	1979 <sup>[7]</sup>	1989 <sup>[8]</sup>	2002 <sup>[9]</sup>	2009 <sup>[10]</sup>	2010 <sup>[11]</sup>	2011 <sup>[12]</sup>
4472	↗7620	↗12 345	↗13 281	↗15 190	↗17 349	↗18 248	↘18 042	→18 042
2012 <sup>[13]</sup>	2013 <sup>[14]</sup>	2014 <sup>[15]</sup>	2015 <sup>[16]</sup>	2016 <sup>[17]</sup>	2017 <sup>[18]</sup>	2018 <sup>[19]</sup>	2019 <sup>[20]</sup>	2020 <sup>[1]</sup>
↘18 027	↘17 983	↘17 907	↘17 863	↘17 851	↘17 740	↘17 706	↘17 612	↘17 428

#### Инфраструктура

Администрация посёлка (ул. Энгельса, 77)

Центр культуры и досуга

Аэродром «Южный».

Войсковая часть 7427

Образование

Детский сад № 4

Детский сад № 19 "Малыш"

Детский сад № 34 "Родничок"

Средняя общеобразовательная школа № 3

Средняя общеобразовательная школа № 22

Средняя общеобразовательная школа № 25

Средняя общеобразовательная школа № 26

Специальная (коррекционная) школа-интернат № 14

Данные выше указанные говорят о том, что это довольно большой поселок городского типа. В районе ул. Липовая, ведется интенсивное индивидуальное жилищное строительство.

Объект оценки расположен в 200-300 метрах от центральной улицы. Улица с двусторонним движением, асфальтированная, им. Маршала Жукова, на которой расположены магазины, пекарни, аптеки. Дорога к ул. Липовой хорошая частично асфальтированная, частично грунтовая. Окружение объекта оценки такие же объекты незавершенного строительства.

Наименование	Описание
Наименование	Незавершенное строительство 8% готовности (фундамент)
Адрес	Россия, Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, 45
ОПИСАНИЕ ПО РАЙОНУ РАСПОЛОЖЕНИЯ	
Доступность общественного транспорта	Хорошая 200-300 метров от ост. Общественного транспорта
Транспортная доступность	отличная
Инфраструктура	развивающаяся

Наименование	Описание
Уровень загрязнения, шумности, смога	низкая
Наличие промышленных производств	нет
Подъездная дорога	Асфальтированная, грунтовая
Темпы развития района	средние
Удаленность от центра города	5-7 км центр
Наличие парковки для автотранспорта	имеется
<b>ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА</b>	
Тип недвижимости	ИЖС
Год постройки	Строящийся объект 8% готовности
Этажность	неизвестно
Материал фундамента	Ленточный
Материал стен	ж/б блоки
Перегородки	ж/б блоки
Характеристики перекрытий	-
Кровля	-
Земельный участок (конфигурация)	Правильная, ровный без уклона

**Объект незавершенного строительства 26:33:340230:23**

Российская Федерация, Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая

Объект незавершенного строительства

[План ОКС](#)

[План КК](#)

**Информация**

**Услуги**

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Объект незавершенного строительства

Кадастровый номер:

[26:33:340230:23](#)

Кадастровый квартал:

[26:33:340230](#)

Адрес:

Российская Федерация, Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая

Наименование:

Объект незавершенного строительства

Назначение:

жилое

Площадь общая:

-

Статус:

Учтенный

Разрешенное использование:

-

по документу:

№ п/п	Наименование	Описание
1	Адрес объекта	Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, 45
2	Кадастровый номер участка	26:33:340230:5
3	Вид права	собственность
4	Категория земель	земли населенных пунктов
5	Вид разрешенного использования	ИЖС
6	Сервитуты	не зарегистрированы
7	Общая площадь зем. участка	720 +/- 9
8	Кадастровая стоимость	886089,6 руб.
9	Рельеф участка	ровный
10	Выход на крупные магистрали	Грунтовая и асфальтированный подъезд
11	Коммуникации	Нет, рядом



Описание земельного участка:

**земельный участок 26:33:340230:5**

Ставропольский край, г. Пятигорск, пос. Свободы, ул. Липовая, 45

для размещения домов индивидуальной жилой застройки

[План ЗУ](#)

[План КК](#)

[Создать участок ЖС](#)

**Информация**

**Услуги**

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

[26:33:340230:5](#)

Кадастровый квартал!:

26:33:340230

Адрес:

Ставропольский край, г. Пятигорск, пос. Свободы, ул. Липовая, 45

Площадь уточненная:

720 кв. м

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли населённых пунктов

Разрешенное использование:

Для объектов жилой застройки

по документу:

для размещения домов индивидуальной жилой застройки

Форма собственности:

-

Результаты осмотра Объекта оценки.

Этажность	Нет проектно-сметной документации
Год начала строительства	Нет данных
Строительный объем	-
Застроенная площадь	135,2 м <sup>2</sup>

<i>Конструктивные элементы</i>	<i>Используемые материалы</i>	<i>Стадия завершения строительства</i>
<i>Степень готовности объекта</i>	<i>ж/блоки</i>	<i>8%</i>
Фундамент	ж/бетонный	объем выполненных работ-100%.
Стены	-	объем выполненных работ-0%.
Перекрытия и покрытия	-	объем выполненных работ-0%.
Электроснабжение и освещение	-	объем выполненных работ-0 %.
Прочие работы	-	объем выполненных работ-0 %.

Характеристика физического состояния: не удовлетворительное. Фундамент объекта зарос деревьями и травой, вокруг строительный мусор, что не позволяет произвести осмотр детально, можно только со стороны. Располагается объект в окружении построенных или строящихся жилых домов малой этажности. Подъездная дорога к объекту хорошая, фасад строящегося объекта выходит на дорогу. К объекту не подведены коммуникации, однако судя по тому, что многие дома уже эксплуатируются, подключение к инженерным коммуникациям возможно.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

На дату оценки объект оценки не используется. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость отсутствуют.

**Вывод:**

Положительными факторами расположения объекта оценки является:

- ✓ Хорошая экологическая обстановка района
- ✓ хорошая транспортная и пешеходная доступность

- ✓ возможность подключения коммуникаций;
  - ✓ интенсивно застраиваемый район;
- Из отрицательных факторов влияющих на стоимость объекта:
- ✓ расположение объекта в районе с недостаточно развитой инфраструктурой и деловой активностью
  - ✓ объект требующий достройки – готовность 8%.

## 12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "оценка недвижимости (ФСО № 7)" приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 необходимо рассмотреть Анализ наиболее эффективного использования.

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

- ✓ Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- ✓ Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.
- ✓ Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.
- ✓ Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
- ✓ Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и объект незавершенного строительства - 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.
- ✓ Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
- ✓ Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.
- ✓ Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

В данном случае мы не будем рассматривать участок как не застроенный, поскольку он является неделимым на нем располагается здание (жилой дом) принадлежащее различным собственникам. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе



отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Собственником является: Собственником является: Муниципальное образование город-курорт Пятигорск. Основание: Основание: Решение Пятигорского городского суда СК № 2-2352/20 от 27.08.2020 г. Существующий ограничений (обременений) нет

Исходя из что объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящийся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, кадастровый номер 26:33:340230:23 и располагается на земельном участке с кадастровым номером 26:33:340230:5 относится к категория земель:

Земли населённых пунктов

Разрешенное использование:

Для объектов жилой застройки

по документу:

**для размещения домов индивидуальной жилой застройки**

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов - в качестве жилого дома - **для размещения домов индивидуальной жилой застройки**

### **13. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

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

#### **13.1. Доходный подход**

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

Существуют два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость:

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков.

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

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

#### **13.2. Затратный подход**

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

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

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

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

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т. д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных

издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора). В текущих ценах на дату оценки.

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

Накопленный (совокупный) износ (Фи, Фиб) (в процентах) рассчитывается по формуле:  $Фи = (1 - (1 - Ифиз / 100\%) * (1 - Ифунк / 100\%) * (1 - Ивн / 100\%)) * 100\%$ , где:

Ифиз - физический износ объекта (в процентах);

Ифунк - функциональный износ объекта (в процентах);

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

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

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

### 13.3. Сравнительный подход

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

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

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предприниматели следующие шаги:

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

### 13.4. Выбранные подходы оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

метод сопоставимых продаж.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная цена объектов недвижимости формируется в процессе взаимодействия продавцов и покупателей, а также кредиторов, увеличивающих размер инвестиционных ресурсов и влияющих на рыночные цены при помощи устанавливаемых условий финансирования. Соотношение спроса и предложения определяет динамику рыночных цен на конкретные объекты недвижимости. Опережение спроса приводит к росту цен, рост предложения сопровождается снижением цен. Соотношение спроса и предложения на территориальном рынке недвижимости постоянно меняется, несмотря на то, что предложение стремится удовлетворить спрос. Основная причина дисбаланса — демографическая нестабильность, колебание покупательной способности инвесторов, изменение предпочтений и требований к потребительским качествам недвижимости. Оценщик обязан проанализировать тенденции рыночной конъюнктуры и их влияние на динамику цен конкурирующих объектов недвижимости.

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

Рыночная стоимость объекта оценки недвижимого имущества, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных о недавно совершенных сделках или предложениях о продажах объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о продажах (предложениях) аналогичных или сопоставимых объектов, с целью определения величины корректировок величин, влияющих на оценку стоимости. У оценщика имеется информация о предложениях на рынке недвижимости на дату оценки т.е. 24.03.2021 г., в связи с этим выбранный подход наиболее подходит для расчёта недвижимого имущества.

#### 14. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

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

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

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

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

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

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

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

##### Ценообразующие факторы

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице 1 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта

2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

**Качество прав** для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обременённости последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обременённого объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором продажи со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора продажи, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

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

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

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

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

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

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

Платёж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в

том числе путём: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**К факторам местоположения относятся:** Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. Удалённость его от центра деловой активности и

жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

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

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

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

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

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

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

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

Невозможность контроля (при отсутствии счётчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведёт к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счётчиков может быть оценена как



стоимость установки последних. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

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

**Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса**, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учётом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учётом прибыли предпринимателя).

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

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

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

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



### Классификация поправок

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

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

#### **Стоимостные поправки**

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

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

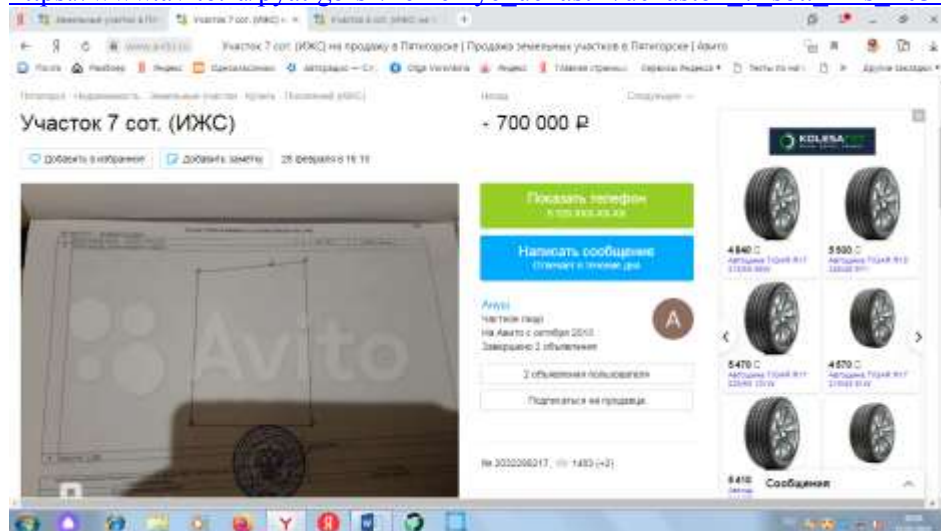
2. Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют её на определённую сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

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

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

Аналоги ИЖС со строением

[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7\\_sot\\_izhs\\_2032286217](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_2032286217)

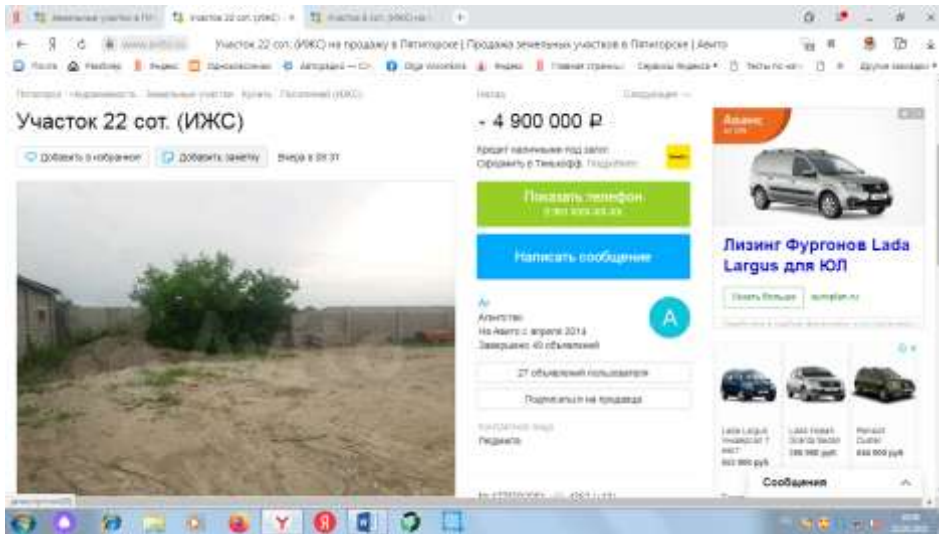


Площадь: 7 сот.; Расстояние до города: 5 км

Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ, хутор Новая Пролетарка, Арсенальная ул.

Продаются ровный участок за Новопятигорским озером, район новый, по улице проведен свет, вода и газ. Это самая низкая цена в этом районе.

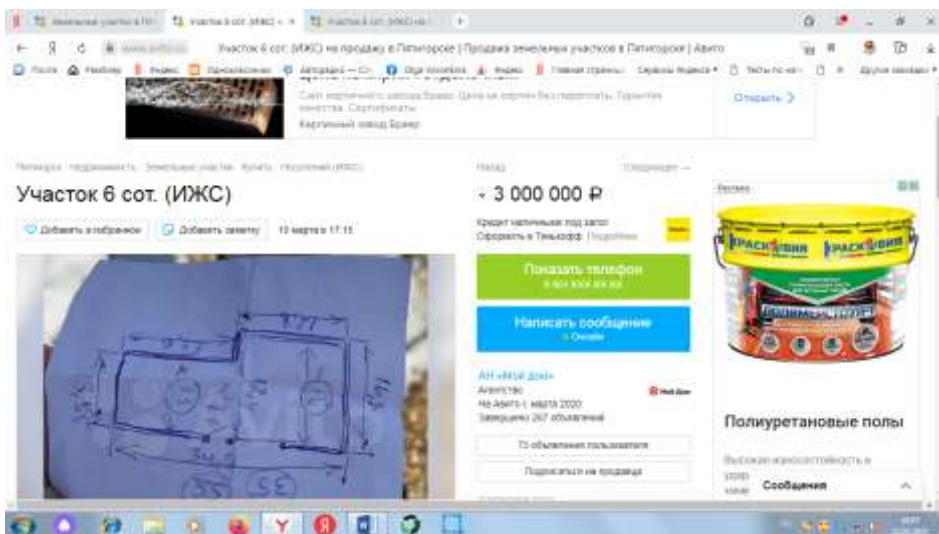
[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_22\\_sot\\_izhs\\_1775092051](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_izhs_1775092051)



Площадь: 22 сот.; Расстояние до города: в черте города  
Ставропольский край, Пятигорск

Продается земельный участок, в поселке новом, на участке объект незавершенного строительства, газ, свет три фазы, вода, на все есть лицевые счета, улица асфальт, фасад 30 метров, весь участок капитально огорожен. Торг.

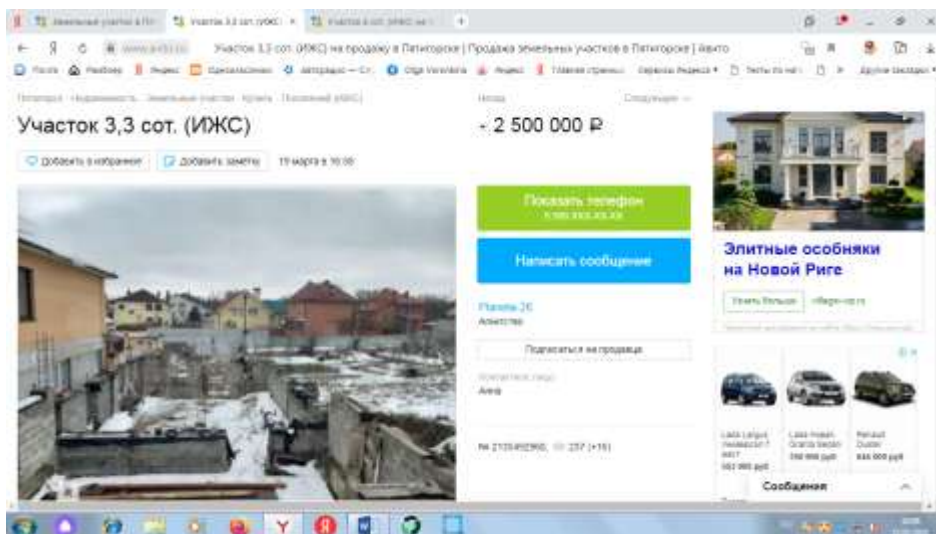
[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_izhs\\_2121902743](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2121902743)



Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города  
Ставропольский край, Пятигорск, ул. Адмиральского

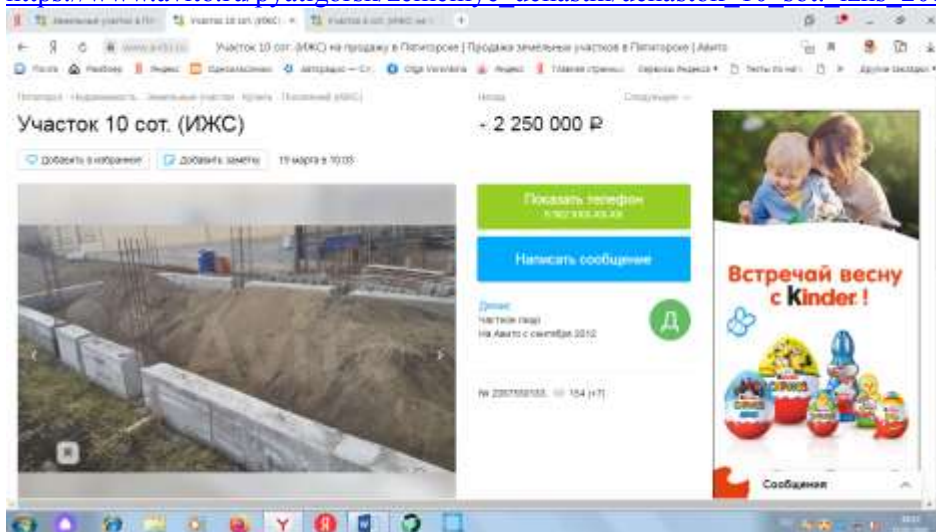
Продается 3/У в районе Квартал, участок в собственности, коммуникации все по меже, фасад 35 метров длина 16, все находится в шаговой доступности.

[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_33\\_sot\\_izhs\\_2135492960](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_2135492960)



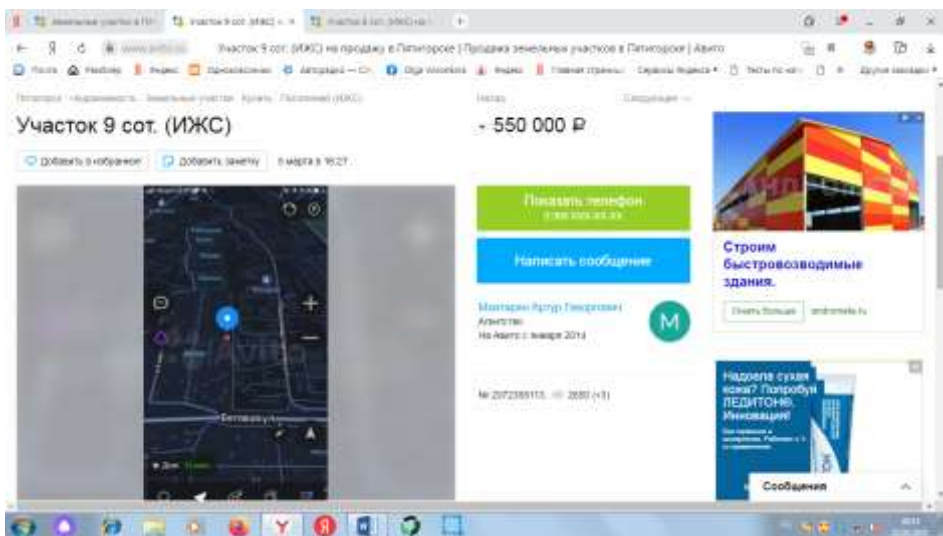
Площадь: 3.3 сот.; Расстояние до города: в черте города  
 Ставропольский край, Пятигорск, ул. Пальмиро Тольятти  
 Продается земельный участок в одном из ликвидных районов города Пятигорска на данный момент. Район Новопятигорского озера, тихая, зеленая территория. Участок 3.3 сотки земли, все в собственности, электричество и центральная канализация подведены, газ и вода проходят по меже. Фасад участка 12 м. На участке стоит постройка 18% готовности, площадью 120м.кв. Хорошее предложение!!!

[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_izhs\\_2087580183](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2087580183)

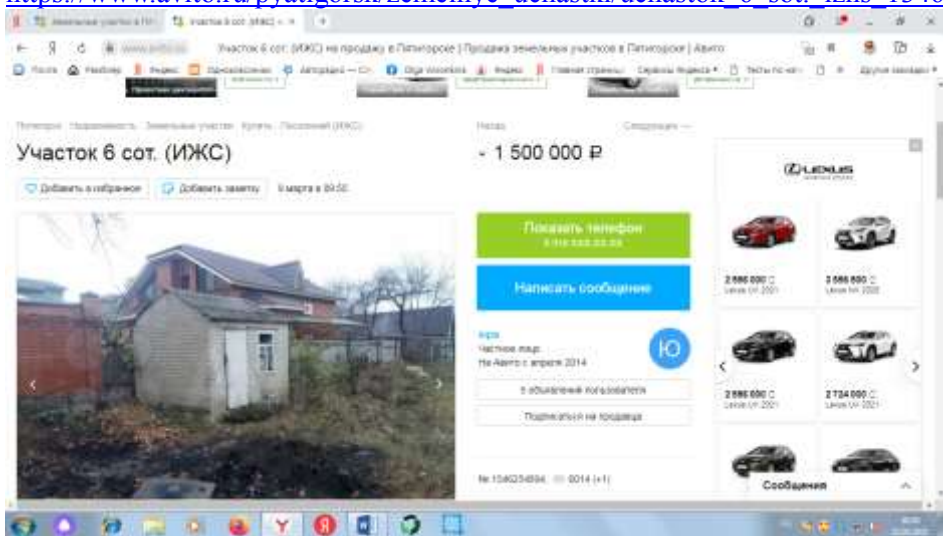


Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города  
 Ставропольский край, Пятигорск На участке имеется фундамент так же строительные метриалы  
 адресу Пятигорск ул. Подкумская 51. Собственник Роза

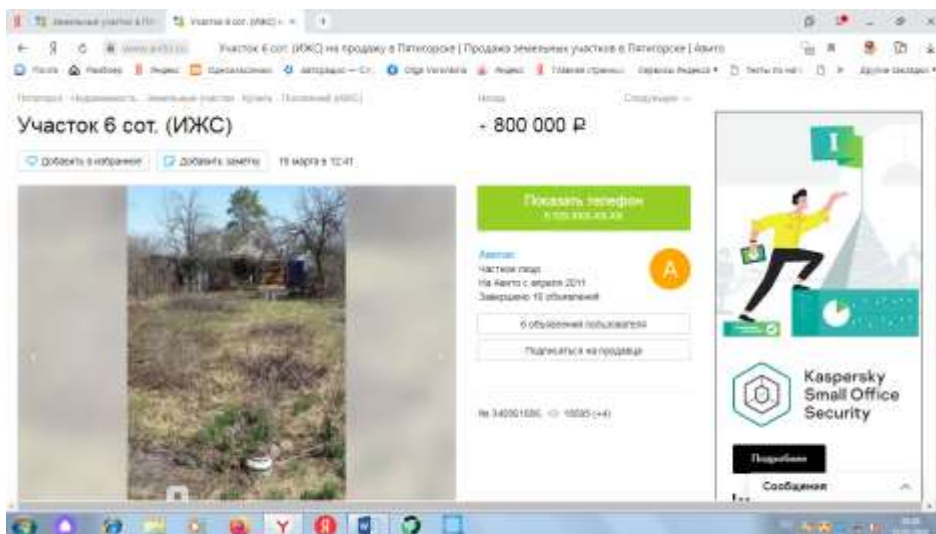
[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9\\_sot\\_izhs\\_2072388113](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_2072388113)



Площадь: 9 сот.; Расстояние до города: в черте города  
 Ставропольский край, Пятигорск  
 Продаётся участок в СОБСТВЕННОСТИ. На участке есть домик 3 на 3 метра,(железобетонное) зарегистрированное.  
 Точный адрес- садовое товарищество Дружба,2 участка - 6 и 3 сотки.  
 Не Агенство.Вода и свет по улице. Соседи проживают круглогодично.  
[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_izhs\\_1346254894](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1346254894)

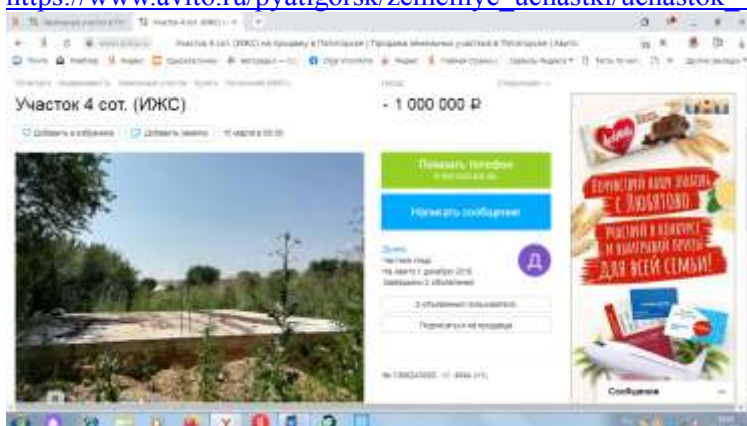


Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города  
 Ставропольский край, Пятигорск, садоводческое товарищество Водопроводчик, 20  
 Ровный участок есть небольшой домик. Приветливые соседи. Рядом газ, свет, вода все коммуникации. Торг. В собственности. Участок сразу за мойкой акватория. Возможна Аренда  
[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_izhs\\_349361686](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_349361686)



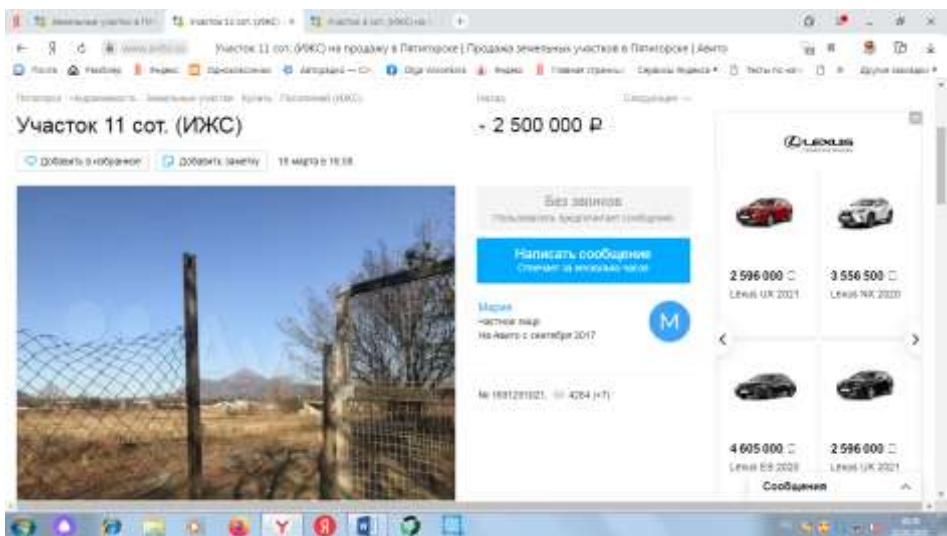
Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города  
 Ставропольский край, Пятигорск, садоводческое товарищество Строитель, 11в черте города  
 Ровный участок 20 на 30. ермолова 32. район овощной базы.альфа фиш. садовое товарищество. на  
 участке имеется садовый домик. плодовые деревья. (вода.электричество.газ все по меже. )вокруг  
 соседи постоянно проживающие.безопасный и экологически чистый район.прекрасный вид на  
 Бештау. срочно.торг реальным покупателям.

[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4\\_sot. izhs\\_1306243920](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot. izhs_1306243920)

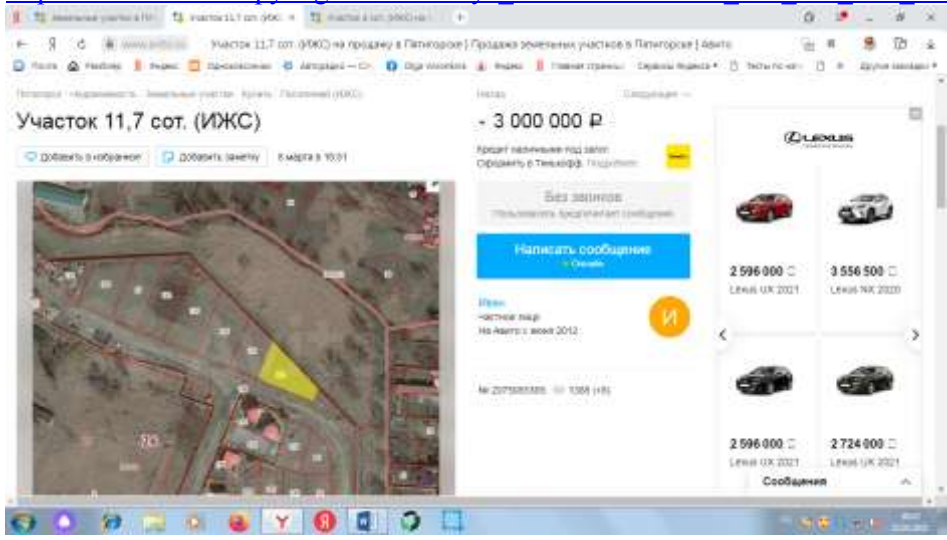


Площадь: 4 сот.; Расстояние до города: 2 км  
 Ставропольский край, Предгорный р-н, с. Садовое, Колхозная ул.  
 Продаётся участок под ИЖС площадью 4 сотки, фасад 13 м, в глубину 30 м. Участок огорожен,  
 ровный. Земля плодородная. Есть возможность докупить у соседа смежные 2 сотки земли. Улица  
 обжитая, вокруг расположены жилые дома. На участке возведен капитальный фундамент  
 размером 8 х 8 метров. Имеется разрешение на строительство. Земля в собственности, документы  
 оформлены. Экологически чистое место, тихое, спокойное. До города на автомобиле 5 минут.

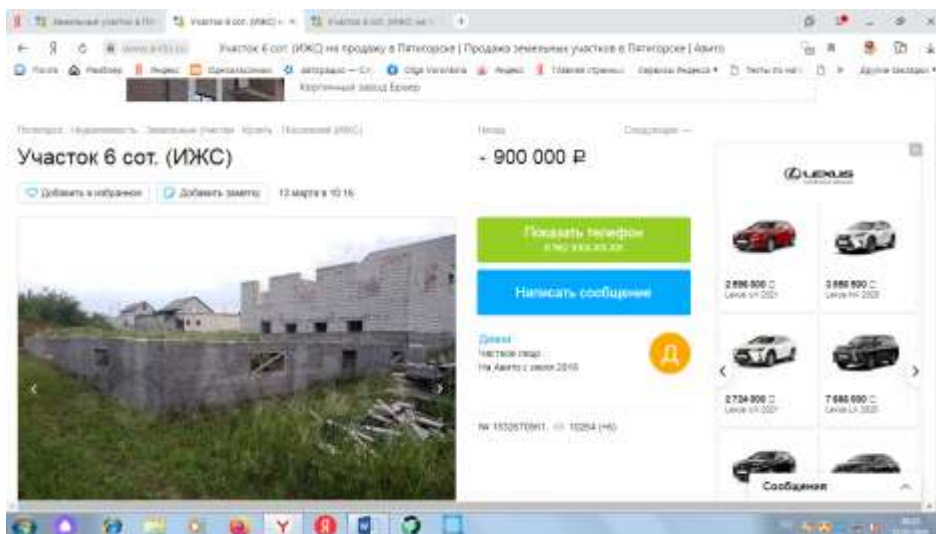
[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_sot. izhs\\_1691291021](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot. izhs_1691291021)



Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города  
 Ставропольский край, Пятигорск, ул. Героев Отечества  
 Продаётся участок с саманным домом и хоз. постройками, правильной прямоугольной формы. идеально подойдёт под строительство, возможно построить два отдельных дома, много свободной земли, два заезда. Тихий и экологически чистый район. Хорошие соседи. На участке ухоженный большой сад, фруктовые деревья, малина. Коммуникации рядом. Участок расположен в районе скачек, хутор Казачий. Пятигорская прописка. Торг  
[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_117\\_sot\\_izhs\\_2075085369](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot_izhs_2075085369)



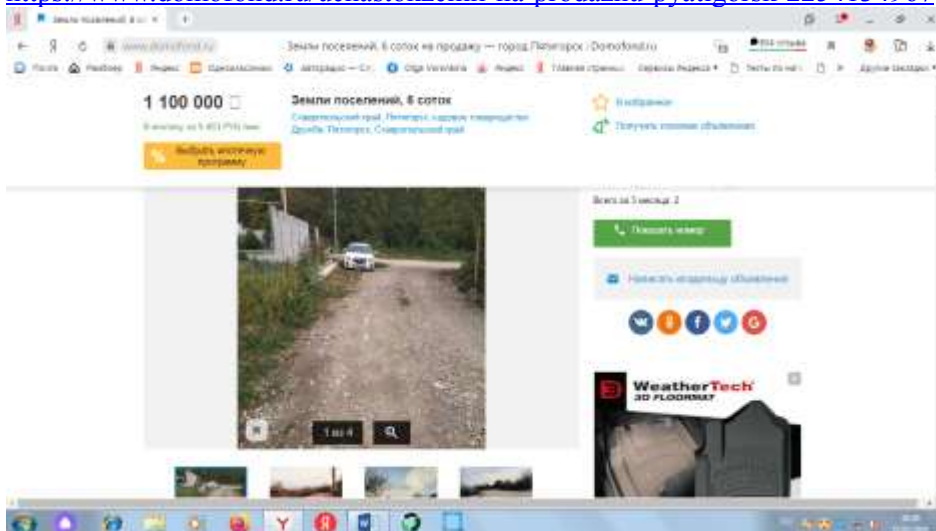
Площадь: 11.7 сот.; Расстояние до города: в черте города  
 Ставропольский край, Пятигорск, ул. 70 лет Победы  
 Земельный участок с коммуникациями. Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Пятигорск, село Золотушка, улица 70 лет Победы, 2. Продам участок район Новопятигорского озера. Участок ровный, сухой, выше дороги. Территория огорожена металлическим забором, находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Газ, вода, канализация, эл. энергия проведены и оплачены. Улица практически застроена. Пишите, перезвоню.  
[https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_izhs\\_1532670561](https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1532670561)



Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города  
Ставропольский край, Пятигорск

Продам участок 6 сот. с фундаментом 12\*15 в посёлке Джуца. Коммуникации на улице есть. 2км от Пятигорска. Возможен обмен на авто. ХОРОШИЙ ТОРГ. СРОЧНО  
Домофон

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-2254134967>



Земли поселений, 6 соток

прописка возможна, вторая линия от дороги, земельный участок в садов. товарищ. "Дружба", массив 11, (светофор на ст. Константиновскую), переведен под ИЖС в жилом, живописном зеленом районе с коммуникациями (свет, вода, газ на участке), хорошие проезды с уличным освещением. Имеется разрешение на строительство жилого дома. рассмотрю обмен на автомобиль, как часть оплаты, подойдет материнский капитал, на улице жилые все дома.

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 5 км

Площадь: 6 соток

Цена: 1 100 000 □

Цена за сотку: 183 333 □

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 27/1/2020

Дата обновления объявления: 8/3/2021

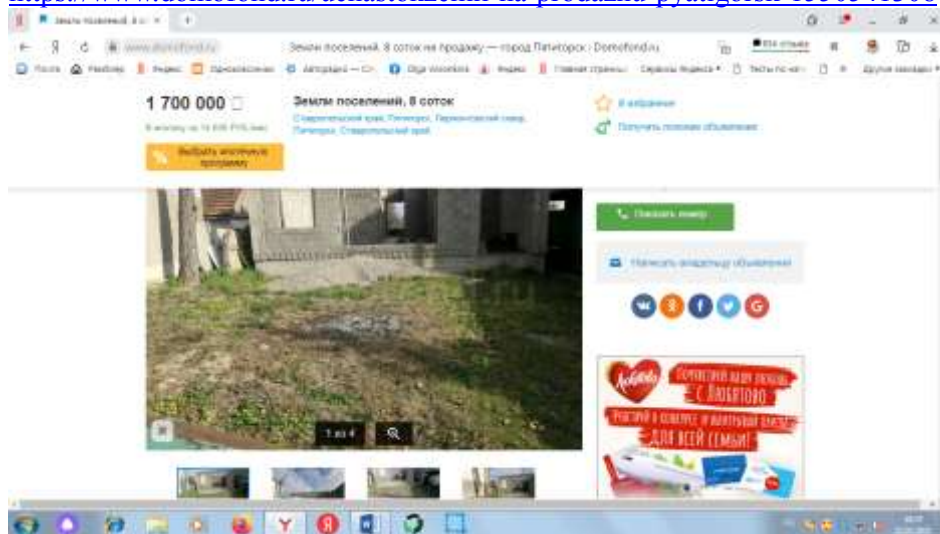
Номер в каталоге: 2254134967

Расположение



Ставропольский край, Пятигорск, садовое товарищество Дружба, Пятигорск, Ставропольский край

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-1550541308>



Земли поселений, 8 соток

Расположение

Продается земельный участок с фундаментом и стенами ,на участке все комуникации ,есть разрешение на строительство улица вся жилая широкая улица **ВНИМАНИЕ УЧАСТОК НАХОДИТСЯ В СЕЛЕ ЮЦА НАЧАЛО**

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 4 км

Площадь: 8 соток

Цена: 1 700 000

Цена за сотку: 212 500

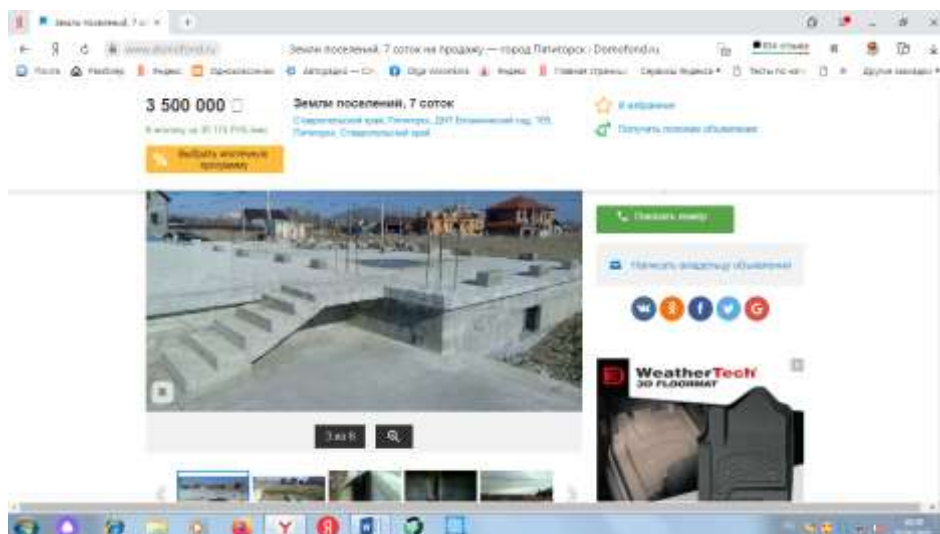
Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 5/11/2018

Дата обновления объявления: 17/3/2021

Номер в каталоге: 1550541308

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-176974906>



Земли поселений, 7 соток

Срочно продам участок 7 сот. с фундаментом дома (цокольный этаж). Проект на строительство дома площадью 300 кв. м. На участке построен гараж с парковочным местом 7x8 м. Накрыт черепицей Вгаас. Свет в наличии, газ и вода проведены по меже участка. Имеется колодец.

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 7 соток

Цена: 3 500 000 □

Цена за сотку: 500 000 □

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 22/1/2017

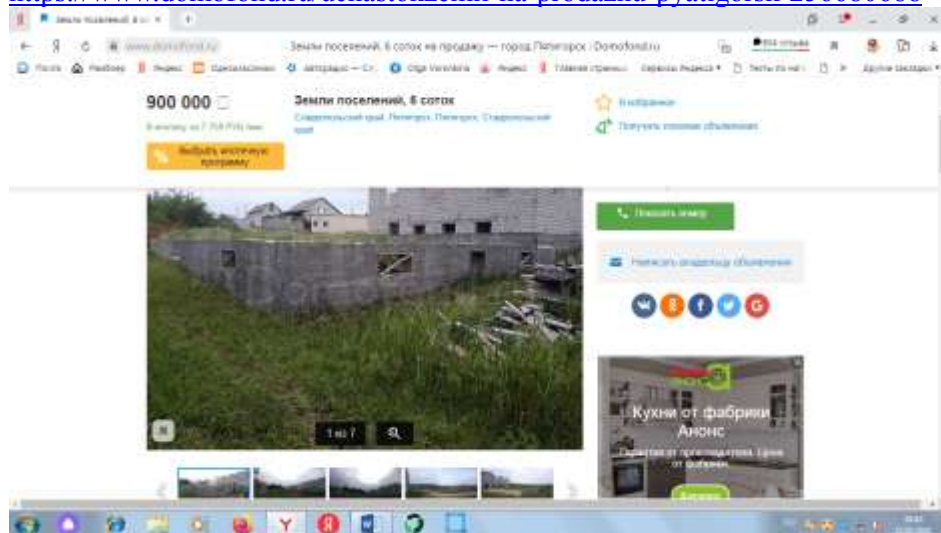
Дата обновления объявления: 13/3/2021

Номер в каталоге: 176974906

Расположение

Ставропольский край, Пятигорск, ДНТ Ботанический сад, 109, Пятигорск, Ставропольский край

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-256680688>



Земли поселений, 6 соток

Продам участок 6 сот. с фундаментом 12\*15 в посёлке Джуца. Коммуникации на улице есть. 2км от Пятигорска. Возможен обмен на авто. ХОРОШИЙ ТОРГ. СРОЧНО

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 6 соток

Цена: 900 000 □

Цена за сотку: 150 000 □

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 10/8/2018

Дата обновления объявления: 13/3/2021

Номер в каталоге: 256680688

Расположение

Ставропольский край, Пятигорск, Пятигорск, Ставропольский край

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении объекта оценки с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между объектом оценки и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и объект оценки. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает

рыночную стоимость. Фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу (оферт), то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости имущества.

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

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

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

Однотипность аналогов также можно принимать по группам капитальности. В данном случае объекты сравнения были выбраны в соответствии с расположением в аналогичной части города и соразмерностью по площади. Все характеристики по сравниваемым аналогам представлены ниже в таблице:

Необходимо учитывать, что не всегда можно рассчитать поправки на условия финансирования и условия продаж, желательно в качестве аналогов не использовать объекты, отличающиеся от оцениваемых по этим характеристикам.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений, однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели, прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке. Стоимость объектов оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлёнными в базе).

Для расчета оценщик взял продажу земельных участков в г. Пятигорске с незавершенным объектами строительства, так как отдельно взятый фундамент рассчитать невозможно, на объект заказчиком не предоставлено технического плана, а оценщику запрещено самому производить какие-либо технические измерения, поэтому оценщик производил расчет по аналогичным земельным участкам с объектами незавершенного строительства. Аналоги приведены ниже.

#### **14.1. Аналоги, взятые для расчета и источники информации**

В соответствующем разделе отчёта указаны источники информации, использованной в процессе оценки. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Проверка информации:

На основании проведенного обзора предложений о продаже земельных участков в г. Пятигорске можно сделать вывод: минимальное предложение по стоимости 1 кв.м. составляет 611 кв.м./руб., выявлено в г. Пятигорске и максимальное предложение составляет 7576 кв.м./руб., средняя стоимость 1 кв.м составляет 2773 кв.м./руб.

До совершения сделки с объектом оценки (на основании данного Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка.

Выявленные на рынке объекты предложения, можно сделать следующие выводы:

MIN	611
-----	-----

МАХ	7 576
СРЕДНЯЯ	2 773

При выборе объектов-аналогов, использованных при расчете стоимости объекта оценки, предпочтения были отданы объектам-аналогам, в тексте объявлений, о которых указаны все необходимые для проведения оценки данные: площадь, стоимость предложения, местоположение, разрешенное использование, наличие/отсутствие коммуникаций, вид предлагаемых прав, дата публикации объявления. Исходя из этих параметров оценщиком приняты к расчету аналоги, приведенные выше в таблице

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам.

Оценщик посчитал, что информация является достоверной и достаточной, поскольку, в соответствии с п.19 ФСО № 1: «Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям *достаточности и достоверности*. Информация считается *достаточной*, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается *достоверной*, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения».

Обоснование выбора аналогов. Оценщик проанализировал выставленные на продажу аналоги с ценами на дату оценки 24.03.2021 г. Взятые аналоги были выставлены на продажу в феврале – марте 2021 г. В качестве подтверждающего источника информации для каждого аналога приложена ссылка и скриншот (или скан печатного издания), на которых будет видно и четко читаема следующая информация:

- дата подачи объявления;
- описание параметров ценообразования;
- фотографии объекта (если таковые имеются в объявлении);
- цена предложения (сумма и валюта);

Чтобы проанализировать наиболее вероятный диапазон цен предложения объект незавершенного строительства стоящее здание - 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, расположенных на территории города Пятигорска, сопоставимых с районом расположения объекта оценки по уровню экономического развития, были рассмотрены предложения о продаже земельных участков, представленные в открытых источниках на дату оценки. Аналоги были взяты из открытых источников информации

## 14.2. Аналоги продаж 2021 год

Местоположение	Источник	Площадь, кв.м	Цена продажи,, руб	Стоимость 1 кв.м, руб
Ставропольский край, Пятигорск, Джуца Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города Ставропольский край, Пятигорск Продам участок 6 сот. с фундаментом 12*15 в посёлке Джуца. Коммуникации на улице есть. 2км от Пятигорска. Возможен обмен на авто. ХОРОШИЙ ТОРГ. СРОЧНО	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-256680688">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-256680688</a>	600	900 000	1 500
Ставропольский край, Пятигорск, ДНТ Ботанический сад, 109, Земли поселений, 7 соток Срочно продам участок 7 сот. с фундаментом дома (цокольный этаж). Проект на строительство дома площадью 300 кв. м. На участке построен гараж с парковочным местом 7x8 м. Накрыт черепицей Braas. Свет в наличии, газ и вода проведены по меже участка. Имеется колодец. Информация о предложении Тип: Участок Расстояние от центра: 0 км Площадь: 7 соток Цена: 3 500 000 □ Цена за сотку: 500 000 □ Тип объекта: Земли поселений Дата публикации объявления: 22/1/2017 Дата обновления объявления: 13/3/2021 Номер в каталоге: 176974906 Расположение Ставропольский край, Пятигорск, ДНТ Ботанический сад, 109, Пятигорск, Ставропольский край	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-176974906">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-176974906</a>	700	3 500 000	5 000

<p>Ставропольский край, Пятигорск, п. Юца Земли поселений, 8 соток          Расположение          Продается земельный участок с фундаментом и стенами ,на участке все комуникации ,есть разрешение на строительство улица вся жилая широкая улица внимание участок находится в селе юца начало          Информация о предложении          Тип: Участок          Расстояние от центра: 4 км          Площадь: 8 соток          Цена: 1 700 000 □          Цена за сотку: 212 500 □          Тип объекта: Земли поселений          Дата публикации объявления: 5/11/2018          Дата обновления объявления: 17/3/2021          Номер в каталоге: 1550541308</p>	<p><a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-1550541308">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-1550541308</a></p>	800	1 700 000	2 125
<p>Пятигорск ул. Подкумская 51. Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города          Ставропольский край, Пятигорск На участке имеется фундамент так же строительные метриалы адресу Пятигорск ул. Подкумская 51</p>	<p><a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-3334605688">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-3334605688</a></p>	1000	2 500 000	2 500
<p>г.Пятигорск, в садов. товарищ. "Дружба", массив 11, (светофор на ст. Константиновскую), переведен под ИЖС</p>	<p><a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-2254134967">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-2254134967</a></p>	600	1 100 000	1 833
<p>Ставропольский край, Пятигорск, в посёлке Джуца</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1532670561">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1532670561</a></p>	600	900 000	1 500
<p>Пятигорск, село Золотушка, улица 70 лет Победы, 2. Площадь: 11.7 сот.; Расстояние до города: в черте города          Ставропольский край, Пятигорск, ул. 70 лет Победы          Земельный участок с коммуникациями. Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Пятигорск, село Золотушка, улица 70 лет Победы,</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot._izhs_2075085369">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot._izhs_2075085369</a></p>	1170	3 000 000	2 564

2. Продам участок район Новопятигорского озера. Участок ровный, сухой, выше дороги. Территория огорожена металлическим забором, находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Газ, вода , канализация, эл. энергия проведены и оплачены. Улица практически застроена. Пишите, перезвоню.				
Ставропольский край, Пятигорск, ул. Героев Отечества Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города Ставропольский край, Пятигорск, ул. Героев Отечества Продаётся участок с саманным домом и хоз. постройками, правильной прямоугольной формы. идеально подойдёт под строительство, возможно построить два отдельных дома, много свободной земли, два заезда. Тихий и экологически чистый район. Хорошие соседи. На участке ухоженный большой сад, фруктовые деревья, малина. Коммуникации рядом. Участок расположен в районе скачек, хутор Казачий. Пятигорская прописка. Торг	<a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1691291021">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1691291021</a>	1100	2 500 000	2 273
Ставропольский край, Предгорный р-н, с. Садовое, Колхозная ул. Площадь: 4 сот.; Расстояние до города: 2 км Ставропольский край, Предгорный р-н, с. Садовое, Колхозная ул. Продаётся участок под ИЖС площадью 4 сотки, фасад 13 м, в глубину 30 м. Участок огорожен, ровный. Земля плодородная. Есть возможность докупить у соседа смежные 2 сотки земли. Улица обжитая, вокруг расположены жилые дома. На участке возведен капитальный фундамент размером 8 х 8 метров. Имеется разрешение на строительство. Земля в собственности, документы оформлены. Экологически чистое место, тихое, спокойное. До города на автомобиле 5 минут.	<a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_1306243920">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_1306243920</a>	400	1 000 000	2 500
Ставропольский край, Пятигорск, садоводческое товарищество Строитель, 11 Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города	<a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_349361686">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_349361686</a>	600	800 000	1 333

<p>Ставропольский край, Пятигорск, садоводческое товарищество Строитель, 11 в черте города Ровный участок 20 на 30. ермолова 32. район овощной базы.альфа фиш. садовое товарищество.на участке имеется садовый домик. плодовые деревья. (вода.электричество.газ все по меже. )вокруг соседи постоянно проживающие.безопасный и экологически чистый район.прекрасный вид на Бештау. срочно.торг реальным покупателям.</p>				
<p>Ставропольский край, Пятигорск, садоводческое товарищество Водопроводчик, 20 Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города Ставропольский край, Пятигорск, садоводческое товарищество Водопроводчик, 20 Ровный участок есть небольшой домик. Приветливые соседи. Рядом газ, свет, вода все коммуникации. Торг. В собственности. Участок сразу за мойкой акватория. Возможна Аренда</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1346254894">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1346254894</a></p>	<p>600</p>	<p>1 500 000</p>	<p>2 500</p>
<p>Ставропольский край, Пятигорск,садовое товарищество Дружба,2 Площадь: 9 сот.; Расстояние до города: в черте города Ставропольский край, Пятигорск Продаётся участок в СОБСТВЕННОСТИ. На участке есть домик 3 на 3 метра,(железобетонное) зарегистрированное. Точный адрес- садовое товарищество Дружба,2 участка - 6 и 3 сотки. Не Агенство.Вода и свет по улице. Соседи проживают круглогодично.</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2072388113">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2072388113</a></p>	<p>900</p>	<p>550 000</p>	<p>611</p>
<p>Ставропольский край, Пятигорск, ул. Пальмиро Тольятти Площадь: 3.3 сот.; Расстояние до города: в черте города Ставропольский край, Пятигорск, ул. Пальмиро Тольятти</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._izhs_2135492960">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._izhs_2135492960</a></p>	<p>330</p>	<p>2 500 000</p>	<p>7 576</p>



<p>Продается земельный участок в одном из ликвидных районов города Пятигорска на данный момент. Район Новопятигорского озера, тихая, зеленая территория. Участок 3.3 сотки земли, все в собственности, электричество и центральная канализация подведены, газ и вода проходят по меже. Фасад участка 12 м. На участке стоит постройка 18% готовности, площадью 120м.кв. Хорошее предложение!!!</p>				
<p>Ставропольский край, Пятигорск, ул. Адмиральского Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города Ставропольский край, Пятигорск, ул. Адмиральского Продается З/У в районе Квартал, участок в собственности, коммуникации все по меже, фасад 35 метров длина 16 ,все находится в шаговой доступности.</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2121902743">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2121902743</a></p>	<p>600</p>	<p>3 000 000</p>	<p>5 000</p>
				<p>2 773</p>

**14.3. Расчет сравнительным подходом**

Описание аналогов, анализируемых для расчета:

29.

Характеристика параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации, контактные телефоны	информация заказчика. Объект незавершенного строительства, готовность 8%. Земельный участок для индивидуального жилищного строительства.	<a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye-uchastki/uchastok_9_sot_izhs_2072388_113">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye-uchastki/uchastok_9_sot_izhs_2072388_113</a>	<a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_izhs_208758_0183">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot_izhs_208758_0183</a>	<a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye-uchastki/uchastok_4_sot_izhs_1306243_920">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye-uchastki/uchastok_4_sot_izhs_1306243_920</a>	<a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye-uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1532670_561">https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye-uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1532670_561</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-1550541308">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatigorsk-1550541308</a>
разрешенное использование	Для размещения объектов ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Местоположение	Ставропольский край, Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, 45	Ставропольский край, Пятигорск, садовое товарищество Дружба	Ставропольский край. Пятигорск ул. Подкумская 51.	Ставропольский край, Предгорный р-н, с. Садовое, Колхозная ул.	Ставропольский край, Пятигорск в посёлке Джуца	Ставропольский край, п. Юца
Покрытие подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Транспортная доступность	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отношение земельного участка по расположению в территориальных	Удовлетворительный пешеходный трафик	Удовлетворительный пешеходный трафик	Удовлетворительный пешеходный трафик	Удовлетворительный пешеходный трафик	Удовлетворительный пешеходный трафик	Удовлетворительный пешеходный трафик

зонах (пешеходный трафик)						
Общая площадь земельного участка, кв.м.	720	900,00	1 000,00	400,00	600,00	800,00
Качество прав	право собственности, обременений не выявлено	право собственности, обременений не выявлено	право собственности, обременений не выявлено	право собственности, обременений не выявлено	право собственности, обременений не выявлено	право собственности, обременений не выявлено
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Особые условия	отсутствуют	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Изменение цен во времени	24.03.2021	01.03.2021	01.03.2021	01.03.2021	01.03.2021	01.03.2021
наличие улучшений на ЗУ	Фундамент (8% готовности)	фундамент	фундамент	фундамент	фундамент	фундамент
Условия рынка	цена сделки	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения
Наличие промышленных объектов (рядом)	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	в наличии
Система водоснабжения и канализации	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	в наличии
Система электроснабжение и освещение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	в наличии
Характер информации	информация заказчика	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения
Стоимость, руб.	подлежит определению	550 000	2 250 000	1 000 000	900 000	1 700 000
Стоимость за единицу сравнения - 1 кв.м.		611	2 250	2 500	1 500	2 125

30. Вносимые корректировки

поправка на качество права												
Комментарий	право собственности, обременений выявлено	не	право собственности, обременений выявлено	не	право собственности, обременений выявлено	не	право собственности, обременений выявлено	не	право собственности, обременений выявлено	не		
Описание			объекты сопоставимы		объекты сопоставимы		объекты сопоставимы		объекты сопоставимы		объекты сопоставимы	
Поправка			0%		0%		0%		0%		0%	
Скорректированная стоимость руб./кв.м.			611		2 250		2 500		1 500		2 125	
поправка на условия финансирования												
Комментарий	рыночные		рыночные		рыночные		рыночные		рыночные		рыночные	
Описание			объекты сопоставимы		объекты сопоставимы		объекты сопоставимы		объекты сопоставимы		объекты сопоставимы	
Поправка			0%		0%		0%		0%		0%	
Скорректированная стоимость руб./кв.м.			611		2 250		2 500		1 500		2 125	
разрешенное использование												
Комментарий	Для размещения объектов ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)		ИЖС		ИЖС		ИЖС		ИЖС		ИЖС	
Описание			объекты сопоставимы		объекты сопоставимы		объекты сопоставимы		объекты сопоставимы		объекты сопоставимы	
Поправка			0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Скорректированная стоимость руб./кв.м.			611		2 250		2 500		1 500		2 125	
поправка на изменение цен во времени (сроки экспозиции)												
Комментарий	23 марта 2021 г.		1 марта 2021 г.		1 марта 2021 г.		1 марта 2021 г.		01.03.2021		01.03.2021	

Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		611	2 250	2 500	1 500	2 125
поправка на условия рынка (торг)						
Комментарий	цена сделки	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения
Описание		имеется отличие	имеется отличие	имеется отличие	имеется отличие	имеется отличие
Поправка		-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		559	2 057	2 285	1 371	1 942
Поправка на местоположение						
Комментарий	Ставропольский край, Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, 45	Ставропольский край, Пятигорск, садовое товарищество Дружба	Ставропольский край, Пятигорск ул. Подкумская 51.	Ставропольский край, Предгорный р-н, с. Садовое, Колхозная ул.	Ставропольский край, Пятигорск в посёлке Джуца	Ставропольский край, п. Юца
Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		559	2 057	2 285	1 371	1 942
Покрытие подъездных путей						
Комментарий	хор.	хор.	хор.	хор.	хор.	хор.
Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		559	2 057	2 285	1 371	1 942
Поправка на транспортную доступность						
Комментарий	хор.	хор.	хор.	хор.	хор.	хор.

Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		559	2 057	2 285	1 371	1 942
Отношение земельного участка по расположению в территориальных зонах (пешеходный трафик)						
Комментарий	удовлетворительный пешеходный трафик	удовлетворительный пешеходный трафик	удовлетворительный пешеходный трафик	удовлетворительный пешеходный трафик	удовлетворительный пешеходный трафик	удовлетворительный пешеходный трафик
Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		559	2 057	2 285	1 371	1 942
Поправка на общую площадь						
Комментарий	720	900	1000	400	600	800
Описание		имеется отличие в площади	имеется отличие в площади	имеется отличие в площади на	имеется отличие в площади	имеется отличие в площади
Поправка		-3%	-5%	9%	3%	-2%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		540	1 954	2 489	1 409	1 911
Поправка на наличие улучшений						
Описание	Сопоставимы. Фундамент (8% готовности) 134 кв.м	Сопоставимы Фундамент	Сопоставимы фундамент	Сопоставимы фундамент	Сопоставимы фундамент	Сопоставимы фундамент
Поправка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		537	1945	2480	1403	1903
Поправка на подводящие коммуникации						

Система водоснабжения и канализации	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	в наличии
Система электроснабжение и освещение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	в наличии
Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	имеется отличие
Поправка		0%	0%	0%	0%	-10%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		540	1 954	2 489	1 409	1 720
Количество корректировок		2	2	2	2	3
Весовые коэффициенты		0,21	0,21	0,21	0,21	0,16
Взвешенные значения:		114	411	524	297	272
Средневзвешенное значение стоимости руб./кв.м.	1 617					
Стоимость прав на земельный участок, руб.	1 164 367					

**14.4. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ КОРРЕКТИРОВОК:**

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на здание, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими, поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

*Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:*

- ✓ корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- ✓ последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик производил сравнение по следующим параметрам:

Качественные поправки:	
Местоположение объектов	
Юридические права	
обременения	
местоположение относительно центра	
Отношение земельного участка по расположению в территориальных зонах (пешеходный трафик)	
Тип недвижимости	
Техническое состояние	
Парковка	
Состояние отделки	
Функциональное назначение объекта	
Наличие коммуникаций	
Транспортная доступность	
Количественные факторы	
время экспозиции	месяцев
стоимость объекта	руб.
Общая площадь	кв.м.
этаж	этаж

Объяснение корректировок:

1. Юридические права: Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.	Объекты сопоставимы поправка не применялась.
2. Обременения: Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.	Объекты сопоставимы.



<p>Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.</p>	
<p>3. Условия финансирования: При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:          Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.          Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.          В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.</p>	<p>Объекты сопоставимы поправка не применялась.</p>
<p>4. Местоположение объектов: Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, или же отличается высокой деловой активностью, или находится в местах с низкой деловой активностью, в</p>	<p>Не применялась, так все ОА и ОО располагаются в местах где выделены участки под индивидуальное жилищное строительство, которые не находятся в центрах деловой активности. В соответствии с п.2. ч.2. ст.49 Градостроительного кодекса РФ, объекты ИЖС - это отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. (обычно пригород, посёлок)</p>

<p>спальных районах. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. Местоположение относительно центра. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.</p>	
<p>5. Отношение земельного участка по расположению в территориальных зонах (пешеходный трафик)</p>	<p>Объекты сопоставимы. Для всех объектов. Удовлетворительный пешеходный трафик</p>
<p>6. Транспортная доступность: Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.</p>	<p>Объекты сопоставимы.</p>
<p>8. Тип недвижимости:</p>	<p>Объект незавершенного строительства на ЗУ. Объекты сопоставимы.</p>
<p>9. Вид разрешенного использования или функциональное назначение объекта: Эти принципы связаны с рыночной инфраструктурой и являются интерпретацией для прикладной теории оценки тех общих экономических закономерностей, которые характерны для рыночной среды. Они лежат в основе применения концепции рынка и соответственно сравнительного (рыночного) подхода в оценке. Без учета воздействия принципов этой группы невозможно корректное определение рыночной стоимости объекта недвижимости и любой из оценочных стоимостей рыночного типа.</p>	<p>Объекты сопоставимы в соответствии с п.2. ч.2. ст.49 Градостроительного кодекса РФ, объекты ИЖС - это отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.</p>
<p>Наличие улучшений на ЗУ</p>	<p>Объекты сопоставимы. У всех аналогов, как и у объекта оценки имеются улучшения – фундамент.</p>

10. Техническое состояние	Объекты сопоставимы – объекты незавершенного строительства в разном процентном соотношении, корректировка не требуется
11. Состояние отделки	Объекты сопоставимы - без отделки. Объект не завершенного строительства
11. Наличие коммуникаций: Считается, что элемент благоустройства есть, если существует техническая возможность подключения (установки) этого элемента благоустройства. Водоснабжение (канализация) в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящихся в здании, в котором расположено помещение.	Вносилась, так как, аналоги, кроме ОА № 5 объект оценки не имеет всех базовых характеристик, тогда как ОА № 5 оснащен инженерными коммуникациями (-10%)

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

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

12. Площадь Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади. На основании «Справочник оценщика недвижимости» т.2, ч.1 «офисно-торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2016г. под ред. Лейфер Л.А.	Применялась. Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия по площади от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости земельного участка необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения, следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки. Поправка на физические характеристики (общую площадь) оцениваемых земельных участков определена согласно методике С.Н.Ц. «Экопрогноз» журнал «Имущественные отношения в РФ» №1(40)2005г. Табл.№3 и №6, была рассчитана как отношение $K_s = \frac{\ln(S_i)}{\ln(S_o)}$ где: - Ln- натуральный логарифм - Si- площадь объекта аналога - So- площадь объекта оценки
--	--

14. Период экспозиции Сроком экспозиции объекта (exposition term) срок экспозиции объекта в расчете на его продажу рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения (ФСО № 1, п. 12) Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения	сопоставимы. Все предложения о продаже являются текущими, поэтому внесение корректировок, так как объект оценки
---	---

во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

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

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

Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6%	19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6%	26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

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

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения (Сед) на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (Ппр). Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий. Абсолютные поправки отражают абсолютное изменение цены объекта оценки, в зависимости от наличия, либо отсутствия того или иного фактора, влияние которого на цену объекта удобнее оценить в стоимостном выражении.

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

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

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

P - стоимость оцениваемого объекта;

V1...Vn - весовые коэффициенты

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

В таблице сравниваются характеристики объекта оценки и объектов аналогов. При отличии какого-либо из объектов аналогов от объекта оценки, стоимость за единицу

Средневзвешенное значение стоимости руб./кв.м.	1 617
Стоимость прав на земельный участок, руб.	1 164 367

## 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно ФСО 3 ст. III описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов. Настоящем разделе отчёта об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и даёт более или менее достоверные результаты.

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов (закреплённых международными и российскими стандартами оценочной деятельности) в отношении одного объекта в рамках одного процесса (задания на оценку).

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов даёт неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница достигает до 50 %). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и даёт различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путём взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учётом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле

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

где  $C_{\text{итог}}^{\text{ооц}}$  – итоговая стоимость объекта оценки, р.;  
 $C_{\text{ооц}}^{\text{дох}}, C_{\text{ооц}}^{\text{ср}}, C_{\text{ооц}}^{\text{затр}}$  – стоимости, определённые соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами, р.;

$k_1; k_2; k_3$  – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1$$

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

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

При согласовании необходимо принимать во внимание:

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

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

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

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

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

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

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

Расчёт «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

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

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

В данном отчёте используется один подход Сравнительный, метод парных продаж. В данном отчёте используется один подход Сравнительный, метод парных продаж. При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода при определении стоимости оцениваемого имущества: затратный, сравнительный и доходный, но применен только сравнительный подход, поэтому согласование не производится (п.25 ФСО 1) В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным

подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). Исходя из вышеизложенного, с учетом опыта и профессиональных знаний, величине стоимости, полученной сравнительным подходом, присвоен удельный вес 1:

#### 15.1. Итоговые результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке, руб.	Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб., без учёта НДС
Объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м имущество муниципальной собственности, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, 45, кадастровый номер 26:33:340230:23.	Не применялся	1 164 367	Не применялся	1 164 367
ВСЕГО с учетом округления				1 164 400

#### 15.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

рыночная цена на объект муниципальной собственности, подлежащий приватизации объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадь застройки 134 кв.м, находящиеся по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая, 45, кадастровый номер 26:33:340230:23, по состоянию 24.03.2021 года с учётом округлений и без учёта НДС составляет:

**1 164 400 (Один миллион сто шестьдесят тысячи четыреста) рублей**



### 15.3. Мнение оценщика об основных факторах неопределённости

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

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

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

**Сравнительный подход. Метод сравнения продаж.**

#### **Скидка на торг**

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

#### **Корректирующие поправки**

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

#### **Неполнота описания аналогов**

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

**Ограниченность и неоднородность выборки**

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

#### **Доходный подход. Метод дисконтирования денежных потоков.**

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

#### **Операционные затраты**

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

#### **Коэффициент загрузки**

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

#### **Текущая доходность**

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

**Прогноз арендных ставок**

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

#### **Затратный подход. Метод укрупнённых показателей восстановительной стоимости**

##### **Затраты на строительство**

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

##### **Цены на материалы**

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

##### **Величина износа**

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

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

#### **15.4. Обоснование итоговой величины стоимости представлена в виде интервала значений.**

В виду вероятностного характера рынка, недостаточности достоверной информации, используемой оценщиком, поскольку в источниках информации представлена цена выставленной недвижимости, а не реальная цена сделки наличием неизбежной субъективной составляющей, связанной с выбором методов, моделей исходных данных, не существует принципиальной возможности абсолютно точно определить рыночную стоимость. Итоговая величина рыночной стоимости, полученная в Отчёте об оценке и представляющая собой результат оценки, является лишь приближенным значением рыночной стоимости. Поэтому существует численная характеристика неопределённости результата оценки, выраженная диапазоном значений результата оценки, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что рыночная стоимость продажи объекта оценки находится в этом диапазоне.

Ниже приводится примерный перечень основных факторов, порождающих неопределённость результата оценки в рамках каждого из подходов к оценке, которые могут быть использованы при подготовке отчётов об оценке<sup>5</sup>.

Сравнительный подход. Метод сравнения продаж.

##### **Скидка на торг**

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

##### **Корректирующие поправки**

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

##### **Неполнота описания аналогов**

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

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

**Ограниченность и неоднородность выборки**

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

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

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

Введём буквенные обозначения:

- $V_0$**  – точечная оценка рыночной стоимости.
- $\Delta$**  – ширина интервала в абсолютном значении (абсолютная погрешность)
- $\delta$**  – ширина интервала, заданная в % (относительная погрешность)

Представление результата оценки через абсолютную погрешность:

$$V \text{ интерв} = V_0 \pm \Delta$$

Представление результата оценки через относительную погрешность:

$$V \text{ интерв} = V_0 \pm \delta\%$$

$$V_0 = 1\,164\,400$$

Итоговая величина стоимости представлена в виде интервала значений:

**или +/- 20 % (от 931150 до 1397300)**

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

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

25. Лейфер Л. А. Точность и неопределённость оценки. Проблемы и пути решения. «Регистр оценщиков» № 11, 2012.
26. Программа для оценки недвижимости версия 2.0 разработчик ООО «Константа» г. Санкт-Петербург [www.finanalysis.ru](http://www.finanalysis.ru)
27. Указание Банка России "О размере ставки рефинансирования Банка России".
- 28.

**Документы, предоставленные заказчиком**

Выписка из Реестра муниципальной собственности от 20.01.2021 № 14	Копия
Выписка из ЕГРН от 01.02.2021 г. КУВИ-002/2021-6369702	Копия
Выписка из ЕГРН от 19.12.2020 б/н	копия
Технический план объекта незавершенного строительства от 27.05.2019 г.	Копия

16. ПРИЛОЖЕНИЯ:

16.1. Документы оценщика



К С С О Ц И А Ц И Я  
**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**  
включена в Федеральную регистрацию по состоянию на 14 января 2008 года № 00471

119017, г. Москва, ул. Матвеевская, д. 13, стр. 3  
 тел./факс: (495) 748-25-12; эл. почта: [info@nko.ru](mailto:info@nko.ru); сайт: <http://www.nko.ru>

**Выписка № 0370**  
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

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

Воронкиной Ольги Юрьевны

п том, что Воронкина Ольга Юрьевна  
 является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включена в реестр членов "14" января 2008 года за регистрационным № 00471.  
 Право осуществления оценочной деятельности не предоставлено.  
 Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Наименование оценочной деятельности	Наименование выданной аттестату организации	Ссылка на аттестат
010001	11.06.2009	11.06.2012	Оценка недвижимости	Федеральное государственное учреждение "Федеральный реестр оценочной деятельности саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»	

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

Дата составления выписки "25" июня 2019 года.

Исполнительный директор



Г.В. Миссю





УСТАВ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕКЦИЯ СВЕДЕЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**  
внесена в Единый государственный реестр юридических лиц  
сведения об организации внесены 07 декабря 2013 года № 50/500  
11977, г. Москва, ул. Мандельштама, д. 11, стр. 1  
ИНН № 50/071/04-02, ОГРН № 50/071/04-02/001/2013-000000

**Положение № 0013**  
**по реестру членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящее положение по реестру членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллекция сведелистов-оценщиков» является частью Устава

Ассоциации «Национальная коллекция сведелистов-оценщиков»

о том, что Ивановича Аллы Сергеевны  
является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллекция сведелистов-оценщиков» с момента вступления в силу приказа № 010/1  
и реестр членов "4" октября 2013 года в соответствии № 010/1  
Приказ юридически действует с момента вступления в силу приказа

Данное положение действует с момента вступления в силу приказа № 010/1  
Данное положение действует с момента вступления в силу приказа № 010/1

Исполнительный директор



Т.В. Мухоморова



<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №00917/775/000002/23</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ГТИ</b>  <b>ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМ ОЦЕНОЧНОМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>		
<p>г. Москва</p>		<p>27 февраля 2023 г.</p>
<p>Настоящий Полис заключен на основании специального заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, датирован на текущий Договор, по которому Страховщик обязуется за определенную плату (премию) при наступлении предусмотренных случаев возместить убытки Страхователю, возникшие вследствие действий (бездействия) Страхователя или иных лиц, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Правилами страхования, одобренными и утвержденными Советом директоров Страховщика 02.12.2018г., датирован на текущий Договор страхования, и/или иными документами Страховщика, не оговоренными в настоящем Договоре, регулирующим Правила страхования. Полис вступает в силу с момента подписания Страхователем настоящего Договора. Страхователь подтверждает, что условия Полиса страхования, приведенные с него и образуют приложение. В случае возникновения убытков Страхователь обязуется уведомить Страховщика в соответствии с условиями настоящего Договора.</p>		
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b></p>	<p>АО «АльфаСтрахование»                  Российская Федерация, 115162 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 51, стр. 5                  ИНН 770708754, ОГРН 1027701381                  ОГРН-ИД 1020012000000000000 и АО «Альфа Банк»                  г. Москва, ул. Зорге 1/1 020000000000                  ОГРН: 001000000000000000</p>	
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b></p>	<p>Оценщик Кошкин Александр Владимирович                  Адрес регистрации: ул. Юная, 28/000181759</p>	
<p><b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b></p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 01 января 2023 года и действует по 31 марта 2024 года, включительно. Термин действия договора для целей настоящего Договора и Правил страхования (термин страхования) - период с момента наступления настоящего Договора до окончания срока действия.</p>	
<p><b>СТУХОВАЯ СУММА, ВЫПЛАТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b></p>	<p>Сумма страховой суммы составляет 10 000 000,00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек).                  Лимит ответственности на один страховой случай по настоящему Договору (страхователь по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы).</p>	
<p><b>АКЦИОНАРИ</b></p>	<p><b>ФРАНКОВАЯ НА УСТАНОВЛЕННУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ</b>                  Страхователь вправе по желанию Договора составить - 880,000 (восемь тысяч восемьсот рублей 00 копеек) и/или больше франков. Страхователь имеет право франковать полностью или частично на расчетный счет. Страхование в франках в 1 франк 2020 г., в соответствии со сметой Страхователя.                  В случае вступления в страховую премию в резервы и в срок, предусмотренные настоящим Договором, Страхователь автоматически перечисляет средства со своего счета в пользу Страхователя, указанного в настоящем Договоре, в пользу Страхователя, без направления Страхователем уведомления в адресной форме в адрес Страхователя в течение 30 (тридцати) дней с даты вступления в силу настоящего Договора. Страхователь, при этом обязан оплатить Страхователю часть страховой премии за франк, в течение месяца с даты вступления в силу настоящего Договора.                  В случае оплаты страховой премии в сумме менее 100%, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страхователь возмещает получателю суммы Страхователя в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страхователь имеет право удержать часть премии за франк, а также часть суммы Страхователя, указанной в настоящем Договоре, в соответствии с условиями настоящего Договора.</p>	
<p><b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>События страхования являются наступившие события, связанные с Акцией ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, собственности Страхователя на основании оценки, и/или частью дохода (Выходных Инвестиций). По запросу Страхователя Страхователь возмещает убытки Страхователю, возникшие вследствие действий (бездействия) Страхователя или иных лиц, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Правилами страхования, одобренными и утвержденными Советом директоров Страховщика 02.12.2018г., датирован на текущий Договор страхования, и/или иными документами Страховщика, не оговоренными в настоящем Договоре, регулирующим Правила страхования. Полис вступает в силу с момента подписания Страхователем настоящего Договора.</p>	
<p><b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b></p>	<p>Страховым случаем является произошедшее событие, в связи с наступлением которого произошло событие, предусмотренное настоящим Договором, в соответствии с Правилами страхования, одобренными и утвержденными Советом директоров Страховщика 02.12.2018г., датирован на текущий Договор страхования, и/или иными документами Страховщика, не оговоренными в настоящем Договоре, регулирующим Правила страхования. Полис вступает в силу с момента подписания Страхователем настоящего Договора.</p> <p>при условии ЧП                  - датирован (подписан) оценщиком, подтверждающим наличие вреда, произошедшего в период с 1 января 2020 г. по 31 марта 2021 г.,                  - наличие наличия одной из причин наступления вреда (инцидента) в соответствии с условиями настоящего Договора, одобренными и утвержденными Советом директоров Страховщика 02.12.2018г., датирован на текущий Договор страхования, и/или иными документами Страховщика, не оговоренными в настоящем Договоре, регулирующим Правила страхования. Полис вступает в силу с момента подписания Страхователем настоящего Договора.</p>	

Ист. Агентство О.В. +7(495)7800000 40428

ОБЪЕКТ СЛУЖБЫ	<p>Строительный объект в составе земельной, кадастровой и проектной документации, расположенный на территории территории, принадлежащей на праве собственности ООО «Агентство: Оценка Плюс» (далее – Агентство), расположенной по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Сосновое», д. 11, стр. 1/1.</p> <p>Строительный объект – это объект капитального строительства, возведенный на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству, в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном порядке.</p>
ОБЪЕКТ СЛУЖБЫ	<p>Проектирование и строительство объектов капитального строительства на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству, в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном порядке.</p>
ОБЪЕКТ СЛУЖБЫ	<p>По условиям Договора в случае, если объект строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• является объектом строительства, возводимым на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству;</li> <li>• возводится на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству;</li> <li>• возводится на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству;</li> </ul> <p>По условиям Договора в случае, если объект строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• является объектом строительства, возводимым на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству;</li> <li>• возводится на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству;</li> <li>• возводится на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству;</li> </ul>
ПРАВА ОБЛАДАТЕЛЯ ОБЪЕКТА	<p>Сторона обязана при осуществлении строительства, возводимого на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству, в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном порядке.</p> <p>Сторона обязана при осуществлении строительства, возводимого на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству, в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном порядке.</p>
ПЕРИОД СЛУЖБЫ	<p>Сторона обязана при осуществлении строительства, возводимого на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству, в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном порядке.</p>
ЗАКОННЫЕ ПОДЛЕЖАЮЩИЕ	<p>Сторона обязана при осуществлении строительства, возводимого на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству, в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном порядке.</p>
ПРАВИЛА	<p>1. Заключить Договор на строительство объектов капитального строительства на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству, в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном порядке.</p> <p>2. Провести строительство объектов капитального строительства на территории, принадлежащей на праве собственности Агентству, в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном порядке.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: АО «АльфаСтрахование»</p>
<p> Евгения Алексеевна</p>	<p> в лице Генерального директора страхователя: Александр Александрович</p>

16.2. Документы, предоставленные заказчиком

ВЫПИСКА  
из Реестра муниципального имущества города-курорта Пятигорска

№ \_\_\_\_\_ г.

№ п/п	Реестровый номер	Адрес местонахождения объекта	Наименование и характеристика объекта	Наименование правообладателя объекта и вид права	Стоимость объекта, руб.		Примечание
					Балансовая	Амортизация	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	11400000013	Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Липовая	Объект незавершенного строительства, 8% готовности, площадью 134,0 кв. м., кадастровый номер 26:33:340230:23	Муниципальная казна	1,00	0,00	

Основание возникновения права муниципальной собственности: Решение Пятигорского городского суда Ставропольского края № 2-235/20 от 27.08.2020г.

Заместитель начальника МУ «Управление имуществом и земельных отношений администрации города Пятигорска»

Запекующий СМИ

Иван Боссаковский Е.А.  
ИДЛ: 00703133676

М.П. \_\_\_\_\_  
А.Г. Гончарова  
М.В. Ансокова

Уполномоченный специалист по оценкам, оценщик и членский представитель Санкт-Петербурга

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1 Лист 1

Лист №1		Лист №2		Лист №3	
Высота из центра государственного реестра недвижимости		Высота из центра государственного реестра недвижимости		Высота из центра государственного реестра недвижимости	
19 декабря 2020		26.33.3402310:23			
Каждый номер		26.33.3402310			
Номер кадастрового участка		27.06.3019			
Дата кадастровая кадастровый номер		Участный номер 26-26/018-26-999-001/24/19- [79319			
Ранг кадастровый государственный участковый номер		Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Петербург, ул. Липовая			
Адрес:					
Сущность недвижимости объекта недвижимости (свойственность, %)				сущность и категория в кадастровой системе	
Сущность кадастровый объект недвижимости		134			
Проектное наименование					
Кадастровый номер, ФУ		886643 41			
Кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах которого образован объект недвижимости		26.33.3402310			
Выдающийся кадастровый номер					
Судебный номер объекта недвижимости					
Общие сведения:					
Информация выписки:					

полное наименование	номер	номер, дата
		М.П.

Лист 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Объект недвижимости: строение			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Видом земель участка 2.1	Всего помещений 3	Всего листов выписки 3
19 декабря 2020г.			
Кадастровый номер: 26:03:04030:23			

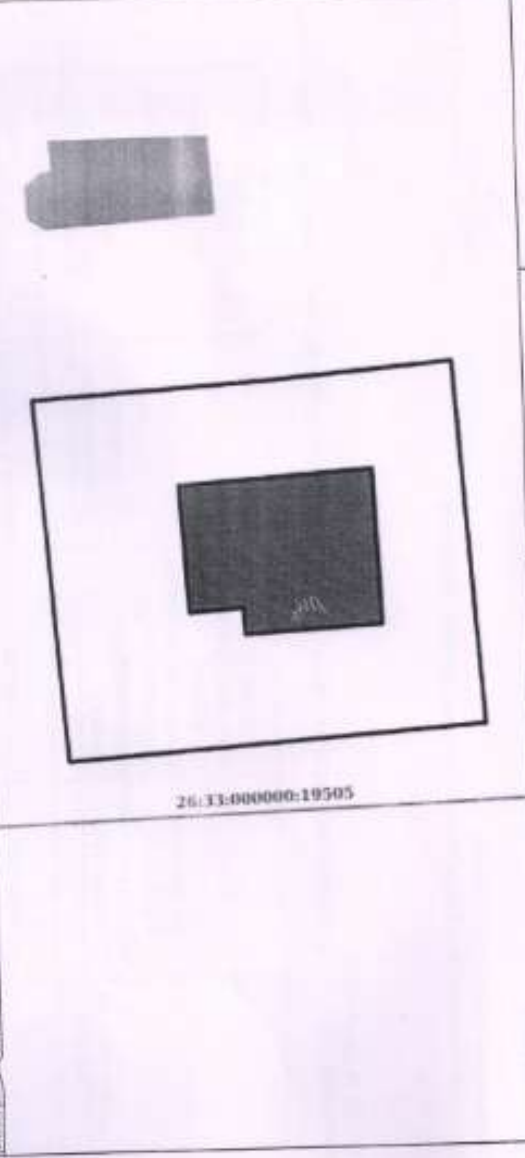
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город-курорт Петрозаводск
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 26:03:04030:23-26/108/2020-3 19.12.2020 09:30:34
3	Документы-основания:	3.1	Решение суда, Взыскан 27.08.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Сведения о наличии ограничений об ипотеке объекта недвижимости для государственного и муниципального нужд:		запись отсутствует
6	Сведения об отсутствии или государственной регистрации залогов, прав, ограниченных правах без ограничения срока, права, ограниченных права без ограничения срока в силу закона согласно третьему абзацу статьи		запись отсутствует

полное наименование организации	подпись	подпись, фамилия
		М.П.

Лист 4 Лист 3

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

Объект недвижимости		
Лист №1 Лист 4	Всего листов раздела 4.1	Всего листов раздела 3
19 декабря 2020г.	26.33.000000-19505	Всего листов выписки 3
Балтийский федеральный округ		
Сведения об объекте недвижимости (часть объекта недвижимости) по заявлению участника		



Масштаб 1:500	Условные обозначения	Инициалы, фамилия
Объем работ/этапы работ	подпись	М.П.



Финансирование государственного задания: "Безопасность населения в области безопасности гражданской авиации, авиации и космонавтики" от СФ «Судовладельческое дело»

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

№, основания выдачи от 01.02.2021, выданный на рассмотрение 01.02.2021, объект, что указано в выписке  
 Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 / Лист 1

Земельный участок		
под объектом недвижимости		
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1 1
		Всего листов (иных) 1
1. Формат 2021г № КУЗН/002/2021-6369702		
Объектный номер:	2633-3402/01-1	
Плановый кадастровый номер:	2633-3402/01	
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2008	
Иные присвоенные государственный учетный номер:	иные присвоены	
Адрес (объект недвижимости):	Судовладельческое дело, Лосино-Сельская, д.43	
Площадь, кв.:	120/118	
Кадастровая стоимость, руб.	8560000	
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объекта недвижимости:	2633-3402/01-23	
Кадастровый номер:		
Вид разрешенного использования:	Земельный участок	
Сфера использования объекта недвижимости:	для размещения домов индивидуальной жилой застройки, для объектов жилой застройки	
Общая оценка:	Сфера об. объект недвижимости земель застроен, ранее учтенный	
Справочная информация:	Право (права) на объект недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с целью (цели) регистрации ипотеки для размещения домов индивидуальной жилой застройки.	
Справочная информация:	Борисовский Дмитрий Юрьевич (гражданин России), За адресом: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ДИЛІТІНОРСКА	

подпись:	подпись:
М.П.	подпись, фамилия

Модель 3 Лист 2

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

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист №01	Квартал 2	Итого листов раздела 2: 1	Итого разделов: 3
1 февраля 2021г. по ЮУ 045-001/2021-6/00702		29-33/002/01-5	
Кадастровый номер			
1	Правообладатель (физическое/юридическое)	1.1	Муниципальное образование город Курортный, Калининский район
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 26-24-029-26-028/2011/2015-01/061 02.08.2011 16:27:54
4	Страницы Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок		
5	Сведения о наличии ограничений об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отчуждения права без государственного реестра недвижимости в сфере земельного участка третьих лиц, оформленные в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	

подпись	М.П.
подпись	подпись, фамилия

Решение Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Оценка рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок		
Лист 293 - Решения 3	Номер листа решения 1.1	Вариант решения 3
вид объекта недвижимости		
Номер листа выписки 3		
1 февраля 2014г. № КУИ/14-002/2014-01/0750	26:13-002/2014	
Кодированный номер		
План (срток, опись) земельного участка		

26:13:000000:19505

Масштаб 1:500	Базисное обозначение	Содержит	Содержит	Содержит	Содержит
М.П.					

20-1906225  
20-2464430

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН  
ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
(для объектов недвижимости, в отношении которых осуществляются кадастровые работы, в результате выполнения которых)

**Общие сведения о кадастровых работах**

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Скобелев, ул. Липовая

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:  
Муниципальное учреждение «Управление земельных отношений администрации города Пятигорска», ОГРН 1022601615849, ИНН 2632005649

3. Сведения о кадастровом инженере:  
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Новиков Ирина Альбертовна  
Строчковой номер индивидуального лицевого счета 007.802.538.33  
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 2448  
Контактный телефон 8(8793)33-74-82  
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 357560 Ставропольский край, г. Пятигорск, пос. Горноколосный, ул. Дыковская, д. 11, irina@vetemab@mail.ru  
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер Саморегулируемая организация Ассоциация «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга»  
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО «Ветема»  
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ №01.11.00003319080011-0099094-01 муниципальный контракт от «13» марта 2019г.  
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 27 мая 2019 г.

**Исходные данные**

**1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана**

№п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Декларация об объекте недвижимости	№ 6/н от 17.05.2019г.
2	Письмо Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, с выпиской из кадастра недвижимости геодезических пунктов	№ 10/7128 от 01.01.2019г.
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2019/248428290 от 02.03.2019г.

**2. Сведения о геодезической сети, использованной при подготовке технического плана**  
Схема координат МСК-26 от СК-95, зона 1

№п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 18.03.2019		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2568, тип: марка 155г от. знак	полигонометрия - I р.	365119.94	1402073.74	сохранился	сохранился	сохранился
2	2138, тип: марка 155г от. знак	полигонометрия - I р.	368939.23	1398610.22	сохранился	сохранился	сохранился
3	4738, тип: марка 155г от. знак	полигонометрия - I р.	369408.26	1406480.30	сохранился	сохранился	сохранился

2.2. Сведения о координатах специальных меток			
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (M), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
Характеристики объекта недвижимости			
№п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики	
1	2	3	
1	Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства	
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-	
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-	
	Кадастровый номер земельного участка недвижимости	-	
4	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в пределах которого расположен объект недвижимости	26:33:340230:5	
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого расположен объект недвижимости	26:33:340230	
	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-	
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-	
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-	
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-	
	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Ставропольский край, г.Пятигорск, п.Слободы, ул.Липовая	
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-	
	Местоположение объекта недвижимости	-	
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-	
	Назначение объекта недвижимости	-	
8	Проектируемое наименование объекта незавершенного строительства	здание	
9	Наименование объекта недвижимости	-	
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	-	
11	Материал наружных стен здания	-	
	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-	
12	Год завершения строительства объекта недвижимости	-	
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	-	
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-	
15	Основные характеристики сооружения и ее значение	-	

	Основные характеристики объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	Площадь застройки: 134,0
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	1
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Результаты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Результаты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

#### Заключение кадастрового инженера

Обрабатываемый объект незавершенного строительства является бесхозяйным объектом недвижимости.

Обрабатываемый объект незавершенного строительства располагается в пределах земельного участка с кадастровым номером 26:33:040230:5, по сведениям ЕГРН имеющего почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Пятигорск, пос. Свободы, ул. Липовая, 45.

При выполнении кадастровых работ использовались пункты государственной геодезической сети, полученные в федеральном картографо-геодезическом фонде, о чем свидетельствует Письмо Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, с выпиской из журнала копий карт геодезических пунктов, № 10/7128 от 01.03.2019г. В процессе выполнения кадастровых работ проведено обследование состояния пунктов государственной геодезической сети №№ 2568, 2158, 4758 и установлено, что наружные знаки пунктов, центры знаков и марки пунктов сохранены.

Кадастровый инженер Невикова Ирина Альбертовна, СНИПС 007-802-538 33, является членом Саморегулируемая организация Ассоциация «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга» (номер в реестре СРО КИ 006 от 24.08.2016, сайт [www.kades.ru](http://www.kades.ru)), регистрационный номер 5448, договор 260121300055319000011-0090094-01 муниципальный контракт от 11.03.2019