

**ООО «ДЭД ЭКСПЕРТ»**

357212, Ставропольский край, г Минеральные Воды, ул. Пятигорская, д.33, пом.20  
ПОЛИС — Страхование ответственности юридического лица, с которым заключил договор на сумму  
100 000 000 (Сто миллионов) рублей (САО «РЕСО - Гарантия» №№922/2363931554. Срок действия с  
25.04.2023г. по 24.04.2024г. ИНН 2630049908 ОГРН 1182651017394

**УТВЕРЖДАЮ**

Директор ООО «ДЭД ЭКСПЕРТ»

Козловцева А.С.

16.11.2023г.

**ОТЧЕТ №670/11/2023**  
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ В ГОД НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, Г  
ЖЕЛЕЗНОВОДСК, П. КАПЕЛЬНИЦА

**Заказчик:** МБУ «ЖЕЛЕЗНОВОДСК»

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью «ДЭД ЭКСПЕРТ»

**Дата проведения оценки:** 08.11.2023г. – 16.11.2023г.

**Дата оценки объекта оценки:** 16.11.2023

г. Минеральные Воды 2023 год

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором №670-11/2023 от 08.11.2023г. была проведена оценка рыночной стоимости фактического пользования на оказание услуг по оценке имущества, специалист-оценщик Козловцева Алиса Сергеевна произвела оценку рыночной стоимости права аренды нежилых зданий, а именно Конюшня, расположенных по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница, по состоянию на 16.11.2023г.. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте недвижимости, на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

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

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Права аренды в год, округлено, руб.	Права аренды в месяц, округлено, руб.
1	Нежилое здание, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4874, расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница	2057,8	1 296 960	108 080
2	Нежилое помещение, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4821, расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница	565,1	702 732	58 561
3	Нежилое помещение, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4821, расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница	496,8	617 796	51 483

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. [1], федеральными стандартами оценки №№1-6, 7, 9, «Стандартами и правилами оценочной деятельности» Ассоциации СРО "НКСО".  
Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости объекта оценки, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,

Директор  
ООО «ДЭД ЭКСПЕРТ»



Козловцева А.С.



<b>Оглавление</b>	
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	6
3. ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ.....	7
4.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, СОБСТВЕННИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	11
8.СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	13
9.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
9.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	14
10.    АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....	14
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.....	22
12. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
13. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
14.АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	23
15. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, КОТОРЫМ БЫЛ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	32
16. ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДАННЫХ ФАКТОРОВ .....	32
17. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	34
18. АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ТРАДИЦИОННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	34
19. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	36
19.1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ КОТЕЛЬНОЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
20. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
21. РАСЧЕТ ГОДОВОГО РАЗМЕРА АРЕНДЫ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
22. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
23. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ МАТЕРИАЛОВ.....	49
24. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	49



### 1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1

	№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м
<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	1	Нежилое здание, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4874, расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница	2057,8
	2	Нежилое помещение, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4821, расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница	565,1
	3	Нежилое помещение, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4821, расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница	496,8
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Собственность – Муниципальное образование город-курорт Железноводск Ставропольского края.  Объект оценки рассматривается как три единицы.		
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Нежилое здание, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4874; Нежилое помещение, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4821; Нежилое помещение, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4821  Выписка из ЕГРН от 30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245151987 Выписка из ЕГРН от 30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245148787		
<b>Основание для проведения оценки</b>	с Договором №670-11/2023 от 08.11.2023г.		
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</b>	Аренда При проведении оценки не учитываются имущественные права, кроме права собственности, а также обременения (ограничения) объекта правами третьих лиц (аренда, залог, арест), за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации, а также ограничений в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий.		
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости годового размера арендной платы на объект оценки		
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) ФСО№2 п.п.3,5</b>	16.11.2023г.		
<b>Срок (период) проведения оценки</b>	08.11.2023г. – 16.11.2023г. ( сбор документов, осмотр, проведение оценки)		
<b>Дата осмотра Объекта оценки ФСО №7 п. 5</b>	08.11.2023г (дата осмотра объекта оценки)		
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	16.11.2023г.		
<b>Вид права</b>	Собственность – Российская Федерация.;		
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная		
<b>Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости</b>	Отсутствуют		



инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку
Специальные допущения / иные существенные допущения	-
Ограничения оценки	-
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задача оценки)	Определение рыночной стоимости фактического пользования для для целей совершения сделок с объектами, а также для иных целей
Сведения о потенциальных пользователях отчета	Непосредственно заказчик Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком данных отчета, на использование которых были наложены соответствующие ограничения
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для заключения договора аренды объекта оценки осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.



5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.

9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.

10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.

11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.

12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

**Форма составления отчета об оценке**

Письменная

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценка «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценка «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценка «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327; является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона. Также при проведении



оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

### 3. ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.
6. Отчет об оценке сформирован в Microsoft Word

### 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

### 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, СОБСТВЕННИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

#### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И СОБСТВЕННИКЕ

Таблица 2

Полное наименование	МБУ «Железноводск»
Реквизиты заказчика	ИНН 2627020240/ КПП 262701001 ОГРН 1032601903003 Почтовый адрес: 357400 Ставропольский край, г. Железноводск, ул.Калинина, 3



## СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3

<b>Полное наименование</b>	ООО «ДЭД ЭКСПЕРТ»
<b>Реквизиты Исполнителя</b>	ИНН 2630049908 ОРГН 1182651017394 Юридический адрес: 357207, Ставропольский край, г Минеральные Воды, ул Новоселов, д. 106, кв. 5 Почтовый адрес: 357212, Ставропольский край, г Минеральные Воды, ул. Пятигорская, д.33, пом.20 ПОЛИС - Страхование ответственности юридического лица, с которым заключил договор на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей (Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия» №922/2363931554 от 21.04.2023г. Срок действия с 25.04.2023г. по 24.04.2024г.)
<b>Сведения о независимости юридического лица, в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценке»</b>	Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика

## СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Козловцева Алиса Сергеевна
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Выписка №0171 от 06.03.2023г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков. Оценщик является членом Ассоциации СРО «НКСО» с 04.09.2009 г., регистрационный № 01912.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом «Южно Российского гуманитарный университет экономики и сервиса» г. Шахты, диплом «Ставропольский государственный аграрный университет» г. Ставрополь о профессиональной переподготовке, ПП-I № 223984 выдан 28.02.09г., по специальности оценка стоимости предприятия (бизнеса)  Свидетельство о повышении квалификации, рег. №19975 выдан 22.02.12г. «Государственным университетом по землеустройству» г. Москва по программе «Оценочная деятельность. Экспертиза отчета»  Свидетельство о повышении квалификации, рег. №19992 выдан 02.04.12г. «Государственным университетом по землеустройству» г. Москва по программе «Оценочная деятельность. Государственная кадастровая оценка объектов»  Удостоверение о повышении квалификации, рег. 000172/км выдан «Государственным университетом по землеустройству» г. Москва по программе «Оценочная деятельность. Экспертиза отчета» от 02.04.2015г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности (оценка недвижимости), №032305-1 от 17.12.2021г. до 17.12.2024г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	ПОЛИС - Гражданская ответственность ОЦЕНЩИКА застрахована на страховую сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей (Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия» №922/234929827 от 29.03.2023г. Срок действия с 01.04.2023г. по 31.03.2024г.)
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Настоящий Отчёт соответствует требованиям о независимости, регламентированными статьей 16 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135 «Об оценочной деятельности в РФ»
<b>Наименование саморегулируемой организации оценщика, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации</b>	СРО Ассоциация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3
<b>Стаж работы оценщика в оценочной деятельности, лет</b>	14 лет



Иные привлекаемые специалисты и организации	Не привлекались
Номер контактного телефона оценщика	8(87922)60992
Адрес электронной почты оценщика	ocenka-as@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчет об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки - специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 5

Общие сведения		
Основание для проведения работ по оценке	с Договором №670-11/2023 от 08.11.2023г.	
Порядковый номер отчета/ дата составления отчета	Отчет №670-11/2023 от 16.11.2023г	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м
	Нежилое здание, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4874, расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница	2057,8
	Нежилое помещение, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4821, расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница	565,1
	Нежилое помещение, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4821, расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница	496,8

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов оценки

#### 1. Аренда

Затратный подход – применялся  
Сравнительный подход – не применялся  
Доходный подход – не применялся

Рекомендуемое значение величины рыночной стоимости годового размера арендной платы Объекта оценки по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Права аренды в год, округлено, руб.	Права аренды в месяц, округлено, руб.
1	Нежилое здание, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4874,	2057,8	1 296 960	108 080

	расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница			
2	Нежилое помещение, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4821, расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница	565,1	702 732	58 561
3	Нежилое помещение, а именно Конюшня, с кадастровым номером 26:31:000000:4821, расположенный по адресу: Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница	496,8	617 796	51 483

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для заключения договора аренды.</p> <p>Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <p>«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для заключения договора аренды, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</p>
Дата проведения осмотра	08.11.2023г.
Срок действия отчета об оценке	Эффективный срок оценки - в течение шести месяцев от даты составления отчета



## 7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;



3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи способами. Рыночная стоимость течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых



для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

## **8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

### **Объем исследования**

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

#### **Заключение договора, получение документов**

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

#### **Сбор общих данных и их анализ**

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

#### **Сбор специальных данных и их анализ**

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

#### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта**

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

#### **Применение подходов и методов оценки**

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

*Затратный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка



и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

*Сравнительный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

*Доходный подход.* Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

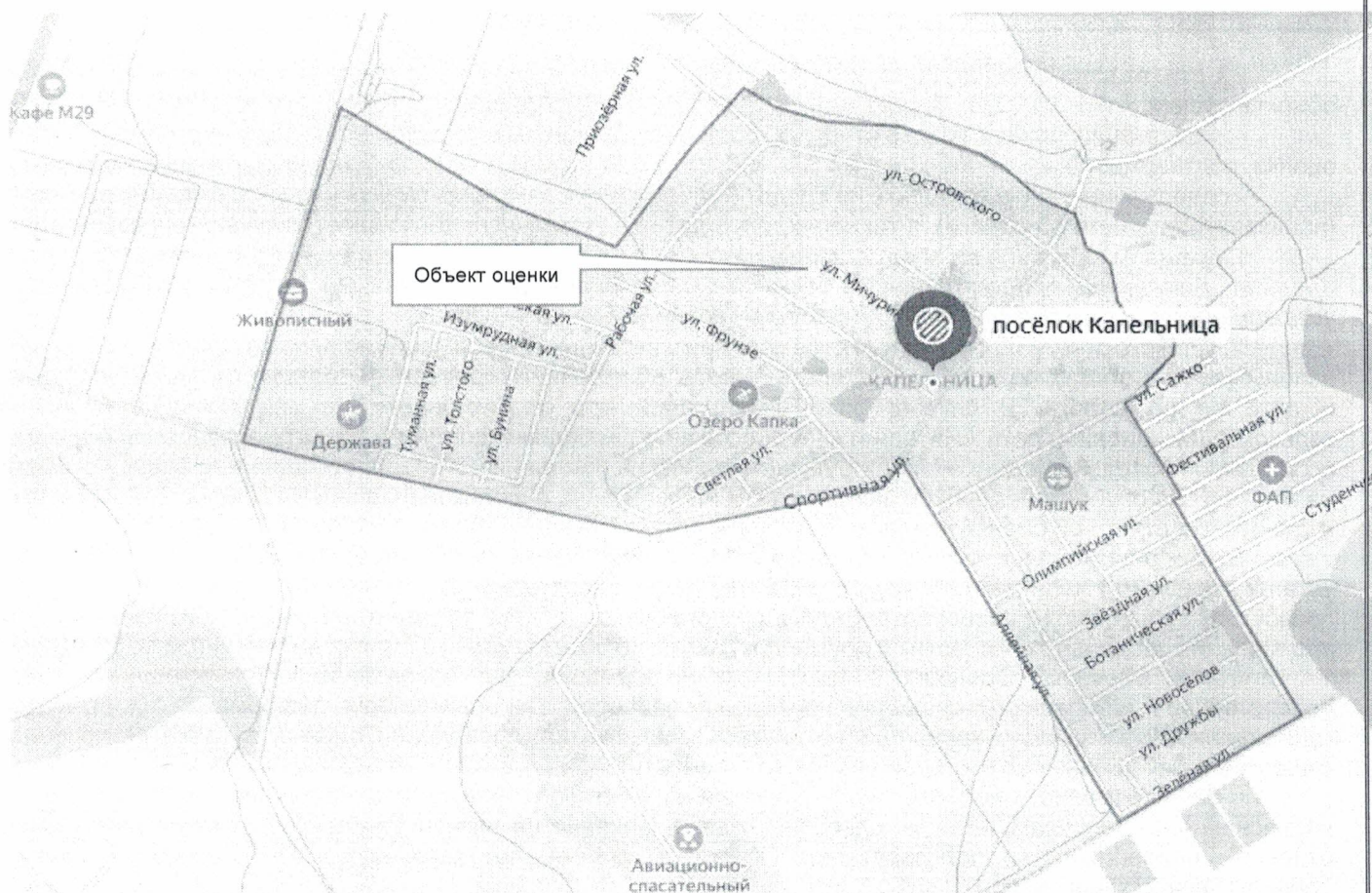
На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

## **9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **9.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА**

**Местоположение объекта оценки на карте:**





### Краткая характеристика местоположения

Таблица №10

<b>Общая характеристика</b>	
Расстояние до краевого центра	Объект находится Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница
Время до центра населенного пункта на личном транспорте	15 минуты
Расстояние до остановок общественного транспорта	500 м
Расстояние до ближайшей автомагистрали	1,5 км от автодороги Р 217
Типичное использование окружения	Непосредственное окружение – жилые дома
Основной тип застройки	Жилые дома
Основной тип зданий	Жилые дома
Качество застройки	Здания постройки 20-21 столетия
Плотность застройки	Более 10%
Этажность застройки	Малоэтажная застройка (1-2 этажные здание)
Социальная инфраструктура	Не развита
Наличие в окружении памятников истории	Нет
Благоустройство территории	Территория спланирована, имеются проезды и площадки
Источник информации	Осмотр объекта, документы, предоставленные заказчиком

### 9. 2 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (см. п. 5 ФСОН№3):



- в отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена;
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.

Обращаем внимание на следующее:

1. Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии (см. п. 12 ФСО№3).

2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, копии материалов и распечаток, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов (см. п. 11 ФСО№3)

3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и подтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии) (см. п. 10 ФСО№3).

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям существенности достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Во избежание неоднозначного толкования итогового результата определения стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев со дня составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

### Идентификация объекта аренды

Таблица №11 Идентификация объекта оценки

Полный адрес объекта недвижимости	Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница
Первичный объект недвижимости (здание)	Тип здания – нежилое здание
Объект аренды	Нежилое здание, а именно конюшня
Общая площадь здания, кв. м.	2057,8 кв.м
Этажность	1
Собственник объекта	Муниципальное образование город-курорт Железноводск Ставропольского края
Оперативное управление	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС "ЖЕЛЕЗНОВОДСК" КОМИТЕТА ПО ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЕ, СПОРТУ И ТУРИЗМУ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА-КУРОРТА ЖЕЛЕЗНОВОДСКА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ, ИНН: 2627020240



Полный адрес объекта недвижимости	Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница
Кадастровая стоимость, руб.	5 272 000руб.
Балансовая стоимость, руб. (по данным от заказчика)	Нет данных

Таблица №8 **Базовые сведения о первичном объекте недвижимости**

Первичный объект недвижимости (здание)	Тип здания – нежилое здание
Год ввода	1992
Техническое состояние	Не требуется ремонт
Износ здания по техническому паспорту	Не указан

Таблица №12 **Описание конструктивных элементов здания**

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов
А	В	Г
1	Фундамент	Бетон
2	Стены	Смешанные
4	Перекрытия	-
5	Кровля	металлическая
6	Заполнение проемов	-
7	Пол	Бетон
8	Отделка	-
9	Отопление и вентиляция, кондиционирование	-
10	Водоснабжение и канализация	-
11	Электроснабжение и электроосвещение	+
12	Слаботочные системы	-

Таблица №11 **Идентификация объекта оценки**

Полный адрес объекта недвижимости	Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница
Первичный объект недвижимости (здание)	Тип здания – нежилое здание
Объект аренды	Нежилое здание, а именно конюшня
Общая площадь здания, кв. м.	1061,9 кв.м
Этажность	2
Собственник объекта	Муниципальное образование город-курорт Железноводск Ставропольского края
Оперативное управление	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС "ЖЕЛЕЗНОВОДСК" КОМИТЕТА ПО ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЕ, СПОРТУ И ТУРИЗМУ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА-КУРОРТА ЖЕЛЕЗНОВОДСКА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ, ИНН: 2627020240
Кадастровая стоимость, руб.	10 676 925,19руб.



Полный адрес объекта недвижимости	Ставропольский край, г Железноводск, п. Капельница
Балансовая стоимость, руб. (по данным от заказчика)	Нет данных

Таблица №8 **Базовые сведения о первичном объекте недвижимости**

Первичный объект недвижимости (здание)	Тип здания – нежилое здание
Год ввода	2010
Техническое состояние	Не требуется ремонт
Износ здания по техническому паспорту	Не указан

Таблица №12 **Описание конструктивных элементов здания**

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов
А	В	Г
1	Фундамент	Бетон
2	Стены	Смешанные
4	Перекрытия	-
5	Кровля	металлическая
6	Заполнение проемов	-
7	Пол	Бетон
8	Отделка	+
9	Отопление и вентиляция, кондиционирование	+
10	Водоснабжение и канализация	+
11	Электроснабжение и электроосвещение	+
12	Слаботочные системы	-

**Сведения о правообладателе объекта оценки**

Объект оценки на основе представленных документов текущему правообладателю принадлежит на праве собственности:

Таблица 7

Данные	Собственность – Муниципальное образование город-курорт Железноводск Ставропольского края.
--------	---

**Перечень документов, представленных Заказчиком и используемых оценщиком для установления количественных и качественных характеристик**

Для оценки от Заказчика по средствам ФИРА (Федерального Информационного Ресурса) были получены скан-копии следующих документов:

Выписка из ЕГРН от 30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245151987

Выписка из ЕГРН от 30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245148787

**АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ**

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
  - информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена;
  - содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.
- Обращаем внимание на следующее:



1. Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии.

2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, копии материалов и распечаток, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки, либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов

3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям существенности достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Во избежание неоднозначного толкования итогового результата определения стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

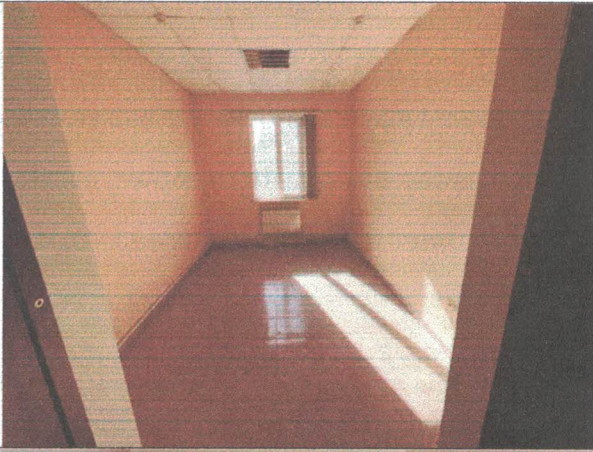
### Фотоматериалы













## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Согласно п. 12 ФСО-7, 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.

Согласно п. 20 ФСО-7, «...рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как застроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта. Финансово осуществимым является использование земельного участка под объектами недвижимости

Учитывая все вышеперечисленные критерии и результаты проведенного анализа, лучшим и наиболее эффективным использованием является использование оцениваемого участка: под надкаптажным со скважиной №72. Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость объекта оценки.

Согласно данным ФСО – 7 п. 20, «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».

Вывод: оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом назначения

## 12. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 12.07.2021 года

(<https://stat.rielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>)

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Градации ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также информацию Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2021г.



№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	11	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	6	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	13	8	7	8	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	17	9	7	9	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	6	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13	11	12	16
8	Нефтебазы	15	33	22	18	21	27
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	21	11	9	10	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	9	12
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	24	15	12	14	18
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	28	20	16	19	24
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	7	9	11
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	9	12
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	10	11	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	12	8	7	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	9	7	8	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	16	10	8	9	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	15	10	8	9	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	14	10	8	10	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	5	10	7	6	7	9
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирии и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

-А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

### 13. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения



и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

### **Основные внешнеполитические события и положение России в мире**

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессию экономики, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корею и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы),



имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

#### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>, зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика (в сопоставимых

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,6	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,8	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+4,3	-1,7

ценах)

		Янв-нбрь	Янв-ноябрь
		2021г.	2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,1
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+4,7
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+24,6	+14,9
9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+38,9	+0,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,8	-2,4
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (доля около 50%)	+4,3	-0,2
13.	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,8
14.	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,2
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,4



18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-октябрь 2022
19.	- номинальная	+9,2	+12,7
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,7	-1,3
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %		
23.	- промышленная	+24,1	+12,8
24.	- потребительская	+6,5	+13,9

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.11.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-8,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,9 % от кредиторов
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+1,3
33.	Доходы консолидированного бюджета		+18,0
34.	Международные резервы (ЗВР), на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

#### Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

фляции и росту задолженности во всех странах мира. Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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

#### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости



Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

## **Выводы**

1) Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2) Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и



функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4) Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5) На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
4. [https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/?id\\_38=69444-gosudarstvennyi\\_vneshnii\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_2011-2022\\_gg](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg)
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2023 года

Источник: <https://statielt.ru/>



Ставропольский край. Дата образования Ставропольского края — 13 февраля 1924 г. Центр — г. Ставрополь (456,4 тыс. жителей), основан в 1777 г.

Расстояние от Москвы до Ставрополя 1411 км.

Географическое положение. Ставропольский край расположен в центральной части Северного Кавказа. Граничит: на юге — с Республикой Северная Осетия, Кабардино-Балкарской республикой, Чеченской



республикой, на западе — с Краснодарским краем, на севере — с Ростовской областью и Республикой Калмыкия, на востоке — с Республикой Дагестан.

Природные условия. Ставропольский край расположен в Предкавказье, в центральной части края — Ставропольская возвышенность. Главная река — Кубань. Климат континентальный; средняя температура января от -4 градусов до -10 градусов (в горах), средняя температура июля +22...+25 градусов; количество осадков — от 300 до 2000 (в горах) мм в год. На территории Ставропольского края распространены черноземы. Растительность: степи, сменяющиеся широколиственными (дуб, бук) и хвойными (ель, сосна) лесами, выше — субальпийские луга.

Население. Более 85% населения края — русские, значительная часть которых относит себя к казакам (терским, гребенским и др.). Также проживают армяне, значительная часть которых эмигрировала из Азербайджана, греки, украинцы. В 1992-1996 гг. в Ставропольском крае произошел демографический переход: от положительного к отрицательному естественному приросту населения. Однако общая численность населения растет вследствие высокой интенсивности притока мигрантов.

Экономические преимущества и недостатки. В Ставропольском крае хорошие условия для ведения сельского хозяйства. На территории края имеются существенные запасы природного газа и нефти, минеральных вод, нерудных строительных материалов. Благоприятными природно-климатическими условиями и бальнеологическими ресурсами выделяется район Кавказских Минеральных Вод, который объявлен «особым охраняемым эколого-курортным регионом» и одновременно свободной экономической зоной.

Из недостатков, ограничивающих экономическое развитие и создающих неблагоприятные условия для предпринимательства, можно отметить дефицит водных и энергетических ресурсов, а также наличие границы с политически нестабильной Чеченской республикой и всеми остальными республиками Северного Кавказа. Границы со многими из этих республик спорны.

Специализация. Ставропольский край — крупный сельскохозяйственный район.

Сельское хозяйство — одна из важнейших отраслей экономики края, в которой занято свыше 156 тысяч человек. В Ставропольском крае функционируют 1010 хозяйствующих субъектов различных форм собственности, взаимодействующих с Минсельхозом России и минсельхозом края. В их числе товарным сельхозпроизводством занимаются 500 сельскохозяйственных организаций, 14,1 тысяч крестьянских (фермерских) хозяйств, 406,9 тысяч личных подсобных хозяйств.

Имеются посевы пшеницы, кукурузы, подсолнечника, сахарной свеклы и др. Хорошо развиты плодоводство, виноградарство, тонкорунное овцеводство, молочно-мясное животноводство. Большое значение имеют орошение земель и обводнение пастбищ. В крае ведется добыча природного газа, нефти (на востоке), руд цветных металлов, угля (в горной части). Действуют Невинномысская, Ставропольская ГРЭС.

Основные отрасли промышленности: пищевая, легкая, химическая, промышленность строительных материалов, стекольная и фарфорофаянсовая промышленность. Ставропольский край является монополистом в России по производству винилацетата и стеарата цинка.

### Информация о социально-экономическом положении Ставропольского края за январь-май 2023 года

Социально-экономическое положение Ставропольского края по итогам января-мая 2023 года характеризуется следующими основными показателями.

**Индекс промышленного производства** (по оперативным данным) в целом по краю в январе-мае 2023 года по сравнению с январем-маем 2022 года составил **100,6** процента.

**Объем отгруженных товаров** собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам экономической деятельности за январь-май 2023 года составил 230,2 млрд рублей, что на 9,6% меньше, чем в январе-мае 2022 года.

**Объем произведенной сельскохозяйственной продукции** всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) за пять месяцев 2023 года, по расчетам, составил 40,6 млрд руб., что, в сопоставимой оценке на 1,0% больше, чем за соответствующий период прошлого года. Основная часть продукции (59,7%) произведена сельхозорганизациями.

За январь-май 2023 года, по отношению к январю-маю 2022 года, в хозяйствах всех категорий, по расчетам, увеличилось производство скота и птицы на убой на 8,9 тыс. тонн (на 4,1%), молока - на 12,7 тыс. тонн (на 6,1%), яиц - на 43,3 млн штук (на 12,3%).



**Объем работ, выполненных в январе-мае 2023 г. по виду экономической деятельности «Строительство»,** составил 74,2 млрд руб., или в 1,6 раза больше соответствующего периода 2022 года.

В январе-мае 2023 года организации всех форм собственности и индивидуальные застройщики построили 5528 квартир общей площадью 643,0 тыс. квадратных метров, или 85,9% к январю-маю 2022 года.

За январь-март 2023 года на развитие экономики и социальной сферы края по полному кругу организаций использовано **39,4 млрд рублей инвестиций в основной капитал** или 103,1% к соответствующему периоду 2022 года.

Грузовыми автомобилями крупных и средних предприятий на **коммерческой основе** перевезено в январе-мае 2023 года **1132,6 тыс. тонн** грузов или **137,5%** к январю-маю 2022 года.

**Коммерческий грузооборот автомобильного транспорта** крупных и средних предприятий и организаций края за январь-май 2023 года составил **516,2 млн. т-км** или **176,7%** к январю-маю 2022 года.

**Оборот розничной торговли в мае 2023 года составил 58,1 млрд рублей**, что в сопоставимых ценах составляет 119,2% к соответствующему периоду прошлого года, в январе-мае 2023 года – 272,3 млрд рублей и 105,7%, соответственно.

В январе-мае 2023 года оборот розничной торговли на 91,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8,8% (в январе-мае 2022 года – 91,8% и 8,2% соответственно).

**Оборот общественного питания** в январе-мае 2023 года составил 17,6 млрд рублей, или 114,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года.

В мае 2023 года, по оперативным данным, населению края оказано платных услуг на 19,3 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к маю предыдущего года.

**Индекс потребительских цен** в мае 2023 года по сравнению с предыдущим месяцем составил **100,1** процента.

**Средняя номинальная заработная плата**, начисленная работникам в январе-апреле 2023 года (по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства), увеличилась в сравнении с январем-апрелем 2022 года на 13,2%, реальная заработная плата (скорректированная на индекс потребительских цен) увеличилась на 5,1 процента.

Консолидированный бюджет края в январе-апреле 2023 года (по данным министерства финансов Ставропольского края) исполнен по доходам в сумме 74,2 млрд рублей и расходам – 63,3 млрд рублей.

За январь-апрель 2023 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений), в действующих ценах, сложился положительным и составил 52,1 млрд рублей. Прибыль в размере 59,4 млрд рублей получили 538 (77,6%) организаций, убыток на сумму 7,3 млрд рублей – 155 (22,4%) организаций.

**Численность рабочей силы** (экономически активного населения) в январе-мае 2023 года составила **1421,4 тыс. человек** или **103,1%** к соответствующему периоду предыдущего года.

Преобладающая часть занятого населения сосредоточена на предприятиях и в организациях. В апреле 2023 года в общей численности занятого населения 574,9 тыс. человек работали на предприятиях и в организациях, из них 423,9 тысячи – штатные работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

**Уровень регистрируемой безработицы.** По информации министерства труда и социальной защиты населения Ставропольского края, на конец мая 2023 года в качестве безработных в органах службы занятости населения края зарегистрированы 8,0 тыс. человек, из них 5,7 тысяч получали пособие по безработице.

Численность населения края на 1 мая 2023 года составила, по оценке, 2888,7 тыс. человек. В январе-апреле отмечается естественная убыль населения 2700 человек и миграционный прирост населения – 160 человек.

В целом по краю число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-апреле 2022 года – в 1,7 раза).

Источник: <https://stavinvest.ru/work/sub-27/>

#### 14. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:



- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

**Земельные участки вне поселений – межселенные территории:**

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

**Жилье – жилые здания и помещения:**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух – и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

**Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

**Промышленная недвижимость:**

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Классификация рынков недвижимости приведена в таблице:

Таблица 8

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных



Признак классификации	Виды рынков
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Недвижимость подразделяется на более широкий класс объектов недвижимости с выделением отдельных групп, характеризующихся своими факторами ценообразования.

**К первой группе** относятся коммерческие объекты свободного назначения, которые в основном остались от доперестроечных времен. Для них характерна возможность реконструкции под различные объекты, которые предназначаются уже для конкретных целей.

Приведем такие объекты:

**1. Низкокласные производственно-складские объекты, в т. ч.:**

– Здания цехов, складов, гаражей, ангары и др. производственно-складские объекты (с участком земли) с возможностями реконструкции в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием.  
– Отапливаемые и не отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения небольших производственных участков, ремонтных мастерских, баз, складов и т.п.).

**2. Низкокласные офисно-торговые объекты, в т. ч.:**

– Небольшие здания администраций, школ, детсадов, магазинов и т.п. (с учетом земли) с возможностями реконструкции в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием.  
– Отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения офисов, приемных пунктов, небольших магазинов, салонов, аптек и т.п., в т.ч. переведенные из жилой недвижимости.  
– Офисные объекты класса С и ниже.

**3. Объекты сельскохозяйственного назначения**, сходные по своим конструктивным характеристикам с низкокласными производственно-складскими объектами и которые могут быть репрофилированы под низкокласные производственно-складские объекты.

**Вторую группу** объектов недвижимости образуют современные коммерческие объекты, которые в основном построены в последние 10-20 лет. В большинстве своем это объекты, которые строились под конкретное использование. Приведем один класс объектов из этой группы, который в последние годы начинает занимать значительное место на рынке недвижимости. В эту группу включены:

Бизнес – центры класса А и В, в т. ч.:

– Бизнес – центры, а также отдельно – стоящие административные здания, по своим характеристикам близкие к таким центрам;  
– Отдельные помещения, находящиеся в бизнес – центрах, соответствующие по характеристикам офисным помещениям класса А и В;  
– Торгово-развлекательные комплексы, построенные в последние годы;  
– Современные производственные здания, а также встроенные в эти объекты помещения, участвующие в гражданском обороте.

**Третью группу** составляют объекты жилой недвижимости, разделенные на два класса:

- Квартиры;  
– Жилые дома и коттеджи.

Объект оценки – сооружение, относится к сегменту недвижимого имущества. По категориям его можно отнести к нежилым сооружениям гидротехнического назначения. В каждом субъекте, как правило, формируется свой рынок недвижимости, который зависит от сложившейся социально-экономической обстановки в регионе, спроса и предложения.

**15. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, КОТОРЫМ БЫЛ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Данный анализ проведен с целью определения реальной ситуации сложившейся на рынке аренды производственно-складской недвижимости населенных пунктов, являющихся административными центрами районов Ставропольского края.

Рынок аренды производственно-складской недвижимости в п. Капельнице не развит в достаточной степени для возможности реализации анализа значительного количества параметров, однако, расширив ареал поиска, добавив предложения об аренде сопоставимых объектов в населенных пунктах, сопоставимых



по уровню развития по нефтекумскому району, возможно установить возможный интервал стоимости аренды объектов недвижимости производственно-складского назначения, к которым относится объект оценки.

## **16. ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДАННЫХ ФАКТОРОВ**

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие группы факторов:

- факторы косвенного влияния, в том числе социально-экономические, экологические и прочие факторы;
- факторы прямого влияния: факторы рыночной среды, в том числе вид передаваемых имущественных прав, условия финансирования, условия продажи, условия рынка (время продажи), вид разрешенного использования, местоположение объекта, физические характеристики (наличие/отсутствие коммуникаций, размер участка).

**Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости Ставропольского края.**

Факторы социально-экономической среды (факторы косвенного влияния)

1. Уровень экономического развития страны в целом и региона расположения объекта оценки. Спад или рост экономики в целом оказывает влияние на уровень цен на все виды имущества и имущественных прав.
2. Инфляция. Оказывает непосредственное влияние на уровень платежеспособности агентов рынка, соответственно, выступает в качестве регулятора ценообразования на всех рынках.
3. Показатели банковской сферы (ставки по вкладам и кредитам). Чем выше уровень кредитных ставок банков, тем выше стоимость объектов в рамках сделок с кредитным финансированием, и наоборот.
4. Уровень безработицы и благосостояния населения. Повышение уровня безработицы вызывает снижение потребительского спроса на различных рынках, и, соответственно, снижение цен.

Факторы экологической среды (факторы косвенного влияния)

1. Факторы природного характера. При расположении объектов оценки в зонах повышенного риска (сейсмических областях, зонах Крайнего Севера или особо засушливых областях), где ведение хозяйственной деятельности связано со значительными затратами и повышенными рисками, их стоимость при прочих равных условиях может очень значительно отличаться от объектов, расположенных в экологически благоприятных территориях, в меньшую стоимость.
2. Факторы техногенного характера. Данный фактор влияет на стоимость недвижимости при наличии вблизи объектов оценки предприятий и производств, оказывающих влияние на окружающую среду. Однако определить степень влияния данных факторов возможно только при наличии экспертного анализа данного влияния.

### **Ценообразующие факторы применительно к недвижимости**

Факторы социально-экономической среды (факторы косвенного влияния)

1. Уровень экономического развития страны в целом и региона расположения объекта оценки. Спад или рост экономики в целом оказывает влияние на уровень цен на все виды имущества и имущественных прав.
2. Инфляция. Оказывает непосредственное влияние на уровень платежеспособности агентов рынка, соответственно, выступает в качестве регулятора ценообразования на всех рынках.
3. Показатели банковской сферы (ставки по вкладам и кредитам). Чем выше уровень кредитных ставок банков, тем выше стоимость объектов в рамках сделок с кредитным финансированием, и наоборот.
4. Уровень безработицы и благосостояния населения. Повышение уровня безработицы вызывает снижение потребительского спроса на различных рынках, и, соответственно, снижение цен.

Факторы экологической среды (факторы косвенного влияния)

1. Факторы природного характера. При расположении объектов оценки в зонах повышенного риска (сейсмических областях, зонах Крайнего Севера или особо засушливых областях), где ведение хозяйственной деятельности связано со значительными затратами и повышенными рисками, их стоимость



при прочих равных условиях может очень значительно отличаться от объектов, расположенных в экологически благоприятных территориях, в меньшую стоимость.

2. Факторы техногенного характера. Данный фактор влияет на стоимость недвижимости при наличии вблизи объектов оценки предприятий и производств, оказывающих влияние на окружающую среду. Однако определить степень влияния данных факторов возможно только при наличии экспертного анализа данного влияния.

### **Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости**

1. Местоположение
2. Общая площадь (фактор масштаба)
3. Расположение относительно красной линии
4. Физическое состояние здания
5. Этажность
6. Состояние отделки
7. Наличие отдельного входа
8. На тип объекта
9. Состояние отделки

## **17. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Проведение оценки рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
  - и Осмотр объекта оценки: на данном этапе Оценщик осмотрел и сфотографировал объект оценки.
  - и Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов.
  - и Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях.
- Применение подходов к оценке объектов, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Согласно п.11 ФСО №1 №Общие понятия оценки, подходы, и требования к проведению оценки» для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.
- Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

## **18. АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ТРАДИЦИОННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**



В соответствии с п. 11 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки Оценщик осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

#### **В практике оценки используются три подхода:**

Согласно п. 22 ФСО №7 «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

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

Согласно п. 24 ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

#### **Согласование результатов**

Согласно п. 28 ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Проанализировав информацию об объекте оценки, Оценщик пришел к выводу о возможности применения одного подхода: затратного для оценки Гидротехнического сооружения руслового пруда, согласно ФСО 7 «в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Сравнительный подход не применялся согласно ФСО 7 «а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый,



ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;» Проанализировав рынок, нет аналогичных объектов, подходящих по ценообразующим факторам.

Доходный подход не применялся, так как невозможно проанализировать доходы данного объекта оценки в связи с тем, что нет данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

## 19. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

**Затратный подход:** Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, может значительно отличаться от рыночной стоимости, тем не менее, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход.

При использовании затратного подхода определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения и из нее вычитается общий износ.

При этом совокупные затраты на создание недвижимого имущества корректируются на величину износа, которую составляют не начисленные бухгалтером амортизационные отчисления, а потери стоимости за счет реального физического разрушения, морального износа и изменений в экономической ситуации.

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

### Определение стоимости воспроизводства (замещения).

Под стоимостью воспроизводства понимают стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемых помещений из таких же материалов, соблюдая такие же строительные нормы, по такому же проекту, такой же планировки и квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки и абсолютное соответствие, как и оцениваемые помещения.

Стоимость объектов определялась методом, основанном на базе Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС), а также с применением межрегиональных индексов цен, опубликованных в бюллетене КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №90 (на 01.01.2015г.). Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ и ресурсов в текущем уровне цен к базисному уровню цен (1984г.).

Информация об объектах сравнения, использованных в рамках затратного подхода: Переход от цен даты выпуска сборников (1969г.) на дату оценки осуществляется следующим образом:

1. Переход от цен 1969 г. к ценам 1984г. осуществлялся на основании Постановления от 11.05.1983г. №94 «об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» ([http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/usr\\_11553.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_11553.htm)) и составил 1,18:

ПОЛИГРАФИЧЕСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1,16
МЕСТНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1,18
предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности	1,17
предприятия машиностроения и металлообрабатывающей промышленности	1,18
предприятия по производству музыкальных инструментов	1,17
предприятия по производству изделий народных ху-	

2. Переход от цен 1984г. к ценам 1991г. осуществлялся на основании Индексов цен с строительства Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 06.12.1990 г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительного-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве» ([http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/usr\\_17187.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_17187.htm)) составляет 1,56:



ПОЛИГРАФИЧЕСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1,56
ТЕКСТИЛЬНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1,56
предприятия химической и нефтехимической промышленности	1,57
предприятия машиностроения и металлообрабатывающей промышленности	1,57
предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности	1,58
предприятия легкой промышленности	1,58
предприятия по производству музыкальных инструментов	1,59

1. Переход от цен 1991г. к ценам 2021г. осуществлялся на основании Индексов цен строительства Пересчет в цены на дату оценки с помощью индексов опубликованных в межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ №115 «Индексы цен в строительстве» составляет 140,692

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2021-2024 гг. (с учетом НДС)**

2  
льно-  
жные  
работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,654
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	130,953	0,991	110,515	-0,869
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	132,035	0,826	111,882	1,237
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	133,117	0,820	113,249	1,222
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	134,199	0,813	114,616	1,207
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	135,281	0,806	115,983	1,193
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	136,363	0,800	117,350	1,179
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	137,445	0,794	118,717	1,165
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	138,527	0,787	120,084	1,151
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	139,610	0,781	121,450	1,138
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	140,692	0,775	122,817	1,125
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	141,774	0,769	124,184	1,113
					Март 24	142,856	0,763	125,551	1,101

**Определение класса конструктивной системы объектов оценки**

При расчете объекта необходимо определить класс конструктивной системы для определения регионального коэффициента, на основании Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года N 226.



Код поля	Основной материал	Класс конструктивной системы	Группа капитальности
61001000000	Стены	-	-
61001001000	Каменные	КС-1	I и (или) II
61001001001	Кирпичные	КС-1	I
61001001002	Кирпичные облегченные	КС-1	III
61001001003	Из природного камня	КС-1	I
61001002000	Деревянные	КС-7	IV
61001002001	Рубленные	КС-7	IV
61001002002	Каркасно-засыпные	КС-7_2	V
61001002003	Каркасно-обшивные	КС-7_2	V
61001002004	Сборно-щитовые	КС-7_2	V
61001002005	Дощатые	КС-7_3	V
61001002006	Деревянный каркас без обшивки	КС-7_4	IV
61001003000	Смешанные	КС-3	II, III
61001003001	Каменные и деревянные	КС-1	II, III
61001003002	Каменные и бетонные	КС-1	I и (или) II
61001004000	Легкие из местных материалов	КС-3	III
61001005000	Из прочих материалов	КС-3	III и (или) IV
61001006000	Бетонные	КС-3	I и (или) II
61001006001	Монолитные	КС-3	I и (или) II
61001006002	Из мелких бетонных блоков	КС-3	I и (или) II
61001006003	Из легобетонных панелей	КС-3	II
61001007000	Железобетонные	КС-3	I и (или) II
61001007001	Крупнопанельные	КС-3	I и (или) II
61001007002	Каркасно-панельные	КС-3	II и (или) III
61001007003	Монолитные	КС-3	I и (или) II
61001007004	Крупноблочные	КС-3	I и (или) II
61001007005	Из унифицированных железобетонных элементов	КС-3	I и (или) II
61001007006	Из железобетонных сегментов	КС-3	I и (или) II
61001008000	Шлакобетонные	КС-3	III
61001009000	Металлические	КС-6	III, IV, V
61001999000	Иное	-	-

### Регионально-климатический коэффициент

Согласно Бюллетене «Индексы цен в строительстве», январь 2019 (выпуск 102), раздел 8.2.1., Ставропольский край, региональный коэффициент КС1 (соответствует группе капитальности I) составляет: 0,763



176

**8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ**  
**КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

на 01.01.2019 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Выпуск 106 • январь 2019

180

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сандвич»	древя- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древя- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древя- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов	
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
<b>Северо-Кавказский район</b>										
Республика Адыгея	0,924	0,718	0,792	0,822	0,727	0,744	0,739	0,769	0,757	0,889
Республика Дагестан	0,768	0,608	0,603	0,735	0,620	0,660	0,646	0,688	0,682	0,791
Республика Ингушетия	0,627	0,541	0,489	0,727	0,526	0,571	0,555	0,594	0,617	0,668
Кабардино-Балкарская Республика	0,626	0,585	0,581	0,520	0,603	0,648	0,639	0,685	0,687	0,682
Карачаево-Черкесская Республика	0,609	0,646	0,495	0,743	0,563	0,633	0,602	0,647	0,636	0,637
Республика Северная Осетия-Алания	0,573	0,518	0,451	0,664	0,494	0,532	0,532	0,591	0,567	0,604
Краснодарский край	0,863	0,775	0,836	0,796	0,809	0,832	0,834	0,854	0,826	0,864
Ставропольский край	0,763	0,701	0,691	0,752	0,702	0,730	0,727	0,741	0,800	0,785
Ростовская область	0,819	0,768	0,744	0,913	0,753	0,784	0,775	0,779	0,761	0,814

**ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности**

Применяется согласно СНиП II-7-81 Строительство в сейсмических районах Часть 3. П. Капельница-сейсмичность в баллах 8

Таблица №16

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Поправка применялась в расчетах в размере 1,05

Прибыль предпринимателя.

Корректировка на прибыль предпринимателя – не применялась с учетом специфики объекта оценки построенного в советский период, когда прибыль девелопера не закладывалась.

**Расчет общего износа**

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



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

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

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

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

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

Неустраняемый физический износ здания рассчитывается по формуле:

$$ФИ_n = \frac{BC \times ЭВ_{дж}}{ТС_{дж}}, \text{ где}$$

$ФИ_n$  - неустраняемый физический износ здания.

BC- восстановительная стоимость здания,

$ЭВ_{дж}$  – эффективный возраст долгоживущих элементов,

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

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

В качестве срока экономической жизни принимается нормативный срок службы зданий в соответствии с группой капитальности, соответствующей классу конструктивной системы объекта недвижимости, в соответствии с информацией, отраженной в таблице ниже, на основании Приложения 9 Методических указаний:

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные: стены — бревчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, шитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

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

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

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

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

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

Физический износ элементов здания рассчитывается по формуле:

$$И_{фи} = (\text{Удельный вес конструктивного элемента} \times \text{Процент износа элемента}) / 100$$

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



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

$\Phi I_y$  - устранимый физический износ здания,

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

BC – восстановительная стоимость здания,

$\Phi I_n$  - неустраняемый физический износ здания.

Совокупный физический износ рассчитывается по формуле:

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

**Физический износ** определялся методом экспертизы состояния в соответствии с оценочной шкалой. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа.

Таблица №17

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

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

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

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

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

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



Для расчета функционального износа используется информация представленная в (ВСН 53 – 86 (р)) правила расчета износа жилых зданий, так как основные конструктивные элементы (фундаменты, стены, перекрытия и т.п.) в жилых, общественных, да и по сути в производственных зданиях выполняются из одних и тех же материалов по одним и тем же технологиям. Т.е. по сути документ можно применять к любому зданию вне зависимости от его функционального назначения. – стоимость здания в минимально-пригодном состоянии составляет 30% от восстановительной стоимости объекта.

Функциональный износ может быть рассчитан по формуле:

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

В.С. – восстановительная стоимость;

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

**Износ внешней среды (экономический)** представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам оцениваемого объекта факторами. На реальную рыночную стоимость (как наиболее вероятную цену сделки) большое влияние оказывает общая экономическая обстановка и, как следствие, резкое снижение эффективности использования производственных мощностей, выражающееся в очень низкой рентабельности активов.

Определяется как снижение функциональной пригодности зданий, сооружений, передаточных устройств вследствие влияния экономического развития или изменения окружающей среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости. Он может быть вызван общим упадком района, места расположения объекта в районе или состоянием рынка, а также общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Он традиционно рассчитывается двумя способами:

- Методом связанных пар продаж. Сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой — нет. Разница в ценах продаж трактуется как внешний износ.
- Методом капитализации рентных потерь с использованием валового рентного мультипликатора. Осуществляется сравнение доходов от арендной платы сопоставимых объектов, причем один подвергается негативному внешнему воздействию, а другой — нет.

Основными факторами, определяющими величину экономического износа объекта оценки, являются:

- важнейший фактор – **общая инвестиционная привлекательность объекта**, зависящая от его разрешенного использования, месторасположения, и других факторов, прямо влияющих на уровень спроса продукции, выпускаемой данным предприятием;
- абсолютная величина рыночной стоимости объекта – с ростом рыночной стоимости, как правило, падает ликвидность, что объясняется уменьшением количества потенциальных покупателей, необходимостью аккумуляции значительной массы денежных средств в короткие сроки и т.п.;
- конкретная дата оценки – общая ситуация на рынке подвержена значительным колебаниям, влияющим на соотношение спроса и предложения на конкретный вид имущества;

В настоящем отчете внешний износ принят в размере 0%, т.к. при проведении обследования объектов оценки признаками внешнего износа не выявлено.

**Общий износ** рассчитывается с учетом всех видов износа по формуле:

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

где: И – общий износ;

И<sub>физ.</sub> – ф

$$РС = ВС \times (1 - И), \text{ где}$$

РС – рыночная стоимость недвижимости по затратному подходу,

ВС – восстановительная стоимость объекта,

И – общий износ

Эта стоимость определяется как стоимость по затратному подходу

Объект оценки:		Конюшня						
Дата постройки:		1992	Дата оценки:		2023	Возраст:		31
Группа капитальности		II		Нормативный срок эксплуатации (лет):				150
Кадастровый номер	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Общая площадь (кв. м)		Объем (куб. м)		
26:31:000000:4874	1	4,30	2371,7	2057,0		10198,4		



<b>Аналог</b>	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 2: Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения — Отдел I. Животноводческие здания и сооружения — Таблица 24. Конюшни
---------------	--

**Расчет восстановительной стоимости**

Восстановительная стоимость 1 кв.м. м в ценах на 1969 г., руб.	11,10	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 2: Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения — Отдел I. Животноводческие здания и сооружения — Таблица 24. Конюшни
Регионально-климатический коэффициент	0,763	
Коэффициент различие в объемах	1,00	
Коэффициент на сейсмичность	1,050	
Коэффициент на отсутствие отопления, вентиляции и кондиционирование	1,000	
Коэффициент на отсутствие водоснабжения	1,000	
Коэффициент на отсутствие	1,000	
Коэффициент на отсутствие прочие	1,000	
Коэффициент на отсутствие	1,000	
Общий поправочный коэффициент	1,050	
Скорректированная стоимость 1 кв. м в ценах на 1969 г., руб.	8,89	
Строительный объем, м <sup>3</sup> /общая площадь, кв.м.	10 198	
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные конструктивные элементы в ценах на 1969 г., руб.	90691,977 <sup>2</sup>	

№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K <sub>кор</sub>	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)
1	Фундамент	12,00%	1,00	10883	150
2	Металлоконструкции	0,00%	1,00	0	0
3	Стены и перегородки	32,00%	1,00	29021	150
<b>Итого по долгоживущим элементам</b>				<b>39904</b>	

Наименование объекта оценки:	<b>Конюшня</b>
------------------------------	----------------

№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K <sub>кор</sub>	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)
5	Перекрытия	14,00%	1,00	12697	150
6	Кровля	13,00%	1,00	11790	40
7	Заполнение проемов	12,00%	1,00	10883	30
8	Устройство полов	5,00%	1,00	4535	30
9	Прочие работы	4,00%	1,00	3628	30
10	Электроснабжение, освещение и слаботочные системы	4,00%	1,00	3628	30
11	Отделочные работы	4,00%	1,00	3628	30
<b>Итого по короткоживущим элементам</b>				<b>50788</b>	

<b>СУММА</b>		<b>100,0%</b>		<b>90692</b>	
Стоимость строительства в ценах на 1984 г., руб.			107017	I84/69=	1,18
То же в ценах на 1991 год руб.			166947	I91/84=	1,56
То же в ценах на 2023 год руб.			23488065	I2023/91=	140,69 2
С учетом прибыли предпринимателя (0%), руб.			23488065		
Без учета НДС - 20% , руб.			23488065		
<b>Восстановительная стоимость (без НДС - 20%), руб.</b>			<b>23488065</b>		



**Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов**

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведение (2 X 1)/100
A	B	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент		Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации,	12,00%	21%	2,48%
2	Металлоконструкции			0,00%	0,00%	0,00%
3	Стены и перегородки			32,00%	21%	6,61%
4	Перекрытия			14,00%	21%	2,89%
5	Кровля			13,00%	100%	13,00%
6	Заполнение проемов			12,00%	100%	12,00%
7	Устройство полов			5,00%	100%	5,00%
8	Прочие работы			4,00%	100%	4,00%
9	Электроснабжение, освещение и слаботочные системы			4,00%	100%	4,00%
10	Отделочные работы			4,00%	100%	4,00%

**СУММА: 100,0% 53,99%**

**ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС: 53,99%**

\* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:	<b>Конюшня</b>
------------------------------	----------------

Общий физический износ объекта оценки			
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	<b>2815436</b>
2	Устраняемый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	<b>9864987</b>
<b>ИТОГО:</b>			<b>12680423</b>

Восстанов. стоимость	ИЗНОС				ИТОГО
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего	
23488065	54,0%	12680423	0%	0%	<b>10 808 000</b>

Объект оценки:		<b>Конюшня</b>			
Дата постройки:		2010	Дата оценки:		2023
			Возраст:		13
Группа капитальности		II	Нормативный срок эксплуатации (лет):		150
Кадастровый номер	Этажность	Высота (м)	Площадь застройки (кв. м)	Общая площадь (кв. м)	Объем (куб. м)
26:31:000000:4821	2	5,40	612,7	1061,9	3308,7
Аналог	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 2: Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения — Отдел II. Производственные здания и сооружения — Таблица 227. Дома бригадные				

Расчет восстановительной стоимости		
Восстановительная стоимость 1 кв.м. м в ценах на 1969 г., руб.	35,10	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 2: Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения — Отдел II. Производственные здания и сооружения — Таблица 227. Дома бригадные
Регионально-климатический коэффициент	0,763	



Коэффициент различие в объемах	1,00	
Коэффициент на сейсмичность	1,050	
Коэффициент на отсутствие отопления, вентиляции и кондиционирование	1,000	
Коэффициент на отсутствие водоснабжения	1,000	
Коэффициент на отсутствие	1,000	
Коэффициент на отсутствие прочие	1,000	
Коэффициент на отсутствие	1,000	
Общий поправочный коэффициент	1,050	
Скорректированная стоимость 1 кв. м в ценах на 1969 г., руб.	28,12	
Строительный объем, м <sup>3</sup> /общая площадь, кв.м.	3 309	
Восстановительная стоимость объекта без учета стоимостных коэффициентов на отдельные конструктивные элементы в ценах на 1969 г., руб.	93040,95	

№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K <sub>кор</sub>	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)
1	Фундамент	11,00%	1,00	10235	150
2	Металлоконструкции	0,00%	1,00	0	0
3	Стены и перегородки	29,00%	1,00	26982	150
Итого по долгоживущим элементам				37216	

Наименование объекта оценки: **Конюшня**

№ п/п	Наименование показателя	Удельный вес, %	K <sub>кор</sub>	Стоимость на дату оценки (руб.)	Нормативный срок эксплуатации (лет)
5	Перекрытия	10,00%	1,00	9304	150
6	Кровля	6,00%	1,00	5582	60
7	Заполнение проемов	10,00%	1,00	9304	40
8	Устройство полов	5,00%	1,00	4652	40
9	Прочие работы	3,00%	1,00	2791	40
10	Электроснабжение, освещение и слаботочные системы	17,00%	1,00	15817	40
11	Отделочные работы	9,00%	1,00	8374	30
Итого по короткоживущим элементам				55825	
<b>СУММА</b>		<b>100,0%</b>		<b>93041</b>	

Стоимость строительства в ценах на 1984 г., руб.			109789	И84/69=	1,18
То же в ценах на	1991 год	руб.	171271	И91/84=	1,56
То же в ценах на	2023 год	руб.	24096400	И2023/91=	140,69 2
С учетом прибыли предпринимателя (0%), руб.	2023 год	руб.	24096400		
Без учета НДС - 20% , руб.			24096400		
<b>Восстановительная стоимость (без НДС - 20%), руб.</b>			<b>24096400</b>		

**Определение износа по техническому состоянию конструктивных элементов**

Табл. 4

№ пп.	Наименование констр. элементов	Характеристика констр. элементов	Техническое состояние констр. элементов	Удельный вес, %	* Износ, %	Произведен ие (2 X 1)/100
А	В	Г	Д	1	2	3*
1	Фундамент		Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации.	11,00%	9%	0,95%
2	Металлоконструкции			0,00%	0,00%	0,00%
3	Стены и перегородки			29,00%	9%	2,51%
4	Перекрытия			10,00%	9%	0,87%



5	Кровля		6,00%	100%	6,00%
6	Заполнение проемов		10,00%	100%	10,00%
7	Устройство полов		5,00%	100%	5,00%
8	Прочие работы		3,00%	100%	3,00%
9	Электроснабжение, освещение и слаботочные системы		17,00%	100%	17,00%
10	Отделочные работы		9,00%	100%	9,00%

СУММА: 100,0% 54,33%

ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС: 54,33%

\* Износ определен согласно "Правилам оценки физического износа зданий" (ВСН 53-86) Госгражданстрой.

Наименование объекта оценки:	Конюшня
------------------------------	---------

Общий физический износ объекта оценки			
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	
1	Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов	руб.	1044177
2	Устранимый физический износ (отложенный ремонт)	руб.	12048200
	ИТОГО:		13092377

Восстанов. стоимость	ИЗНОС				Всего	ИТОГО
	Физич.	Функц.	Эконом.	Всего		
24096400	54,3%	13092377	0%	0%	54%	11 004 000

## 20. РАСЧЕТ ГОДОВОГО РАЗМЕРА АРЕНДЫ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Как было сказано выше, для определения рыночной стоимости права пользования объектом аренды путем расчета ставки арендной платы применяется метод компенсации издержек доходами в рамках затратного подхода

Затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами (в общем случае, специальные случаи рассмотрены ниже).

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.
2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.
3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.



4. Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:
5. Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды
6. Определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

#### Определение коэффициента капитализации

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект, согласно расчетам статриелт на 01.07.2021г. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

эффицент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания.	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

К расчетам принято среднее значение 18%

#### Расчет ставки арендной платы

*Для определения величины ставки аренды воспользовались формулой определения рыночной стоимости через ставку капитализации и чистый операционный доход.*

- 1)  $C = ЧОД / R_{кап}$  ;
- 2)  $ЧОД = C \times R_{кап}$

где  $C$  – стоимость объекта недвижимости;

$R_{кап}$  - коэффициент капитализации

$ЧОД$  - чистый операционный доход в год

Определение фактического пользования

Определение средней арендной ставки



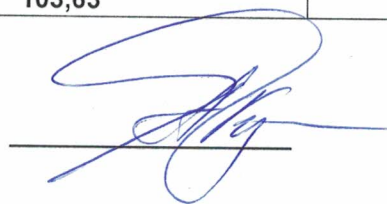
№ п/п	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость объекта, руб.	Коэффициент капитализации	Права аренды в год, округлено, руб.	Права аренды в месяц, округлено, руб.
1	2057	10 808 000	0,12	1 296 960	108 080
ИТОГО					108 080

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость объекта, руб.	Коэффициент капитализации	Права аренды в год, округлено, руб.	Права аренды в месяц, округлено, руб.	Права аренды в месяц за 1 кв.м., округлено, руб.
1061,1	11 004 000	0,12	1 320 480	110 040	103,63

№ п/п	Площадь, кв.м	Права аренды в месяц за 1 кв.м., округлено, руб.	Права аренды в месяц за все помещение, округлено, руб.
2	565,1	103,63	58 561

№ п/п	Площадь, кв.м	Права аренды в месяц за 1 кв.м., округлено, руб.	Права аренды в месяц, за все помещение округлено, руб.
3	496,8	103,63	51 483

Оценщик



Козловцева А.С.



## 21. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в РФ» (с последними изменениями от 05 июля 2016 г. № 15-П);
2. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона. Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с изменениями).
4. Оценка недвижимости: Учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянгов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2014. - 752с.
5. «Оценка бизнеса» Валдайцев С.В. – Учебник, 2008.;
6. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2003.;
7. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 г.;
8. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров и др., Издательство: "Интерреклама", Москва. Год 2003.;
9. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Г. М. Стерник, С. Г. Стерник, 2009.;
10. Данные Интернет-сайтов и других СМИ:
  - Социально-экономическое положение России
  - <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>,
  - [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
  - <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

## 22. ПРИЛОЖЕНИЕ

Документы, предоставленные заказчиком



**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Саха (Якутия)**  
полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


На основании запроса от 30.10.2023, поступившего на рассмотрение 30.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245151987			
Кадастровый номер:	26:31:000000:4874		
Номер кадастрового квартала:	26:31:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2973; Инвентарный номер 5588; Условный номер 26:31:020502:0003:2973/176:1000/Б		
Местоположение:	Ставропольский край, г. Железноводск, п. Капельница		
Площадь:	2057,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Конюшня		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Смешанные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1992		
Кадастровая стоимость, руб.:	5272000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	26:31:020502:40		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое здание)		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 600005607406130802625754530542108                  Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии                  Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	




Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245151987			
Кадастровый номер:		26:31:000000:4874	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Козловцева Алиса Сергеевна	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0000056017401СВ38D203576АСТС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	



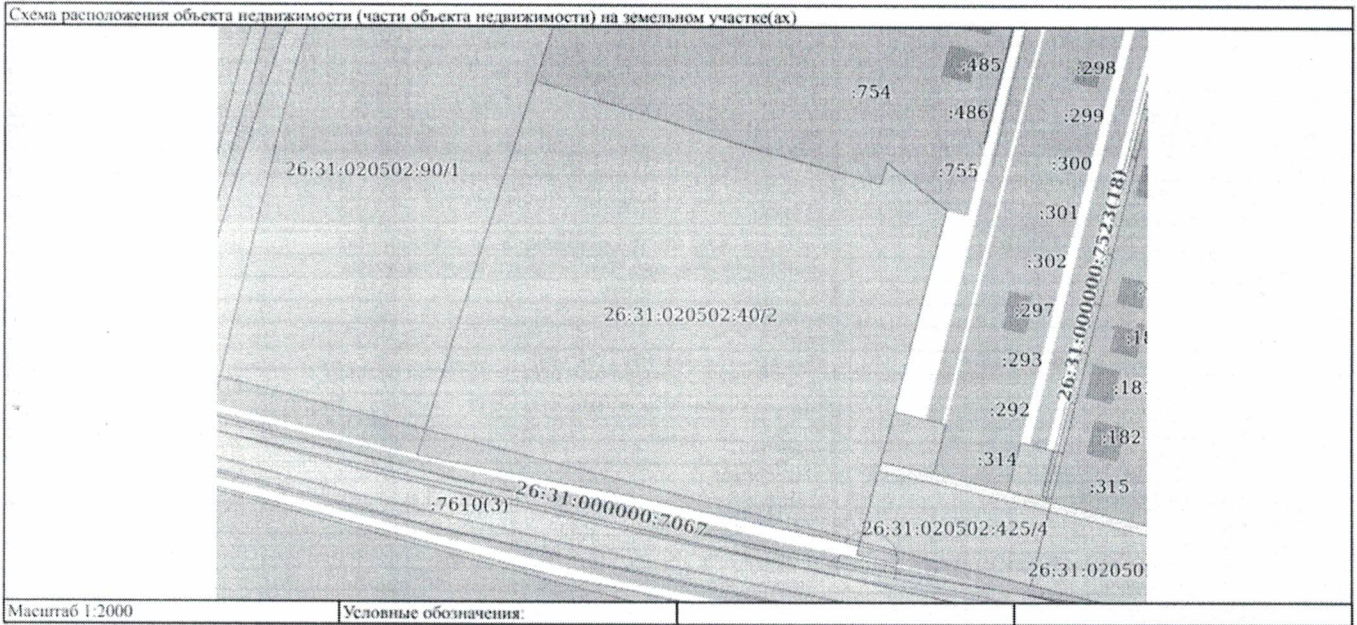
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245151987			
Кадастровый номер:		26:31:000000:4874	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00040056417401СВ080203786АСВ8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245151987			
Кадастровый номер:		26:31:000000:4874	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056D7401C938D2B3576A5C3E425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	




**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Алтайскому краю**  
полное наименование органа регистрации прав  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 30.10.2023, поступившего на рассмотрение 30.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245148787	
Кадастровый номер:	26:31:000000:4821
Номер кадастрового квартала:	26:31:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	25.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 168; Условный номер 26-26-36/007/2010-147
Местоположение:	Ставропольский край, город Железноводск, поселок Капельница
Площадь:	1061.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Конюшня
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2010
Кадастровая стоимость, руб.:	10676925.19
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	26:31:020502:40
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	26:31:000000:4873
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое)

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00b18056b7401c3b3822b3576acdc8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245148787			
Кадастровый номер:		26:31:000000:4821	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Козловцева Алиса Сергеевна		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДВИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B05607401C838DCB3576ACDC8425108          Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>		




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245148787  
Кадастровый номер: 26:31:000000:4821

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС "ЖЕЛЕЗНОВОДСК" КОМИТЕТА ПО ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЕ, СПОРТУ И ТУРИЗМУ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА-КУРОРТА ЖЕЛЕЗНОВОДСКА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ, ИНН: 2627020240
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 26:31:000000:4821-26/094/2022-7 12.08.2022 19:56:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование город-курорт Железноводск Ставропольского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 26:31:000000:4821-26/474/2022-6 05.05.2022 11:46:19
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	


  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B065607401C38D283576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

\_\_\_\_\_ инициалы, фамилия

\_\_\_\_\_ полное наименование должности



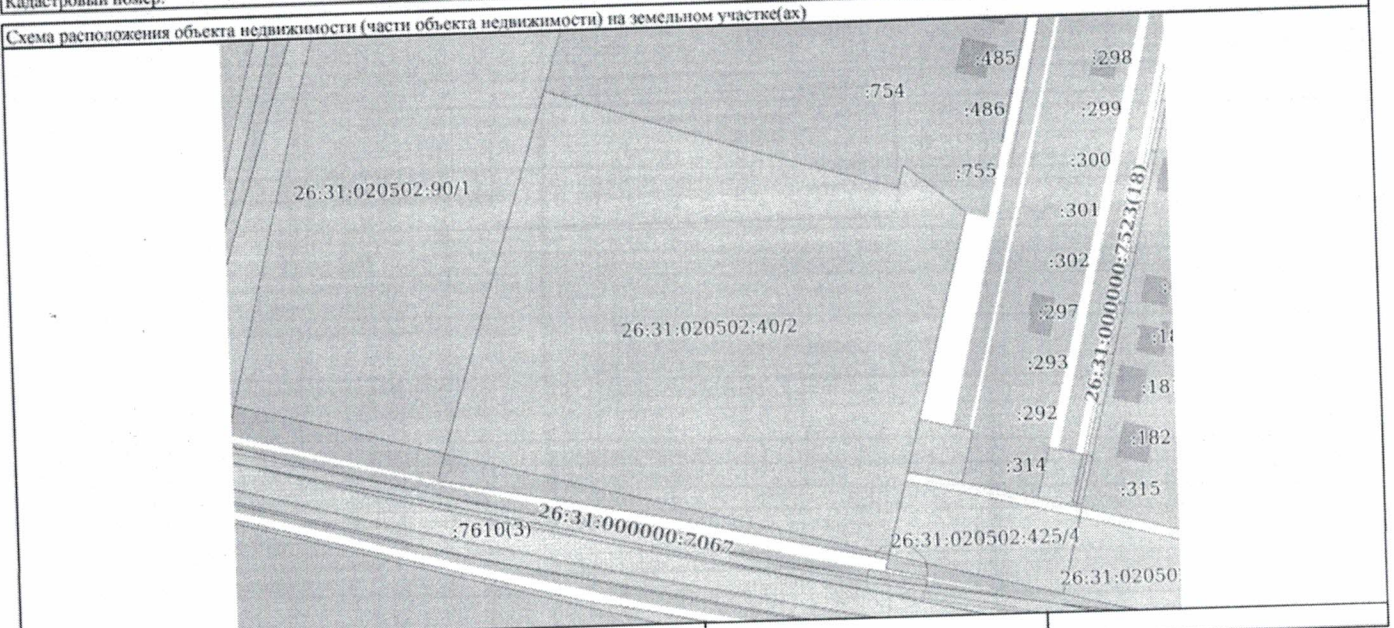
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245148787			
Кадастровый номер:		26:31:000000:4821	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 00B8856E7401C83E2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.10.2023г. № КУВИ-001/2023-245148787		26:31:000000:4821	
Кадастровый номер:			



Масштаб 1:2000      Условные обозначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005607401C83K02B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
	полное наименование должности	инициалы, фамилия

Информация об Исполнителе



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032305-1

« 17 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

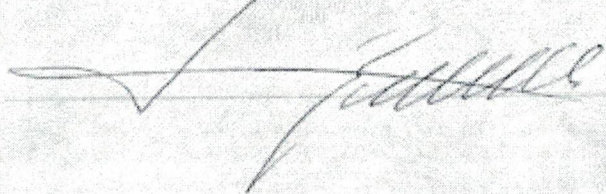
**«Оценка недвижимости»**

выдан Козловцевой Алисе Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » декабря 20 21 г. № 231

Директор

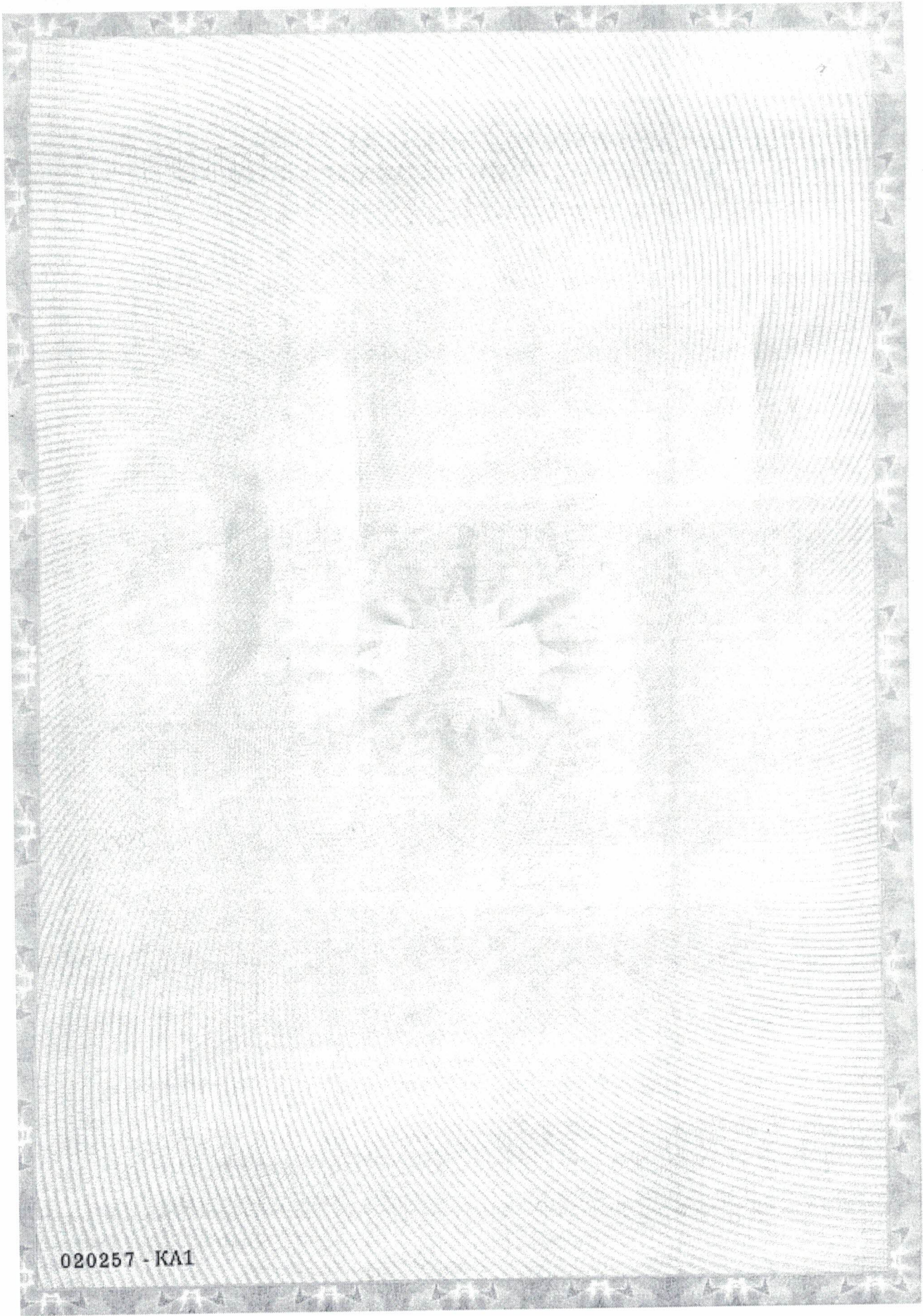


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » декабря 20 24 г.

АО «ФРЦ» - Москва, 2021 г. - 61-15 № 0/0





020257 - KA1





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРФО. ДОТОВКЕ

ПП-1 № 223984

Настоящий диплом выдан  
**Донецкой**  
**Анне Сергеевне**

в том, что она(а) с **29 сентября 2008** по **29 февраля 2009**  
прошла(а) профессиональную подготовку в (на) **ФГОУ ВПО**  
**"Донецкая государственная академия управления"**  
по **программе "Ученая специальность"**  
**специализация "Ученка специальности"**  
**предприятия (фирмы) "**

Государственная аттестационная комиссия, решением от **29 февраля 2009**  
устанавливает право (соответствие квалификации) **Донецкой**

**Анне Сергеевне**

на занятие должности **специальности в сфере "Ученка"**  
**сфер деятельности "Ученка"**  
**специализация "Ученка"**  
**предприятия (фирмы) "**  
**предприятия (фирмы) "**  
**предприятия (фирмы) "**



1887

Результативный номер



АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

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

**Выписка № 0171**  
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

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

Козловцевой Алисы Сергеевны

(Ф.И.О. члена или члена профессиональной организации)

о том, что Козловцева Алиса Сергеевна

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(наименование члена или члена саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включена

в реестр членов "4" сентября 2009 года за регистрационным № 01912.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(наименование приостановленного права осуществления оценочной деятельности)

**Сведения о квалификационном аттестате:**

(наименование квалификационного аттестата в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
032305-1	17.12.2021	до 17.12.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
033838-3	24.06.2022	до 24.06.2025	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

(дата заполнения квалификационным органом сведений, содержащихся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "6" марта 2023 года.

Дата составления выписки "6" марта 2023 года.

Исполнительный директор

Документ подписан цифровой подписью  
Сведения о сертификате ЭП:  
Кому выдан: АССОЦИАЦИЯ СРО "НКСО",  
Исполнительный директор Мазко Татьяна Викторовна  
Серийный № 014894910025af15bf4456444f14b4c854  
Действителен с 05.10.2022 по 05.01.2024

Т.В. Мазко



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

КОЗЛОВЦЕВА (ДОНСКАЯ)

Алиса Сергеевна

ИНН 263009197760

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

(включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0906)

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 04  
сентября 2009 года №11

Президент



Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 01912

Дата выдачи 04 сентября 2009 года



**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2349298027**

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

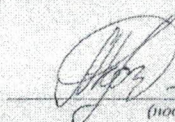
Дата выдачи полиса «29» марта 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли


<b>Страхователь:</b>	Козловцева Алиса Сергеевна, Дата рождения: 03.09.1978г. Адрес по месту регистрации: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул.Новоселов д.10Б кв.5 Паспорт Серия 0709 номер 316335, выдан 28.11.2009г. ОУФМС России по Ставропольскому краю в Минераловодском районе Член СРО оценщиков: ИКСО	
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.04.2023 г. по 24 часа 00 минут 31.03.2024 г.	
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.04.2023 года.	
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
<b>4. Страховая сумма:</b>	100 000 000 (сто миллионов) рублей	
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы	
<b>6. Страховая премия:</b>	8190 (восемь тысяч сто девяносто) рублей	
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования	
<b>8. Предлагаемые документы:</b>	- Приложение I: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2349298027 от 29.03.2023г. - Правила страхования.	
<b>Представитель страховщика:</b>	Сиротенко Елена Геннадьевна	Код: 26218772

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

**Страхователь**  
Козловцева Алиса Сергеевна

  
— А.С.Козловцева /  
(подпись)

**Страховщик**  
Заместитель директора филиала Директор ЦОК САО  
«РЕСО-Гарантия» г. Ставрополь

  
М.П. (обязательна, подпись) /М.С.Дрепина/

По Доверенности № РГ-Д-4782/23 от 29.03.2023г.



## ПОЛИС

### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2363931554

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

Дата оформления полиса «21» апреля 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «ДЭД ЭКСПЕРТ» Юридический адрес: 357202, г. Минеральные Воды, ул. Библика, д.24, пом.1 ОГРН 1182651017394 ИНН 2630049908 КПП 263001001
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 25.04.2023г. по 24 часа 00 минут 24.04.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 25.04.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	13013,00 (тринадцать тысяч тринадцать) рублей 00 копеек
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2363931554 от 21.04.2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Сиротенко Елена Геннадьевна
	Код 26218772

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

Страхователь

Директор



А.С.Козловцева /

Страховщик

Заместитель директора филиала Директор ЦОК САО  
«РЕСО-Гарантия» г. Ставрополь



/М.С.Дрепина/

М.П. *Исполнитель, подпись*

По Доверенности № Р1-Д-0014 /23 от 21.04.2023г.



