

общество с ограниченной ответственностью
ДИАЛОГ ЦЕНТР



«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ООО «ДИАЛОГ ЦЕНТР»
Лукиянов Игорь Николаевич
15 ноября 2025 года

ОТЧЕТ №122-25

Об определении рыночной стоимости:

Объектов недвижимого имущества расположенных по адресу: Российская Федерация,
Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета

ЗАКАЗЧИК:	ООО Строительная Компания "Пятигорье" в лице конкурсного управляющего Самойленко Игоря Артемовича
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «ДИАЛОГ ЦЕНТР»
ОЦЕНЩИК:	Кулакова Анна Алексеевна
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:	03 ноября 2025 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	15 ноября 2025 года

Пятигорск
2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДИАЛОГ ЦЕНТР»

Юридический адрес: 357502, Ставропольский край, г.о. город-курорт Пятигорск, г Пятигорск, ул Университетская, д. 26.
ОГРН 1152651031631; ИНН 2626044953; КПП 263201001; р/с 40702810915590000274 в Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ
ПАО г. Москва Г. МОСКВА; к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

Настоящее заключение содержит основную информацию о результатах проведенной оценки:

Описание Объекта оценки:	Объектов недвижимого имущества, которые включают в себя: Земельный участок кадастровый номер 26:29:091008:175 площадью 3728 кв.м.; Ангар размером 45х12 м площадью 540 кв.м.; Объект незавершенный строительством, размером 12,80х6,30 м площадью 80,6 кв.м..
Месторасположение объекта:	Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета
Оцениваемые права:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости имущества для целей реализации
Дата оценки:	03 ноября 2025 года
Основание для проведения оценки:	Отчет №122-25 от 15 ноября 2025 года

Результаты анализа информации, имеющейся в распоряжении оценщиков, позволяют сделать вывод о том, что рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
1	Земельный участок кадастровый номер 26:29:091008:175 площадью 3728 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	5 960 000
2	Ангар размером 45х12 м площадью 540 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	4 075 000
3	Объект незавершенный строительством, размером 12,80х6,30 м площадью 80,6 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	956 000
	Итого	10 991 000

С уважением,
Директор ООО « ДИАЛОГ ЦЕНТР»



И.Н. Лукьянов

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
СПИСОК ТАБЛИЦ	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ПРИВЛЕЧЁННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	6
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	6
2.2. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	7
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	7
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
4.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	27
7.1. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	27
7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	28
7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА УЛУЧШЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.	38
7.3.1. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	39
7.3.2. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА (ФИЗИЧЕСКОГО, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО И ВНЕШНЕГО).	44
7.3.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ С УЧЕТОМ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	45
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	46
9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
10. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	47
10.1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА С ТЕХНИЧЕСКИМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ ...	47
10.2. СКРИНШОТЫ АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ РАСЧЕТАХ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	49
10.3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	53

СПИСОК ТАБЛИЦ

ТАБЛИЦА 1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
ТАБЛИЦА 2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
ТАБЛИЦА 3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
ТАБЛИЦА 4.	СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
ТАБЛИЦА 5.	СВЕДЕНИЯ О ИСПОЛНИТЕЛЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР)	7
ТАБЛИЦА 6.	ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ИМУЩЕСТВЕ.....	8
РИСУНОК 1.	КАРТА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ:	9
ТАБЛИЦА 7.	ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	11
ТАБЛИЦА 8.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ.....	13
ТАБЛИЦА 9.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УЛУЧШЕНИЙ.....	13
ТАБЛИЦА 10.	ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАЙОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
ТАБЛИЦА 11.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В РАСЧЕТАХ ЛИШЬ ЧАСТИ ДОСТУПНЫХ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ВО ИСПОЛНЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 22 В ФСО 7:.....	28
ТАБЛИЦА 12.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	29
ТАБЛИЦА 13.	РАЗМЕР ВНЕСЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК НА МАСШТАБ:	36
ТАБЛИЦА 14.	РАЗМЕР ВНЕСЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК НА БЛИЗОСТЬ К АВТОДОРОГЕ:.....	37
ТАБЛИЦА 15.	РАЗМЕР ВНЕСЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК НА ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ:	38
ТАБЛИЦА 16.	РАСЧЕТ ОБЩЕГО КОРРЕКТИРУЮЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА ДЛЯ ОКС ОТ 01.01.2020 Г. К ДАТЕ ОЦЕНКИ. 40	
ТАБЛИЦА 17.	РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.....	44
ТАБЛИЦА 18.	НАКОПЛЕННЫЙ ИЗНОС ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	45
ТАБЛИЦА 19.	ИТоговая величина расчетов затратным подходом.....	46

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Показатель	Описание показателя
Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>Объектов недвижимого имущества, которые включают в себя: Земельный участок кадастровый номер 26:29:091008:175 площадью 3728 кв.м.;</p> <p>Ангар размером 45х12 м площадью 540 кв.м.;</p> <p>Объект незавершенный строительством, размером 12,80х6,30 м площадью 80,6 кв.м..</p> <p>Право собственности</p>
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки	Для целей реализации имущества
Оценка проводится:	Оценка Объекта проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости имущества для целей реализации имущества
Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость)
Дата оценки	03 ноября 2025 года
Дата осмотра	03 ноября 2025 года
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	<p>Оценщик основывается на информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.</p> <p>Оценщик исходит из того, что предоставленная информация является достаточной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать ее абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>Перед Оценщиком не ставится задача, и он не проводит как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций Объекта, для которого производятся расчеты.</p> <p>Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.</p> <p>Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.</p> <p>При проведении оценки предполагается разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились (или могут стать) следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.</p>

Показатель	Описание показателя
	<p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.</p> <p>Расчеты стоимости Объекта оценки осуществляются с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.</p> <p>При определении рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что обременения (ограничения) прав собственности на Объект оценки отсутствуют.</p> <p>В процессе оценки оценщик может вводить прочие допущения и ограничения в отношении объекта оценки, которые отражаются в отчете об оценке.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором на оценку.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется в одном экземпляре на бумажном носителе на русском языке, подписанном Исполнителем и оценщиками-исполнителями.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ПРИВЛЕЧЁННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

2.1. Сведения об Оценщике, Заказчике и исполнителе

Таблица 2. Сведения об оценщике

Номер контактного телефона, адрес электронной почты	+7 928 310-43-37 e-mail: a_kulakova@mail.ru
Почтовый адрес	357502, Ставропольский край, г.о. город-курорт Пятигорск, г Пятигорск, ул Университетская, д. 26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<p>С 16.07.2009 г. в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж), Тел. +7 (495) 604-41-70. Регистрационный № 2944.</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 2944</p>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании ВСА № 0673360 от 26.01.2008 г. выдан ГОУ ВПО РУДН (рег. №ФЕ-030 от 11.02.2008 г.), Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 140660 НОУ ВПО «Институт экономики и управления г. Пятигорска», от 13.03.2009 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат номер 041977-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр", срок действия с 23.07.2024 по 23.07.2027
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	<p>Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Кулакова Анна Алексеевна) № 922/2835355151, выданный организацией: Страховое общество "Ресо-Гарантия".</p> <p>Период страхования с 01.07.2025 по 30.06.2026.</p> <p>Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2001 года
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим 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.</p> <p>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.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником</p>

	(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.
--	---

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки	
Наименование	ООО Строительная Компания "Пятигорье" в лице конкурсного управляющего Самойленко Игоря Артемовича
ИНН/КПП/ОГРН	ИНН 2632084714 КПП 263201001 ОГРН 1072632001958 от 14 марта 2007 г.

Таблица 4. Сведения о Собственнике объекта оценки

Сведения о Собственнике Объекта оценки	
Наименование	ООО Строительная Компания "Пятигорье"
ИНН/КПП/ОГРН	ИНН 2632084714 КПП 263201001 ОГРН 1072632001958 от 14 марта 2007 г.

Таблица 5. Сведения о Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор)

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ДИАЛОГ ЦЕНТР»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1152651031631, выдан 22.12.2015 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридический и Почтовый адрес: 357502, Ставропольский край, г.о. город-курорт Пятигорск, г Пятигорск, ул Университетская, д. 26
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис «Ресо гарантия» №922/2734692872 от 20.12.2024 г., срок действия с 27.01.2025 г. по 26.01.2026 г. лимит возмещения 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб. В случае превышения страхового обеспечения оценщика дополнительным обеспечением выступает настоящий полис.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ДИАЛОГ ЦЕНТР» не имеет имущественных интересов в отношении Объекта оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

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

Привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистов – **НЕТ**.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Согласно Закону от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ ст. 11 и ФСО II раздел I определение соответствующего вида стоимости Объекта оценки должно проводиться в соответствии со стандартами оценки и с требованиями Российского законодательства. Правовая база, принимаемая во внимание оценщиком при подготовке настоящего отчета, включает в себя следующие нормативные акты:

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

8. ФСО VII «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; настоящий стандарт развивает, дополняет и контролирует требования и процедуры, установленные ФСО I - ФСО VI и является обязательным при оценке недвижимости;

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

10. Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости», утверждены Решением Совета Партнерства СМАО от 15.08.2008 г., изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2023/02/02 от 02 февраля 2023 года;

11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р;

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., обязательного к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация, используемая оценщиком, и устанавливающая качественные и количественные характеристики Объекта оценки предоставлена Заказчиком и получена Оценщиком в процессе выполнения оценки стоимости.

При проведении оценки, Оценщик исходит из того, что представленная Заказчиком информация является достаточной и достоверной и дополнительной проверки отчетности, а также проверки подлинности, представленных Заказчиком документов не проводит. В связи с этим необходимо считаться с риском того, что итоговые выводы о стоимости могут испытывать влияние дефектов исходной информации, если таковые имелись.

Таблица 6. Основные данные об имуществе

№П/П	Наименование	Права на объект оценки	Перечень документов, предоставленных заказчиком	Балансовая стоимость (при наличии), руб.
1	Земельный участок кадастровый номер 26:29:091008:175 площадью 3728 кв.м.	Собственность ООО Строительная Компания "Пятигорье"	Задание на оценку от 14.10.2025 г., инвентаризационная опись	Сведения отсутствуют
2	Ангар размером 45x12 м площадью 540 кв.м.	Не стоит на кадастровом учете, право собственности не зарегистрировано	Задание на оценку от 14.10.2025 г., инвентаризационная опись	Сведения отсутствуют
3	Объект незавершенный строительством, размером 12,80x6,30 м площадью 80,6 кв.м..	Не стоит на кадастровом учете, право собственности не зарегистрировано	Задание на оценку от 14.10.2025 г., инвентаризационная опись	Сведения отсутствуют

4.2. Сведения об основных характеристиках объекта оценки

Ниже представлены краткие данные по месторасположению и основные характеристики Объекта оценки.

4.2.1. Описание региона

Рисунок 1. Карта Ставропольского края:



Ставропольский край — субъект Российской Федерации, входит в состав Северо-Кавказского федерального округа, а также Северо-Кавказского экономического района.

Расположен в центральной части Предкавказья и на северном склоне Большого Кавказа. Ставропольский край протянулся на 285 км с севера на юг и на 370 км с запада на восток. По площади край больше, чем, например, Нидерланды.

На западе и юго-западе Ставропольский край граничит с Краснодарским краем, на северо-западе с Ростовской областью, на севере и северо-востоке с Калмыкией, на востоке с Дагестаном, на юго-востоке с Чеченской Республикой, на юге с Северной Осетией-Аланией, Карачаево-Черкесской и Кабардино-Балкарской республиками.

Предгорный район образован 23 ноября 1959 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.

Район расположен в юго-западной части Ставропольского края. По внешнему периметру, территориально граничит с Андроповским, Георгиевским, Кировским и Минераловодским районами Ставропольского края, Зольским районом Кабардино-Балкарской Республики, Малокарачаевским, Прикубанским и Усть-Джегутинским районами Карачаево-Черкесской Республики.

Большая часть территории района располагается в лесостепной зоне с умеренно-континентальным климатом. Продолжительность безморозного периода составляет 170 - 190 дней.

Гидрографическая сеть представлена многочисленными ручьями и двумя реками. В северо-западной части района протекает река Кума, в южной - река Подкумок. Местами встречаются минеральные источники с повышенным содержанием химических компонентов, органических веществ, газов. Они используются в лечебных целях.

Естественная растительность на территории района сохранилась по покатым и крутым склонам, неудобным для распахивания. Сенокосы и пастбища занимают 2,7% общей площади района. Разнотравно-злаковая и разнотравно-луговая растительность почти повсеместно распахана. В целом район безлесен. Но имеются отдельные массивы по склонам гор занятые лесами.

Общая площадь территории района - 2072,6 кв.км. Протяженность с севера на юг - 54 км., с запада на восток - 84 км. Площадь сельхозугодий - 191,7 тыс.га., в том числе пашни 106,9 тыс. га.

Районный центр Предгорного района - станция Эссентукская, расположена в центральной части района в 210 км от краевого центра. Наиболее удаленные от райцентра сельские поселения это: станция Бекешевская - 45 км и Пятигорский сельсовет - 47 км.

На территории Предгорного района располагаются все города-курорты Кавказских Минеральных Вод: Эссентуки, Железноводск, Кисловодск и Пятигорск, а также город Лермонтов. Такое расположение городов-курортов непосредственно оказывает влияние на жизнедеятельность населения в районе.

Этoкский сельсовет — упразднённое муниципальное образование в составе Предгорного района Ставропольского края Российской Федерации.

Административный центр — село Этока.

Этoкский сельсовет граничит с Кабардино-Балкарией и городом Пятигорском. А также с Южким и Пятигорским сельсоветами Ставропольского края.

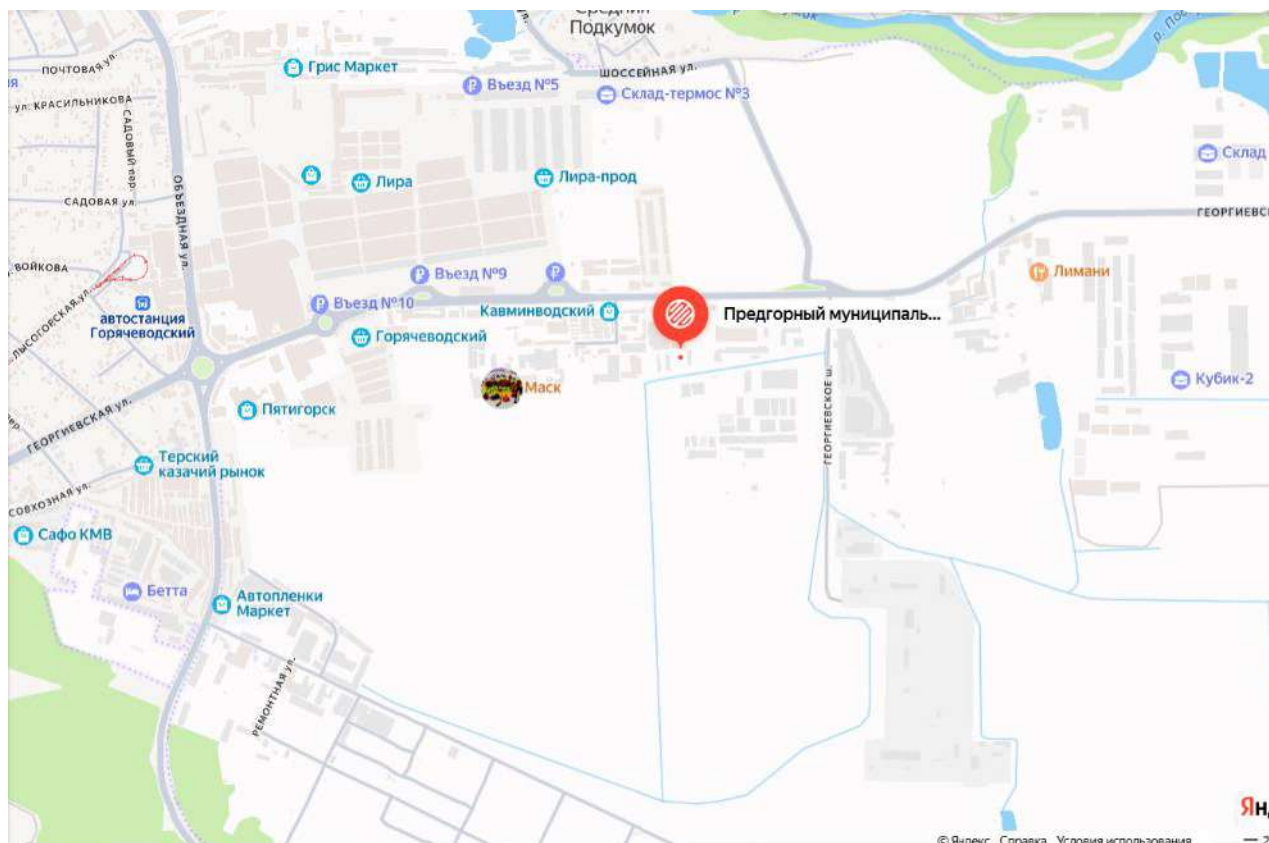
С 16 марта 2020 года, в соответствии с Законом Ставропольского края от 31 января 2020 г. № 12-кз, все муниципальные образования Предгорного муниципального района были преобразованы путём их объединения в единое муниципальное образование Предгорный муниципальный округ.

В состав муниципального образования входили 6 населённых пунктов:

№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население
1	Джуца	посёлок	↗1307 ^[1]
2	МТФ № 1 колхоза имени Ленина ^[18]	хутор	
3	Песковский	посёлок	↗200 ^[1]
4	Тамбукан	хутор	↘700 ^[1]
5	Хорошевский	хутор	↘300 ^[1]
6	Этока	село, административный центр	↘2485 ^[1]

Местоположение

Рассматриваемые объекты оценки расположены по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этoкского сельсовета.



Объекты оценки расположены на огороженной территории в районе Кавминводского рынка внутри квартала, не на «красной линии» на удалении от автомагистрали. Улица представляет собой грунтовую дорогу с двусторонним движением. В непосредственной близости находятся промышленные и коммерческие объекты. Остановка общественного транспорта в пределах 450 м севернее от объекта оценки, где следуют пригородные маршрутные автобусы.



Таблица 7. Характеристики местоположения

Наименование показателя		Характеристика
Местоположение	Адрес	Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета
	Тип застройки окружения	Промышленная и коммерческая застройка
Состояние окружающей среды	Запыленность и загазованность воздуха	Соответствует предельно-допустимым концентрациям
	Близость источников загрязнения	Основным источником загрязнения среды являются выбросы автотранспорта
	Загрязненность водоемов	В пределах допустимых норм
	Уровень шума	В пределах допустимых норм
	Интенсивность движения пешеходов	низкая
	Интенсивность движения автотранспорта	низкая
Благоустройство территории	Озеленение	Деревья, кустарники
	Уличное освещение	В наличии
	Подъездные пути	Грунтовая дорога
Транспортная доступность объекта	Вид общественного транспорта	Пригородный транспорт в пределах 450 м
	Доступность транспортная	хорошая
	Права	Право собственности
	Назначение	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Для размещения складских помещений

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

Земельный участок кадастровый номер 26:29:091008:175 площадью 3728 кв.м.

Сведения из Росреестра:

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 05.08.2025

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	26:29:091008:175
Дата присвоения кадастрового номера	04.07.2019
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета
Площадь, кв.м	3728
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения складских помещений

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	598455.84
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	15.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 26:29:091008:175-26/018/2019-3 от 05.08.2019
---	--

Данные публичной кадастровой карты:

The screenshot shows the public cadastral map interface. The main map area displays a purple highlighted land plot. The left sidebar contains the following information:

- Назад в найденные объекты
- Земельный участок: 26:29:091008:175
- Информация
- Сервисы
- Объекты
- Части ЗУ
- Сост...

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	04.07.2019
Кадастровый номер	26:29:091008:175
Кадастровый квартал	26:29:091008
Адрес	Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета
Площадь, уточненная	3 728 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения складских помещений
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	598 455,84 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	160,53 руб./кв. м

Таблица 8. Информация по земельному участку.

Показатель	Описание
Площадь земельного участка	3728 кв.м.
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения складских помещений
Месторасположение участка	Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета
Рельеф/форма участка	Ровный, правильной формы
Коммуникации	Электроснабжение
Доступность к автомагистралям	В пределах 450 м
Подъездной путь	В наличии
Транспортная доступность	Хорошая
Наличие застройки в прилегающих районах, оказывающих влияние на возведение запланированных сооружений	Отсутствуют
Регулирование санитарного и экологического состояния зоны	Отсутствуют
Имущественные права	Право собственности

Таблица 9. Информация о технических характеристиках дополнительных улучшений.

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Габаритные размеры (ДлинаxШиринaxВысота)	Материал конструктивов	Год постройки	Состояние
1	Ангар размером 45x12 м площадью 540 кв.м.	540	45x12x4,50	Каркас – металлический, основание бетон, стены – металлопрофиль, бетонные блоки, кровля – металлопрофиль, оконные проемы – глухие простые, двери - металлические	сведения отсутствуют	удовлетворительное
2	Объект незавершенный строительством, размером 12,80x6,30 м площадью 80,6 кв.м..	80,6	12,80x6,30x3,70	Фундамент – бетон, стены и перегородки – блоки, стропила - деревянные	сведения отсутствуют	хорошее

4.2.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки Объекты оценки являются объектами производственно-складского назначения и используются по своему назначению.

4.2.4. Фотообзор

Земельный участок с кадастровым номером 26:29:091008:175

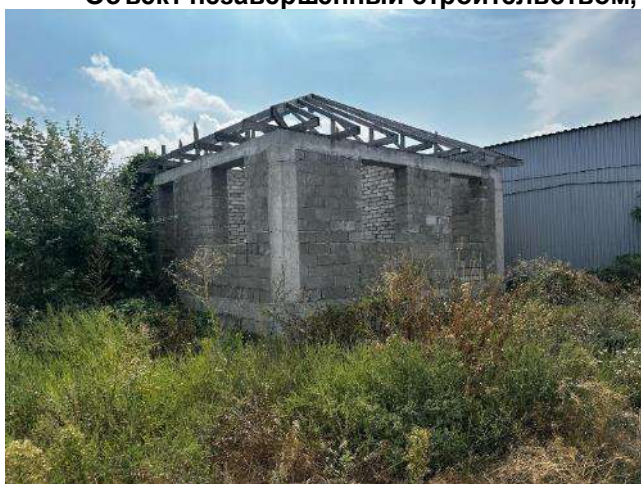


Ангар размером 45x12 м площадью 540 кв.м.





Объект незавершенный строительством, размером 12,80х6,30 м площадью 80,6 кв.м





4.2.5. Сведения об износе и устаревании объекта оценки

Износ - частичная или полная утрата потребительских свойств и стоимости объекта в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и др. факторов. В современной оценке стоимости выделяют три составные части износа (устаревания): физическое, функциональное и экономическое.

Учитывая, что оценивается земельный участок, а земля является неисчерпаемым активом, непосредственно износ и устаревания для участка не рассматриваются

Для ангара и незавершенного строительством объекта накопленный износ рассчитан ниже в разделе 7.2.2. данного отчета.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Оценщик использует следующие допущения и ограничительные условия:

1. Оценщик основывается на информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
2. Оценщик исходит из того, что предоставленная информация является достаточной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
3. Перед Оценщиком не ставится задача, и он не проводит как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
4. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций Объекта, для которого производятся расчеты.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
6. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.
8. При проведении оценки предполагается разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились (или могут стать) следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
11. Расчеты стоимости Объекта оценки осуществляются с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
12. При расчете рыночной стоимости объектов оценки НДС не учитывался.

13. При определении рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что обременения (ограничения) прав собственности на Объект оценки отсутствуют.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта¹

Текущая ситуация в экономике РФ

Инфляция: Аналитики повысили прогнозы на 2025–2026 годы – до 6,6% (+0,2 п.п. к сентябрьскому опросу) и 5,1% (+0,4 п.п.) соответственно. Прогноз на 2027 год понижен на 0,1 п.п. до 4,1%. Аналитики ожидают, что в 2027–2028 годах инфляция будет находиться вблизи цели.

Ключевая ставка: Ожидания по средней ключевой ставке в 2025 и 2026 годах выросли до 19,2% годовых (+0,2 п.п.; предполагает, что на остаток 2025 года средняя ключевая ставка составит 16,6% годовых) и 13,7% годовых (+0,5 п.п.). Прогноз на 2027 год понижен на 0,3 п.п. до 10,0% годовых. Прогноз на конец горизонта – 9,0% годовых (+0,5 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,5% в 2025 году, 8,6% (+0,1 п.п.) в 2026 году, 5,7% (-0,3 п.п.) в 2027 году и 5,0% (+0,6 п.п.) в 2028 году.

ВВП: Прогнозы роста снижены на всем горизонте: до 1,0% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 1,2% (-0,4 п.п.) в 2026 году, 1,8% и 1,9% в 2027 и 2028 годах (-0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 2,0%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,6% (средний темп: 1,9% в год).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица снизится до 2,3%, вырастет до 2,5% в 2026 году, до 2,7% (-0,1 п.п.) в 2027 году и до 3,0% в 2028 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы на всем горизонте. Они ожидают роста на 13,2% (+0,6 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,4% (+0,4 п.п.) в 2026 году, до 7,2% (+0,3 п.п.) в 2027 году и до 7,0% (+0,7 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 4,0% в 2025 году, на 2,7% в 2026 году, на 2,9% в 2027 году и на 2,6% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 35,4% выше, чем в 2021 году (средний темп: 5,1% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета в 2025 году – 3,0% ВВП (больше на 0,6 п.п.). Изменения прогнозов аналитиков на последующие годы незначительны – 1,7% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году, 1,2% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2027 году и 1,2% (больше на 0,2 п.п.) ВВП в 2028 году.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы немного понижены на всем горизонте – 451 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2025 году, 455 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2026 году, 472 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 485 млрд долл. (-8 млрд долл.). Это на 12% (65 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Без существенных изменений – 385 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2025 году, 392 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году и 403 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 416 млрд долл. (+4 млрд долл.) Это на 10% (39 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль чем в сентябрьском опросе на всем горизонте. Прогноз на 2025 год – 85,0 рублей за долл. (предполагает средний курс в октябре–декабре 2025 года 85,6 рублей за долл.), на 2026 год – 94,6 рублей за долл., на 2027 год – 100,0 рублей за долл., на 2028 год – 103,7 рублей за доллар (рубль крепче на 0,6–2,6% по сравнению с сентябрьским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Без существенных изменений – 58 долл. за баррель в 2025 (предполагает, что на остаток 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 55 долл. за баррель) и 2026 годах с ростом до 60 долл. за баррель в 2027–2028 годах.

Социально-экономические показатели по Ставропольскому краю за январь-август 2025 года²

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

² <https://26.rosstat.gov.ru>

Социально-экономическое положение Ставропольского края по итогам января-августа 2025 года характеризуется следующими основными показателями.

Индекс промышленного производства в целом по краю в январе-августе 2025 г. по сравнению с январем-августом 2024 г. составил 91,2 процента.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам экономической деятельности за январь-август 2025 г. составил 492,4 млрд руб., что на 11,1% больше, чем в январе-августе 2024 года.

Объем произведенной сельскохозяйственной продукции всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) за январь-август 2025 г., по предварительным расчетам, составил 251,0 млрд руб., что в сопоставимой оценке на 14,0% больше, чем за соответствующий период 2024 г. На долю сельскохозяйственных организаций приходится 75,0% всего объема произведенной продукции.

На конец августа 2025 г. поголовье крупного рогатого скота, в хозяйствах всех категорий, в сравнении с аналогичной датой 2024 г. уменьшилось на 0,2% и составило 276,3 тыс. голов, поголовье коров сократилось на 0,6% и составило 129,9 тыс. голов. Поголовье свиней – меньше на 2,3 тыс. голов (на 0,6%), овец и коз – на 23,4 тыс. голов (на 2,0%). Численность птицы увеличилась на 9,8% и составила 26,8 млн голов.

Объем работ, выполненных в январе-августе 2025 года по виду экономической деятельности **«Строительство»**, составил 154,8 млрд рублей, или 101,6% к январю-августу 2024 года.

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования за январь-август 2025 года составил 1 524,6 тыс. квадратных метров общей площади, что на 3,8% больше, чем за соответствующий период 2024 года.

За январь-июнь 2025 года на развитие экономики и социальной сферы края по полному кругу организаций использовано 141 672,3 млн. рублей **инвестиций в основной капитал** или 102,5% к соответствующему периоду 2024 года.

Грузовыми автомобилями крупных и средних предприятий на **коммерческой основе** перевезено в январе-августе 2025 года 2 097,3 тыс. тонн грузов или 91,6% к январю-августу 2024 года.

Коммерческий грузооборот автомобильного транспорта крупных и средних предприятий и организаций края за январь-августе 2025 года составил 833,8 млн. т-км или 98,4% к январю-августу 2024 года.

Оборот розничной торговли в августе 2025 г. составил 89,3 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-августе 2025 г. – 643,4 млрд рублей, или 103,8 процента.

В январе-августе 2025 г. оборот розничной торговли на 91,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8,9% (в январе-августе 2024 г. – 90,9% и 9,1% соответственно).

Оборот общественного питания в январе-августе 2025 г. составил 45,0 млрд рублей, или 95,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года.

В августе 2025 года, по оперативным данным, населению края оказано **платных услуг** на 25,6 млрд рублей, или 102,0 % (в сопоставимых ценах) к августу предыдущего года, в январе-августе 2025 года – 190,2 млрд. рублей или 101,7%.

В августе 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 99,1%, а за период с начала года – 103,4%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная работникам в январе-июле 2025 г. (по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства), увеличилась в сравнении с январем-июлем 2024 г. на 12,3% и составила 61 588,3 рубля, реальная заработная плата (скорректированная на индекс потребительских цен) увеличилась на 1,1 процента.

Консолидированный бюджет края в январе-июле 2025 года (по данным министерства финансов Ставропольского края) исполнен по доходам в сумме 141,4 млрд рублей и расходам – 143,8 млрд рублей.

За счет налоговых и неналоговых платежей в январе-июле 2025 года сформировано 69,2% доходов консолидированного бюджета края (в январе-июле 2024 года – 68,8%).

За январь-июль 2025 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 55,3 млрд рублей. Прибыль в размере 74,8 млрд рублей получили 485 (70,5%) организаций, убыток на сумму 19,5 млрд рублей – 203 (29,5%) организации.

Численность рабочей силы (экономически активного населения) в мае-июле 2025 года составила 1 481,5 тыс. человек или 98,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в июне-августе 2025 года составила 1 476,3 тыс. человек или 98,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

В июле 2025 г. в общей численности занятого населения 563,9 тыс. человек работали на предприятиях и в организациях, из них 423,2 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 августа 2025 г. в качестве безработных в органах службы занятости населения края зарегистрированы 4,0 тыс. человек, из них 3,6 тысяч получали пособие по безработице.

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

6.2.1. Сегмент рынка недвижимого имущества

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

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

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятия, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений

Признак классификации	Виды рынков
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из проведенного обзора оцениваемое имущество относится к сегменту рынка производственно-складского назначения, характеризующийся своими факторами ценообразования, а также является объектом вторичного рынка.

6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений и цены сопоставимых объектов недвижимости

Учитывая, что объектами оценки являются незарегистрированные и не стоящие на кадастровом учете ангар и объект незавершенный строительством, рынок которых не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости нет (даже при расширении территории исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта согласно ФСО № 7 п. 11 б) Оценщик не проводит анализ.

Также Объектом оценки является земельный участок промназначения, рынок которого достаточно развит, поэтому для данного объекта был проведен анализ.

Анализ проведен с целью определения реальной ситуации на рынке земельных участков в Предгорном районе в районе расположения Объекта оценки и похожих районах промназначения. Он выполнен на основе данных предложений продажи с сети Интернет на дату проведения оценки. Была сделана выборка из 23 объявлений по земельным участкам в районе расположения Объекта оценки или похожих районах.

Для анализа рынка продаж земельных участков оценщиком были собраны и проанализированы данные предложений к продаже с сайта Авито. Собранные данные представлены в таблице ниже.

Таблица 10. Показатели стоимости земельных участков в районе расположения Объекта оценки

№ п/п	Ссылка	Адрес	Описание объявления	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.
1	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_konstantinovskaya/zemelye_uchastki/uc_hastok_100_sot_promnaznacheniya_7503424546	Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ, Георгиевское шоссе, 1-й километр	Продается земельный участок, расположен по направлению трассы Пятигорск - Георгиевск. От третьего кольца рынка Лира примерно 1 км. Участок расположен Предгорный район в пределах границы Агрофирмы Пятигорье. Площадь участка 10000 кв.м. (1 га - 100 соток). Кадастровый номер земельный участок 26:29:091009:40 Фасадная линия вдоль дороги 60 метров Размер участка - 60 * 167 Земельный участок, назначение - под размещение склада (промышленные и торговые объекты). Вид права собственность. На участке установлена электро подстанция. Газ проходит в пределах границы участка.	16 000 000	10019	1 597
2	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_konstantinovskaya/zemelye_uchastki/uc_hastok_104_ga_promnaznacheniya_7755408785	Ставропольский край, г.о. Пятигорск, станция Константиновская, Шоссейная ул.	Продам земельный участок — 1 га. в самом центре ст. Константиновской, ул. Шоссейная Подходит под любой коммерческий вид деятельности. Ниже перечень видов разрешенного из «основных» в ПЗЗ: 1. Хранение автотранспорта (стоянки, гаражи) 2. Торговые центры, магазины 3. Банковская деятельность 4. Общепит 5. Гостиница 6. Автозаправка 7. Дорожный отдых (мотели, закусочные) 8. Автомойка 9. СТО 10. Выставочная деятельность, рынки (ярмарки) 11. Спортивный клуб, бассейн 12. Склады 13. Связь 14. Обеспечение	19 500 000	10400	1 875

№ п/п	Ссылка	Адрес	Описание объявления	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.
			правопорядка15. Служебные гаражи Инфраструктура самая развитая, подробности по телефону			
3	https://www.avito.ru/goryachevodskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3790062931	Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ, Георгиевское шоссе, 1-й километр, павБС4	Продается уникальный земельный участок 5га для бизнеса (ТЦ , рынки) первый линий Георгиевское шоссе , с разрешением на строительством на один ангар 1440м2 . Фундамент уже залито , электричество на участок уже 630 кв собственный трансформатор .съезд с трассы оформлено и сделано !цена га	42 000 000	10000	4 200
4	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_konstantinovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniy_a_7240250440	Ставропольский край, 07К-027	Продаю земельный участок вдоль федеральной трассы. Назначение склады.	40 000 000	50000	800
5	https://www.avito.ru/goryachevodskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_3651886270	Ставропольский край, г.о. Пятигорск, пос. Горячеводский, Заводская ул., 5	продается земельный участок(в собственности) ,г Пятигорск назначение: земли населенных пунктов, под складом . На нем находиться склад 106 кв.м. и хоз постройки . ширина фасада 29 метров , Хорошая транспортная доступность , рядом общественный транспорт , магазины ,аптеки магнит итд. удобные подъездные пути	17 000 000	1400	12 143
6	https://www.avito.ru/goryachevodskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_135_ga_promnaznacheniya_3567015615	Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ, хутор Хорошевский, Шоссейная ул., 1Б	Продам участок промназначения на федеральной автодороге Кавказ М29, хутор Хорошевский (Шубный рынок). Участок расположен практически в черте г. Пятигорска. Электричество, газ, вода по границе. Хорошие деловые соседи. Кадастровый номер 26:29:130314:731. Подходит под торговлю и склады, производство.	22 000 000	13500	1 630
7	https://www.avito.ru/georgievsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_7694823444	Ставропольский край, Георгиевский муниципальный округ, Георгиевск, ул. Калинина, 170	Земельный участок в собственности! Назначение «промышленное» Местоположение участка - станция Незлобная, между кафе Звезды и старой АЗС (на фото выделен зеленым цветом), 700м от города. Участок площадью 60 соток (6000 м2) 100 метров от ул.Ленина ! Продает собственник	4 990 000	6000	832
8	https://www.avito.ru/mineralnyevody/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2424989378	Ставропольский край, Минераловодский г.о., пос. Бородыновка	Земельный участок 40 соток пром.назначения в р-н Ленты , аренда на 39 лет. Хорошая транспортная доступность (трасса Р-217 автодорога Кавказ). Разрешённое использование земельного участка: Склады. кад.№ 26:23:140424:52	6 500 000	4000	1 625
9	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_7737561947	Ставропольский край, Пятигорск, Бештаугорское ш., 18	Продается земельный участок (промышленного назначения). Прекрасная локация. По хорошей стоимости (после окончания ремонта дорог на Бештаугорском шоссе цена возрастет!) Все коммуникации. Парковка. Подъездные пути (кары, фуры и т.д.). Асфальтированная дорога. (рядом перспективные арендаторы, возможно сотрудничество в различных сферах). А также!! на участке есть здание, 250 кв.м., которое можно использовать как для своего производства, так и для сдачи в аренду (по желанию) Приятным покупателям - небольшой торг есть. По документам все законно, прозрачно	26 000 000	3500	7 429
10	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_promnaznacheniya_7737561947	Ставропольский край, Пятигорск	Продам земельный участок в промышленной зоне города Пятигорска площадью 1.4 га (140 соток)	63 000 000	14000	4 500

№ п/п	Ссылка	Адрес	Описание объявления	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.
	ki/uchastok_14_ga_promnaznacheniya_4172723853		промышленного назначения по адресу Черкесское шоссе 3, промзона 2. Территория нефтебазы. Цена - 450 тысяч рублей за сотку. Возможна продажа частями от 30 соток. К каждому участку организован отдельный въезд. На территории имеются строения различной квадратуры, требующие косметического ремонта. На участке все коммуникации (электричество, газ, вода, канализация). Получены техусловия на электричество. Идеальная логистическая и транспортная доступность, высокий автомобильный трафик. В трех минутах ходьбы остановки общественного транспорта, магазины, столовые. Назначение, под строительную промышленность (6.6). строительство складов (6.9), При продаже готовы взять на себя оформление нужного вида разрешенного использования земельного участка, их много. Участок ровный, правильной, прямоугольной формы, что создает широкие возможности для строительства объекта любой формы и площади. Лучшее предложение в промзоне города по цене и расположению.			
11	https://www.avito.ru/vinsady/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_201330581	Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ, с. Винсады	Предлагается земельный участок 1,5 га с видом на г. Бештау. Расположен вдоль федеральной трассы Пятигорск-Черкесск А 165 на выезде из с. Вин-Сады в 2х км от Пятигорска. Участок продается целиком. Категория земель-ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, в СОБСТВЕННОСТИ. Разрешённое использование: объекты торговли, рынки, магазины, общественное питание, гостиницы, хранение и переработка с/х продукции, гаражи, придорожный сервис, выставки-ярмарки, недропользование, легкая, пищевая, строительная промышленности, энергетика, связь, склады, гидротехнические сооружения, зем.участки общего пользования и др. ДАННЫЙ УЧАСТОК ИМЕЕТ ПРЕИМУЩЕСТВА: Длина участка вдоль трассы 100м. Расположение участка -это центральная точка КМВ. Лучшее место для бизнеса. Это место повышает эффективность ведения бизнеса. РАСПОЛОЖЕНИЕ ВАШЕГО ОБЪЕКТА НА ЭТОМ УЧАСТКЕ УЛУЧШИТ ЛОГИСТИКУ КАК ВНУТРИ ТАК И ЗА ПРЕДЕЛАМИ ВАШЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ. ДОКУМЕНТЫ ОФОРМЛЕНЫ С СОБЛЮДЕНИЕМ ВСЕХ ЭТАПОВ РЕГИСТРАЦИИ С СОБЛЮДЕНИЕМ ВСЕХ НОРМ ЗАКОНА. Коммуникации рядом с участком.	35 000 000	15000	2 333
12	https://www.avito.ru/vinsady/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_3643323465	Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ	Продается земельный участок, площадь 100 соток. На территории подведены: свет, вода! Участок находится рядом с федеральной трассой. Залит фундамент под капитальное строительство, размеры: 100-50	35 000 000	10000	3 500
13	https://www.avito.ru/vinsady/zemelnye_uchastki/uchastok_149_ga_promnaznacheniya_7686288593	Ставропольский край, Предгорный район, ЗАО "Винсадское", в границах земель МО Винсадский	Предлагается земельный участок 1,49га на выезде из с. Вин-Сады. Участок расположен в территориальной зоне "Производственная зона". Виды разрешенного использования: гаражи, стоянки для автотранспорта здания и сооружения дорожного сервиса объекты для производства продукции лёгкой	35 000 000	14900	2 349

№ п/п	Ссылка	Адрес	Описание объявления	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.
		сельсовет, от ориентира "жилой дом", расположенный по адресу: с. Винсады, ул. Украинская, 40; расстояние от ориентира до участка (пая) 510 м на северо-запад	промышленности объекты производства кирпичей, пиломатериалов, цемента, столярной продукции, сборных домов хранение, распределение и перевалка грузов, промышленные базы, склады размещение объектов торговой площади объекты общественного питания и т.д. Участок в собственности			
14	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot_promnaznacheniya_392067_0627	Ставропольский край, Лермонтов, Комсомольская ул.	Продаётся земельный участок, промышленного назначения. Первая линия, все коммуникации по меже, участок в аренде до 2067г. Цена 190 000 за сотку 78 соток, цена 14.820.000, ул. Комсомольская 26/2 кадастровый номер: 26:32:010107:50	14 820 000	7857	1 886
15	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_promnaznacheniya_724046_3203	Ставропольский край, Лермонтов, Поливная ул.	Участок промышленного назначения. Подготовлена и отсыпана дорога к участку. Подведено электричество 150 кв, проходит газ по меже (не подключен). Внимание!!! Цена снижена ввиду срочной продажи! Торг на участке - минимальный	9 000 000	7610	1 183
16	https://www.avito.ru/essentuki/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_7415637_172	Ставропольский край, Эссентуки	Продаётся база: для тех, кто любит большие машины, большие склады и большие возможности! 1.3 га земли — складские и офисные помещения (1000 м²) с газом, электричеством и водой. Выезд на федеральную трассу. 5 минут до центра города, но вы в тишине, как в деревне. Хотите совместить доступность и спокойствие? Это оно! Выезд на федеральную трассу — ваши фуры будут благодарить вас за лёгкий старт. Участок позволяет развернуться даже 20-метровому «монстру» — проверено!	65 000 000	13000	5 000
17	https://www.avito.ru/vinsady/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_265126727_9	Ставропольский край, Лермонтов, Первая западная промышленная зона, 1	Продаётся земельный участок, площадью 5га в городе Лермонтове, первая западная промышленная зона, ул. Комсомольская. В шаговой доступности распределительный центр "Магнит" и Федеральная трасса. Документы в порядке, земля в собственности.	60 000 000	50000	1 200
18	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_132_ga_promnaznacheniya_768054_8970	Ставропольский край, Лермонтов, Тепличный пр., 3	Продаётся земельный участок. площадью 1,32 гектара в городе Лермонтов, Ставропольский край. Участок подходит для различных бизнес-проектов с возможностью использования под производство, складирование, торговлю или строительство промышленных объектов. Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями: электричеством, водоснабжением и возможностью подключения газа. Наличие трансформаторной подстанции на участке гарантирует стабильное электроснабжение. Уникальное расположение предлагает великолепный вид на Пятигорье и Кавказские горы, что не только вдохновляет сотрудников, но и служит отличной рекламой для бизнеса. На территории земельного участка имеются строения склад, общежитие и проходная зарегистрированные в кадастровой палате. Все объекты недвижимости в собственности включая земельный участок	60 000 000	13200	4 545
19	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_1_ga_promnaznacheniya_768054_8970	Ставропольский край, Лермонтов,	Продам участок промышленности Район магнит логистик Цена указана за Га, всего 9,1 Га Торг уместен. За весь объем	13 000 000	10000	1 300

№ п/п	Ссылка	Адрес	Описание объявления	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.
	ki/uchastok_24_ga_promnaznacheniya_7291152238	Комсомольская ул.	значительный. Звоните, приобретайте, быстрый выход на сделку			
20	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_promnaznacheniya_3467307514	Ставропольский край, Лермонтов	Предлагаю к продаже земельный участок промышленного назначения. Объект расположен по адресу г. Лермонтов, улица Промышленная, 25/1, кадастровый №26:32:010103:257. Площадь земельного участка 16 025 м2, правильной геометрической формы, без застроек и лишних насаждений. Категория - земли населенных пунктов, предназначена для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности. Отлично подойдет для открытия любого бизнеса (производство, склады, переработка и т.д.). Имеется подъезд к участку, рядом все необходимые коммуникации, для создания рабочих условий. Земельный участок находится в аренде на 49 лет с 2016 года. Торг в разумных пределах при осмотре	14 000 000	16030	873
21	https://www.avito.ru/zheleznovodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_promnaznacheniya_2503046645	Ставропольский край, Железноводск, Оранжерейная ул., 4	Земля продается целиком, без межевания. Обмен на квартиру или дом в Ессентуках. Земля в собственности. Торг, налог на переоформление беру на себя	20 000 000	9300	2 151
22	https://www.avito.ru/mineralnovodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnaznacheniya_7637536152	Ставропольский край, Минераловодский муниципальный округ, Минеральные Воды, 1-я Промышленная ул.	Продается земельный участок 100 000 рублей за сотку. Находится в Промышленной зоне г. Минеральные Воды. Вид разрешенного использования - Производственная деятельность, Склады. Возможна продажа от 1 га до 25 га. Хороший ТОРГ	250 000 000	250000	1 000
23	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_335_ga_promnaznacheniya_4834326205	Ставропольский край, Лермонтов, Промышленная ул.	Продается База 3,4 производственно складского назначения! СОБСТВЕННИК!!! Аренда 49 лет На участке 3,31га имеются 3 строения в собственности ВСЕ КОММУНИКАЦИИ!!!! Торг - незначительный	26 200 000	33500	782
	-	-	Медианное значение	26 000 000	10 400	1 875
			Минимальное значение	4 990 000	1 400	782
			Максимальное значение	250 000 000	250 000	12 143
			Диапазон	4990000-250000000	1400-250000	782-12143

Вывод:

Анализ цен отражает имеющиеся предложения на рынке земельных участков, но необходимо учитывать основные ценообразующие факторы, на основании которых формируется окончательная стоимость: юридический статус, площадь земельного участка, подъездные пути, доступность общественного транспорта, доступность автодороги, скидка на торг, местоположение и т.д.

6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Согласно п. 22 ФСО №7 – «Оценка недвижимости»: для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия

кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимости, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного наиболее эффективного использования (НЭИ).

В соответствии с ФСО-7 «Оценка недвижимости» (Раздел VI, п. 13) «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (ФСО-7, Раздел VI, п. 14).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (ФСО-7, Раздел VI, п. 16).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния, назначения, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом будет использование объекта оценки по его функциональному назначению.

6.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Из всего вышесказанного Оценщик приходит к выводу, что активность рынка недвижимости на дату проведения оценки можно охарактеризовать как «средняя», а, следовательно, его целесообразно рассматривать как «Активный». Это связано в первую очередь с постепенным увеличением предложений, но снижением спроса как в сегменте продажи, так и в сегменте аренды недвижимого имущества. Тенденции рынка, сложившиеся после даты оценки подтверждают, что рынок недвижимости в целом активен – сделки совершаются стабильно, объем предложений не ограничен.

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

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

Значительные диапазоны свидетельствуют о достаточном развитии рынка недвижимости в местах расположения объектов оценки в анализируемом периоде. Так же наличие аналогов, имеющих близкие характеристики с объектом оценки, указывает на развитость и активность рынка.

Выше представленные факторы, свидетельствуют о развитии сегментов рынка, к которым относится объект оценки, соответственно, можно сделать вывод о том, что сегмент рынка недвижимости объекта оценки является активным.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

7.1. Описание подходов к оценке³

В соответствии с пунктом 1 Федерального стандарта оценки V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 №200, 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.

Затратный подход представляет собой 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.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Выбор подходов и обоснование применяемых стандартов

Проанализировав информацию об Объекте оценки, Оценщик пришел к выводу о возможности применения двух подходов: затратного подхода при оценке рыночной стоимости ангара и объекта незавершенного строительством, и сравнительного подхода для оценки земельного участка.

Доходный подход не применен, так как не имеется возможности построения и прогнозирования денежного потока, и нет данных для определения рисков.

Проанализировав рынок, Оценщик не обнаружил данных о продажах ангара и объекта незавершенного строительством не зарегистрированных и не стоящих на кадастровом учете, в связи с чем для них *сравнительный подход* Оценщиком не был применен. Рынок же земельных участков достаточно развит и позволяет применить сравнительный подход.

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), *поэтому Оценщик считает корректным применение затратного подхода при расчете рыночной стоимости ангара и объекта незавершенного строительством.*

³ Грязнова А., Федотова М. «Оценка недвижимости». Учебник

7.2. Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).

Оценка земельных участков производится в соответствии с:

- «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.

Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки оформлен на **праве собственности**.

Методы сравнения продаж, выделения и распределения основаны на сравнительном подходе, и обязательным условием для их применения является наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод остатка и метод предполагаемого использования, основаны на выводах о возможности использования земельного участка для размещения на нем Объекта недвижимости, приносящего определенный доход, размер которого можно рассчитать. Данные методы могут привести к объективным результатам, с учетом большого количества допущений и прогнозов, обоснование которых является достаточно условным.

Метод капитализации земельной ренты может быть применен при наличии развитого рынка аренды земельных участков, находящихся в собственности. В связи с тем, что рынок аренды земельных участков в регионе КМВ ограничен договорами аренды, которые заключает администрация, на основании не сложившихся рыночных цен, а нормативно установленных городскими властями, данный метод оценки также может привести к необъективным результатам.

Учитывая достаточное количество аналогов продающихся участков в районе расположения Объекта оценки и в похожих районах, рыночная стоимость права на земельный участок рассчитывается при помощи метода сравнения продаж.

В практике оценки объектов недвижимости основной единицей сравнения цен является квадратный метр (кв.м.), по отношению к состоянию объекта применяется величина процента износа (%).

Описание правил отбора рыночных данных для проведения расчетов во исполнение требований п. 22 в ФСО 7:

Согласно п. 22 б) ФСО 7 указывается, что «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». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

Все рассматриваемые объявления были проанализированы на выявление дуближей, оставлены только те объявления, где указано местоположение объекта, площади и прочие важные ценообразующие факторы.

Таблица 11. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных рыночных данных во исполнение требований п. 22 в ФСО 7:

№ п/п	ID объявления	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м.	Разрешенное использование	Обоснование использования в расчетах лишь части доступных рыночных данных во исполнение требований п.22 в, ФСО 7
1	https://www.avito.ru/vinsady/zemelnye_uchastki/uchastok_149_ga_promnaya_znacheniya_7686288593	Ставропольский край, Предгорный район, ЗАО "Винсадское", в границах земель МО Винсадский сельсовет, от ориентира "жилой дом", расположенный по адресу: с.	35 000 000	14900	земли населенных пунктов для сельхозпроизводства	Объект-аналог соответствует разрешенному использованию и типичному окружению Объекту оценки. Данный объект может использоваться в качестве аналога.

№ п/п	ID объявления	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м.	Разрешенное использование	Обоснование использования в расчетах лишь части доступных рыночных данных во исполнение требования п.22 в, ФСО 7
		Винсады, ул. Украинская, 40; расстояние от ориентира до участка (пая) 510 м на северо-запад				
2	https://www.avito.ru/mineralnye_vody/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2424989378	Ставропольский край, Минераловодский г.о., пос. Бородыновка	6 500 000	4000	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, для складов	Объект-аналог соответствует разрешенному использованию и типичному окружению Объекту оценки. Данный объект может использоваться в качестве аналога.
3	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot_promnaznacheniya_3920670627	Ставропольский край, Лермонтов, Комсомольская ул.	14 820 000	7857	земли населенных пунктов, земельные участки, предназначенные для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности	Объект-аналог соответствует разрешенному использованию и типичному окружению Объекту оценки. Данный объект может использоваться в качестве аналога.

Учитывая небольшое различие между рассматриваемым земельным участком и объектами-аналогами по основным ценообразующим факторам, для расчета, Оценщик принимает отобранные объекты-аналоги.

Определение стоимости Объекта оценки производится на основании информации о предложениях продажи аналогичных объектов условно сопоставимых с Объектом оценки по основным характеристикам. В ходе анализа цены предложений корректируются с учетом различий, существующих между Объектом оценки и объектами-аналогами. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество, и наоборот.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок.

Характеристика параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации, контактные телефоны		https://www.avito.ru/vinsady/zemelnye_uchastki/uchastok_149_ga_promnaznacheniya_7686288593	https://www.avito.ru/mineralnye_vody/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2424989378	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot_promnaznacheniya_3920670627
Качество прав	право собственности, обременений не выявлено	право собственности, обременений не выявлено	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Условия финансирования	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет
Условия продажи	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия рынка	ноябрь 2025 года	ноябрь 2025 года	ноябрь 2025 года	ноябрь 2025 года
Особые условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической	земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической	земли населенных пунктов

Характеристика параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Разрешенное использование	Для размещения складских помещений	для сельхозпроизводства	склады	земельные участки, предназначенные для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности
Условия рынка	цена сделки	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения
Местоположение объекта	Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	Ставропольский край, Предгорный район, ЗАО "Винсадское", в границах земель МО Винсадский сельсовет, от ориентира "жилой дом", расположенный по адресу: с. Винсады, ул. Украинская, 40; расстояние от ориентира до участка (пая) 510 м на северо-запад	Ставропольский край, Минераловодский г.о., пос. Бородыновка	Ставропольский край, Лермонтов, Комсомольская ул.
Физические характеристики объекта	Земельный участок свободный от застройки	Земельный участок свободный от застройки	Земельный участок свободный от застройки	Земельный участок свободный от застройки
Расположение относительно ближайшей автодороги	Расстояние до автодороги от 300 до 1000 м	Граничит с автодорогой	Граничит с автодорогой	Граничит с автодорогой
Рельеф и форма участка	ровный, правильной формы	ровный, правильной формы	ровный, правильной формы	ровный, правильной формы
Наличие подъезда	обычное, типичное для окружающей застройки	обычное, типичное для окружающей застройки	обычное, типичное для окружающей застройки	обычное, типичное для окружающей застройки
Общая площадь земельного участка, кв.м.	3 728	14900	4000	7857
Система газоснабжения	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Система водоснабжения и канализации	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Система электроснабжения и освещение	в наличии	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Характер информации		стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения
Стоимость, руб.	подлежит определению	35 000 000	6 500 000	14 820 000
Стоимость за единицу сравнения - 1 кв.м.		2 349	1 625	1 886
поправка на условия рынка (ТОРГ)				
Комментарий	цена сделки	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения
Описание		имеется отличие	имеется отличие	имеется отличие
Поправка		-17,8%	-17,8%	-17,8%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 931	1 336	1 550
поправка на условия продажи				

Характеристика параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Комментарий	ноябрь 2025 года	ноябрь 2025 года	ноябрь 2025 года	ноябрь 2025 года
Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 931	1 336	1 550
Поправка на местоположение				
Комментарий	Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	Ставропольский край, Предгорный район, ЗАО "Винсадское", в границах земель МО Винсадский сельсовет, от ориентира "жилой дом", расположенный по адресу: с. Винсады, ул. Украинская, 40; расстояние от ориентира до участка (пая) 510 м на северо-запад	Ставропольский край, Минераловодский г.о., пос. Бородыновка	Ставропольский край, Лермонтов, Комсомольская ул.
Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 931	1 336	1 550
поправка на передаваемые права				
Комментарий	право собственности, обременений не выявлено	право собственности, обременений не выявлено	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Описание		объекты сопоставимы	имеется отличие	имеется отличие
Поправка		0%	16,5%	16,5%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 931	1 556	1 806
поправка на категорию				
Комментарий	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли населенных пунктов
Описание		имеется отличие	объекты сопоставимы	имеется отличие
Поправка		-30,8%	0,0%	-30,8%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 336	1 556	1 250
поправка на вид разрешенного использования (функциональное назначение)				
Комментарий	Для размещения складских помещений	для сельхозпроизводства	склады	земельные участки, предназначенные для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности
Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0,0%	0,0%	0%

Характеристика параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 336	1 556	1 250
Поправка на общую площадь				
Комментарий	3728	14900	4000	7857
Описание		имеется отличие в площади	объекты сопоставимы	имеется отличие в площади
Поправка		42,5%	0,0%	14,9%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 904	1 556	1 436
поправка на наличие дополнительных улучшений				
Комментарий	Земельный участок свободный от застройки	Земельный участок свободный от застройки	Земельный участок свободный от застройки	Земельный участок свободный от застройки
Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 904	1 556	1 436
поправка на близость автодороги				
Комментарий	Расстояние до автодороги от 300 до 1000 м	Граничит с автодорогой	Граничит с автодорогой	Граничит с автодорогой
Описание		имеется отличие	имеется отличие	имеется отличие
Поправка		-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 761	1 439	1 328
поправка на наличие подъездного пути				
Комментарий	обычное, типичное для окружающей застройки	обычное, типичное для окружающей застройки	обычное, типичное для окружающей застройки	обычное, типичное для окружающей застройки
Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 761	1 439	1 328
Поправка на подводящие коммуникации				
Система газоснабжения	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Система водоснабжения и канализации	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Система электроснабжение и освещение	в наличии	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Описание		имеется отличие	имеется отличие	имеется отличие
Поправка		5,0%	5,0%	5,0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 849	1 511	1 395
поправка на условия финансирования				
Комментарий	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет
Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 849	1 511	1 395
поправка на особые условия				
Комментарий	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Описание		объекты сопоставимы	объекты сопоставимы	объекты сопоставимы
Поправка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		1 849	1 511	1 395
Количество корректировок		3	3	4

Характеристика параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Весовые коэффициенты		0,357	0,357	0,286
Взвешенные значения:		660	540	399
Средневзвешенное значение стоимости руб./кв.м.	1 599			
Стоимость прав на земельный участок, руб.	5 960 000			

Обоснование применяемых корректировок

Корректировка на торг⁴

В ходе рыночных переговоров продавца и покупателя объекта происходит в т.ч. процесс перехода от цены предложения (оферты) к цене сделки, который именуется торгом или уторговыванием.

Данный фактор является значимым элементом рыночного процесса, как для продавца, так и для покупателя, потому как продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, так и покупатель рассчитывает на снижение стоимости возможной покупки.

Торг как экономический показатель сегмента рынка, зависит в т.ч. от фазы развития рынка и учитывает две составляющие: долю сделок, в которых присутствует возможность торга и его величину.

При использовании в процессе оценки недвижимости цен предложения (оферт), с целью перехода к ценам реальных сделок, необходимо применять соответствующую корректировку. В нижеприведенной таблице представлены интервалы, т.е. величины минимальных и максимальных значений торга, типичное его значение, а также доля сделок с возможностью торга.

Таблица 9. Торг для земельных участков различных сегментов при продаже или аренде

Вид объекта	Продажа		Аренда	
	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное (средне-рыночное) (мин-макс), %	Доля сделок с возможностью торга*, %	Типичное (средне-рыночное) (мин-макс), %
Сельскохозяйственная	100	19,00 (8,00-33,00)	100	16,50 (8,00-30,00)
Индивидуальная жилая	100	9,90 (4,00-20,00)	100	7,00 (3,00-20,00)
Жилая многоэтажная	100	11,30 (5,00-18,00)	100	12,00 (5,00-20,00)
Гаражи	100	16,00 (7,00-30,00)	100	15,00 (7,00-25,00)
Коммерческая	100	14,90 (5,00-30,00)	100	12,70 (5,00-20,00)
Производственная	100	17,80 (8,00-30,00)	100	15,50 (8,00-30,00)

Учитывая местоположение объекта оценки и объектов аналогов, корректировка принята в размере типичного значения для производственного сегмента в размере 17,8%.

Корректировка на изменение цен во времени (условия продажи)

Информация, поступившая в средства массовой информации и используемая оценщиком, выставляется на определенную дату.

Объекты аналоги, используемые в расчете, были выбраны из средств массовой информации и Интернета, при расчете рыночной стоимости оцениваемого участка приняты объекты-аналоги активные на момент проведения оценки, поэтому корректировка на изменение цен во времени не вводилась.

Корректировка на местоположение

Местоположение – это наиболее важная характеристика при выборе объекта недвижимости, являющееся ключевым фактором его ценообразования.

При оценке объектов недвижимости ценообразующий фактор «местоположение» является обобщающей характеристикой, учитывающей (синтезирующей) экономический потенциал параметров территории расположения объекта. При этом «местоположение» учитывается, как экономический фактор, а не геометрический, геодезический или географический в их узком понимании. Например, в

⁴ Сборник корректировок «Земельные участки» 2025. areall.ru.Стр. 55.

различных частях города или района могут встречаться территории со схожим уровнем цен, т.е. с одинаковым экономическим потенциалом, но удаленные географически, при этом ценность соседних земельных участков, обусловленная различными факторами местоположения, такими как смена типа застройки или функционал градостроительной зоны и т.п., может отличаться. Соответственно, не метры или координаты близости объектов определяют их экономическую сопоставимость, а профессиональная оценка экономического потенциала территории. Данная логика полностью соответствует рекомендациям пп. б) п.11 ФСО №7 «определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Корректировка на местоположение не производится только вследствие нахождения всех аналогов в районах с равными территориальными и экономическими характеристиками.

Корректировка на вид права⁵

Учет прав при оценке объектов проводится в соответствии с п.8 и пп. е) п.22 ФСО № 7.

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Для земельных участков типичной сделкой является передача права собственности, однако также встречаются и предложения по продаже права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права аренды, права безвозмездного срочного пользования, права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков. Выявлены следующие интервалы физической шкалы данного фактора:

До 3 лет (краткосрочная аренда) — в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства для завершения строительства этого объекта, в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества.

От 3 до 10 лет — в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений.

От 10 до 20 лет — в случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

От 20 до 49 лет — для размещения линейных объектов; в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке или помещений в них.

Таблица 23. Интервалы шкалы фактора «Передаваемые права»

Код	Сегмент	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
1	Сельскохозяйственная	1,000	0,889	0,845	0,701	0,417	0,278
2.1	Индивидуальная жилая	1,000	0,918	0,890	0,853	0,802	0,723
2.2	Жилая многоэтажная	1,000	0,951	0,916	0,878	0,810	0,744
2.3	Гаражи	1,000	0,895	0,863	0,832	0,738	0,667
4	Коммерческая	1,000	0,898	0,877	0,844	0,753	0,725
6	Производственная	1,000	0,874	0,858	0,811	0,734	0,692

*Объект оценки принадлежит на праве собственности как и аналог №1, аналог №2 и №3 на праве долгосрочной аренды на срок 39 лет и 42 соответственно, корректировка составит: $(1/0,858-1)*100=16,5\%$.*

Корректировка на категорию⁶

Категории земель представляют собой систему классификации всех территорий и состав земель Российской Федерации, основанную на их целевом назначении (ст. 7. ЗК РФ). Целевое назначение, устанавливается через систему характеристик, включая экологические, геологические и биологические параметры, которые определяют цели и способы эксплуатации земельных ресурсов.

⁵ Сборник корректировок «Земельные участки» 2025. areall.ru. Стр. 76-77.

⁶ Сборник корректировок «Земельные участки» 2025. areall.ru. Стр. 85.

Категория земельного участка — это описание свойств территории и правовой режим ее использования, соблюдение которого контролируется на законодательном уровне.

В рамках исследования рынка недвижимости установлено, что наиболее вовлечены в рыночный оборот земельные участки следующих категорий:

1. Земли населённых пунктов;
2. Земли сельскохозяйственного назначения;
3. Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

Категории лесного фонда, водного фонда, земли государственного запаса, особо охраняемые территории, практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

В случае малого количества и недостаточности рыночной информации возможно использование аналогичных земельных участков из других категорий земель, например, земельные участки производственной деятельности, расположенные в границах населенного пункта и на землях категории «Земли промышленности».

При сравнении земель различных категорий необходимо учитывать сопоставимость их местоположения. Например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населённых пунктов, расположенные в непосредственной близости к границе населённого пункта, могут быть предметом сравнения.

Соотнесение средних уровней цен в различных категориях приведено в Таблице ниже:

Таблица 30. Отношение цен земельных участков различных категорий к ценам сходных участков на землях населенных пунктов

Категория	Типичное (средне-рыночное) (минимальное – максимальное)
Земли населённых пунктов	1,000
Земли пром-ти, спец. Назначения	0,692 (0,330-0,870)
Земли сельскохозяйственного назначения	0,367 (0,250-0,650)
Земли особо охраняемых территорий/ Земли лесного фонда/Земли водного фонда/ Земли государственного запаса	0,254 (0,100-0,530)

Объект оценки категории «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» как и аналог №2, аналоги №1 и №3 относятся к категории населенных пунктов (данные кадастровой карты в Приложении к отчету), корректировка составит: $(0,692-1)*100=30,8\%$

Корректировка на функциональное назначение⁷

Эксперты, проанализировав все виды разрешенного использования, указанные в нормативных документах, в частности в Приказе Росреестра от 10.11.2020 года № П/0412, Приказе Росреестра от 04.08.2021г. № П/0336 и Приказе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 02.11.2022г. № 928/пр пришли к выводу, что ни номер кода, ни наименование вида разрешенного использования, указанные в этих документах, сами по себе не определяют ценность земельного участка. Основным фактором, влияющим на стоимость, является сегмент рынка, к которому участок может быть отнесен в соответствии с его фактическим или наиболее эффективным использованием, при наличии соответствующей правовой возможности (см. Раздел 2.2 «Сегменты и подсегменты рынка»).

Необходимо корректно устанавливать вид фактического или наиболее эффективного использования земельного участка, относить его к соответствующему сегменту рынка, а затем производить расчет стоимости на основе рыночной информации сегмента рынка, в соответствии с пп. б) п.11 ФСО № 7.

Внутри одного сегмента рынка между различными видами разрешенного использования возможные отличия обусловлены не разницей в ВРИ, а действием соответствующих ценообразующих факторов на основе отличающихся характеристик объектов, например, при отнесении к различным подсегментам рынка (или расчетным кодам в соответствии с Приказом Росреестра от 04.08.2021г. № П/0336), наличии социальной функции или вспомогательном использовании.

Корректировка на ВРИ не производится, т.к. аналоги №2 и №3 сопоставимы по параметру, а аналог №1 хоть ВРИ согласно кадастру сельхозпроизводство, но в объявлении указано склады

⁷ Сборник корректировок «Земельные участки» 2025. areall.ru. Стр. 87.

(возможное использование), также он находится рядом с объектом оценки корректировка не вводится.

Корректировка на масштаб объекта⁸

Площадь объекта недвижимости является его идентифицирующим признаком и ценообразующим фактором «масштаба», обладающим так называемой «обратной удельной зависимостью», т.е. с увеличением площади земельного участка его удельная цена снижается, за исключением участков, эксплуатационные характеристики и доходность которых снижаются при уменьшении площади. Это связано с эффектом масштаба: объект большей площади имеет более высокую полную стоимость, что соответственно, снижает его доступность для потенциальных покупателей, уменьшая их количество и ослабляя конкурентную среду. Как правило, такие покупатели требуют установить меньшую цену за более масштабные объекты, так называемую «скидку на крупную покупку», что снижает удельную цену объектов с большей площадью.

Площадь относится к дискретным (интервальным) факторам, оказывающим нелинейное влияние на ценообразование недвижимости. В последующих таблицах представлены интервалы шкал для различных сегментов рынка земли, а также соотношение цен объектов относительно типового (эталонного) интервала.

Таблица 64. Шкала физических интервалов и индексов ценности участков по параметру «Фактор масштаба»

Код	Сегмент	До 1 000 кв.м	От 1 000 до 5 000 кв.м	От 5 000 до 10 000 кв.м	От 10 000 до 50 000 кв.м	От 50 000 до 500 000 кв.м	Свыше 500 000 кв.м
2.2	Жилая многоэтажная	1,281	1,074	1,000	0,943	0,845	0,778
4	Коммерческая	1,640	1,180	1,000	0,783	0,529	0,450
6	Производственная	1,880	1,425	1,240	1,000	0,710	0,620

Таблица 13. Размер внесенных корректировок на масштаб:

Поправка на общую площадь				
Комментарий	3728	14900	4000	7857
Диапазон	1000-5000 кв.м	10000-50000	1000-5000 кв.м	5000-10000 кв.м
Описание	1,425	1,00	1,425	1,24
Поправка		$(1,425/1-1)*100=42,5\%$	0,0%	$(1,425/1,24-1)*100=14,9\%$

Корректировка на близость автодороги⁹

Доступность объекта недвижимости для пользователя является критически важным показателем и вместе с тем, интенсивность пешеходных и транспортных потоков, определяющая объем потенциальных клиентов, являются ключевым ценообразующим фактором объекта. Степень доступности объекта, заключается, в том числе, в приближенности к остановкам общественного транспорта и объеме пассажиропотока, а также в автомобильной доступности и интенсивности автомобильного трафика.

Транспорт в т.ч. общественный активно формируют среду доступности объектов земли и недвижимости для пользования человеком. Инфраструктура транспортной среды сформирована в первую очередь имеющимся каркасом улично-дорожной сети, которая характеризуется признаками неоднородности по качеству и интенсивности движения.

Автомобильная дорога — объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог (Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ (ред. от 14.07.2022 г.), СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами:

1. «Граничит с автодорогой». 1-я (красная) линия, «видовой объект», «лицом на дорогу» - участок граничит с автодорогой, т.е. имеет прямую видимость и абсолютную доступность, что повышает коммерческий потенциал;

2. «Расстояние до автодороги от 50 до 300 метров». 2-я линия объектов – объекты расположены не в прямой видимости от автодороги, имеется прямой проезд к автодороге, от 1,5 до 5 минут пешком, расстояние от 50 до 300 метров;

⁸ Сборник корректировок «Земельные участки» 2025. areall.ru. Стр. 119.

⁹ Сборник корректировок «Земельные участки» 2025. areall.ru. Стр. 73

3. «Расстояние до автодороги от 300 до 1000 метров» - от 5 до 15 минут пешком;

4. «Расстояние до автодороги более 1000 метров» - более 15 минут пешком.

Таблица 45. Интервалы шкалы «Расположение относительно ближайшей автодороги»

Граничит с автодорогой	Расстояние до автодороги от 50 до 300м	Расстояние до автодороги от 300 до 1 000 м	Расстояние до автодороги свыше 1 000 м
1,050 (1,020-1,100)	1,000	0,925 (0,900-0,950)	0,859 (0,810-0,900)

*видовой объект лицом на дорогу, повышенный коммерческий потенциал.

Таблица 14. Размер внесенных корректировок на близость к автодороге:

поправка на близость автодороги				
Комментарий	Расстояние до автодороги от 300 до 1000 м	Граничит с автодорогой	Граничит с автодорогой	Граничит с автодорогой
Описание		объекты сопоставимы	имеется отличие	имеется отличие
Поправка		$(0,925-1)*100=-7,5\%$	$(0,925-1)*100=-7,5\%$	$(0,925-1)*100=-7,5\%$

Корректировка на наличие коммуникаций¹⁰

Инженерные коммуникации — комплекс систем линейных и иных объектов, сооружений или конструктивных элементов, обеспечивающих микроклимат, контроль безопасности, информационно-телекоммуникационную связь, а также процессы управления в объекте недвижимости, с целью обеспечения комфортного использования, нормативных требований к эксплуатации объекта или ресурсоснабжения производственного цикла.

Инженерные коммуникации подразделяют на внутренние и внешние, на автономные (индивидуальные, локальные) и от центральных общегородских сетей.

На ценность земельных участков влияет наличие или возможность подключения центральных инженерных коммуникаций от внешних сетей ресурсоснабжающих организаций, тарифы которых установлены РЭК. Эксперты определили ранжированный перечень значимых коммуникаций исходя из степени их влияния:

1. Электроснабжение;
2. Водоснабжение;
3. Водоотведение;
4. Теплоснабжение;
5. Газоснабжение.

Внутренние, местные, автономные, индивидуальные, локальные и подобные инженерные коммуникации не являются центральными и не должны учитываться при расчете рыночной стоимости земельных участков.

Транзитные коммуникации (без точек подключения), не осуществляющие подачу энергоносителя на территории участка, не вносят положительный вклад в стоимость земли, соответственно корректировка на инженерные коммуникации применяться не должна.

В случае использования сетей центральных коммуникаций, через третьих лиц (подключение от соседей), при отсутствии прямого договора с ресурсоснабжающей организацией, следует считать, что центральные коммуникации на участке отсутствуют.

Таблица 71. Корректировка на наличие центральных инженерных коммуникаций* (отношение стоимости земельного участка, имеющего состояние II «Коммуникации заведены на участок» к стоимости земельного участка, имеющего состояние I «Коммуникации отсутствуют»)

Код	Сегмент	Электроснабжение	Водоснабжение	Водоотведение	Газоснабжение	Отопление
1	Сельскохозяйственная	1,033	1,040	1,026	1,037	1,009
2.1	Индивидуальная жилая	1,050	1,050	1,031	1,060	1,042
2.2	Жилая многоэтажная	1,040	1,050	1,040	1,050	1,055
2.3	Гаражи	1,038	1,030	1,020	1,040	1,030
4	Коммерческая	1,041	1,050	1,040	1,050	1,050
6	Производственная	1,050	1,039	1,030	1,060	1,032

электроснабжение $(1,05-1)*100$ 5%

¹⁰ Сборник корректировок «Земельные участки» 2025. areall.ru. Стр. 131

Таблица 15. Размер внесенных корректировок на инженерные коммуникации:

Поправка на подводящие коммуникации				
Система газоснабжения	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Система водоснабжения и канализации	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Система электроснабжение и освещение	в наличии	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Описание		имеется отличие	имеется отличие	имеется отличие
Поправка		5,0%	5,0%	5,0%

Корректировка на условия финансирования

Корректировка на условия финансирования определена в размере банковской комиссии за безналичный перевод денежных средств и составляет в среднем 3%, в отличие от платежа наличными денежными средствами. *Корректировка составила 0%.*

Корректировка на особые условия

Корректировка на особые условия определена как среднерыночная скидка за ускоренную экспозицию объекта недвижимости, которая для региона КМВ составляет в среднем 2-4%, в отличие от нормальных условий экспозиции. *Корректировка составила 0%.*

По остальным ценообразующим факторам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировка составила 0%, в связи с чем, обоснование не производилось.

Определение итоговой корректировки

Веса между аналогами распределены согласно количеству примененных корректировок, к каждому аналогу по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

n – номер аналога

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Таким образом рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 26:29:091008:175 площадью 3728 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета полученная в рамках сравнительного подхода составляет: **5 960 000 (Пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч) руб.**

7.3. Расчет стоимости Объекта улучшений затратным подходом.

В соответствии с п. 18 ФСО №1 «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».

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.

Оценка недвижимости затратным подходом проводится в **несколько этапов**:

1. Расчет затрат на новое строительство оцениваемых Объектов оценки.
2. Расчет накопленного износа (физического, функционального и внешнего).
3. Расчет стоимости с учетом накопленного износа и определение итоговой стоимости.

7.3.1. Расчет затрат на новое строительство оцениваемых Объектов оценки.

Определение величины затрат на новое строительство

Для определения затрат на новое строительство был использован метод сравнительной единицы. Затраты на замещение готового объекта определяются умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 куб. м, 1 кв. м, 1 км, 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки с использованием справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №120 и №130.

Информация об объектах аналогах используемых для расчета в рамках затратного подхода согласно справочника КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства – Складские здания и сооружения» 2020 г., Стр. 41 и КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства – Жилые дома» 2020 г., Стр. 39:

Аналоги для: Ангара размером 45x12 м площадью 540 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета

АНГАР с вертикальными стенами, 48 x 12 м (НЕУТЕПЛЕННЫЙ)													КС-11					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Здание рассчитано с учетом всех снеговых и ветровых нагрузок						КАРКАС - Легкие металлоконструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Профлист из оцинкованной и окрашенной листовой стали КРОВЛЯ - Несущий профилированный лист из окрашенной листовой стали ПРОЕМЫ - Ворота подъемно-секционные, дверь стальная, вентиляционная решетка ПОЛЫ - Бетонные												
В стоимость входит: Устройство фундамента / Изготовление и монтаж каркаса / Обшивка кровли и стен / Установка всех фасонных элементов / Монтаж дверей и ворот / Доставка всех комплектующих																		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Столбчатый железобетонный фундамент																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
ruC4.04.001.0115	Высота до низа несущих конструкций 3.50 м		576	Економ	РУБ. на 1 м2	7 342												
ruC4.04.001.0116	Высота до низа несущих конструкций 4.80 м		576	Економ	РУБ. на 1 м2	7 563												
ruC4.04.001.0117	Высота до низа несущих конструкций 6.00 м		576	Економ	РУБ. на 1 м2	7 781												
ruC4.04.001.0118	Высота до низа несущих конструкций 6.50 м		576	Економ	РУБ. на 1 м2	7 974												
ruC4.04.001.0119	Высота до низа несущих конструкций 7.20 м		576	Економ	РУБ. на 1 м2	8 134												
ruC4.04.001.0120	Высота до низа несущих конструкций 9.00 м		576	Економ	РУБ. на 1 м2	9 912												
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, СИНТЕЖА-БАНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC4.04.001.0115	133,91 1,82%	3341,58 45,51%	2263,33 30,83%					319,41 4,35%	1198,59 16,33%						85,18 1,16%			7342,00 100,00%
ruC4.04.001.0116	133,91 1,77%	3415,38 45,16%	2410,53 31,87%					319,41 4,22%	1198,59 15,85%						85,18 1,13%			7563,00 100,00%
ruC4.04.001.0117	133,91 1,72%	3439,75 44,21%	2604,16 33,47%					319,41 4,10%	1198,59 15,40%						85,18 1,09%			7781,00 100,00%
ruC4.04.001.0118	133,91 1,68%	3487,70 43,74%	2749,21 34,48%					319,41 4,01%	1198,59 15,03%						85,18 1,07%			7974,00 100,00%
ruC4.04.001.0119	133,91 1,65%	3536,92 43,48%	2859,99 35,16%					319,41 3,93%	1198,59 14,74%						85,18 1,05%			8134,00 100,00%
ruC4.04.001.0120	133,91 1,35%	4115,23 41,52%	4059,68 40,96%					319,41 3,22%	1198,59 12,09%						85,18 0,86%			9912,00 100,00%

Аналог для: Объект незавершенный строительством, размером 12,80х6,30 м площадью 80,6 кв.м по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета

Жилой дом, индивидуальный (без подвала)										Этажность: 1, Высота, м: 2.7		КС-2					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Бетонные блоки							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruЖЗ.02.003.0811										от 140 до 270	от 51 до 100	*Standard	РУБ. на 1 м2	35 039			
ruЖЗ.02.003.0812										от 140 до 270	от 51 до 100	*Econom	РУБ. на 1 м2	25 556			
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБЫЕ ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
4116,4		8776,0	2491,2	2563,0	1053,4		2113,1	3736,8	6228,0			925,9	1719,6	1315,5			35039,0
11,75%		25,05%	7,11%	7,31%	3,01%		6,03%	10,66%	17,77%			2,64%	4,91%	3,75%			100,00%
2815,5		3178,0	1738,3	4777,9	568,8		3426,9	1184,5	2342,0			2065,4	927,8	2125,8	405,3		25556,0
11,02%		12,44%	6,80%	18,70%	2,23%		13,41%	4,63%	9,16%			8,08%	3,63%	8,32%	1,59%		100,00%

Т.к. объект оценки не завершен строительством то процент незавершенности составляет:

Конструктивный элемент	Вес элемента
фундамент	11,02%
стены	12,44%
внутренние стены, перегородки	6,80%
перекрытия и покрытия	9,35%
Итого	39,61%

Кроме того, для определения затрат на замещение на I этапе оценщику необходимо определить общий корректирующий коэффициент, который включает:

1. Коэффициент на изменения цен после издания справочника;
2. Коэффициент региональной привязки;
3. Коэффициент прибыли предпринимателя;
4. Коэффициент на сейсмичность.

Коэффициент на изменения цен после издания справочника и коэффициент региональной привязки:

Таблица 16. Расчет общего корректирующего коэффициента для ОКС от 01.01.2020 г. к дате оценки.

Корректирующие коэффициенты пересчета стоимости в ценах Ставропольского края			1,065
Коэффициент перехода цен от 01.01.2020 к 01.07.2022 г.г. по классу конструктивной системы:	КС-11	стр.81, Ко-Инвест № 120	1,065
Расчет поправочного коэффициента в уровне цен после издания справочника			1,328
Экстраполяция изменения цен (согласно справочнику, Ко-Инвест) на	июль 2022 года	стр.99, Ко-Инвест № 130	154,986
Экстраполяция изменения цен (согласно справочнику, Ко-Инвест) на	дата оценки	стр.99, Ко-Инвест № 130	211,133
Прибыль предпринимателя	при инвестициях в строительство объектов	Сборник корректировок "Производственно-складская недвижимость" 2024, стр. 39	1,12
Коэффициент сейсмичности		КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства – Складские здания и сооружения» 2020 г., Стр. 41	1,05
Общий корректирующий коэффициент для Ставропольского края в ценах на дату оценки			1,663
Корректирующие коэффициенты пересчета стоимости в ценах Ставропольского края			0,833

Коэффициент перехода цен от 01.01.2020 к 01.07.2022 г.г. по классу конструктивной системы:	КС-2	стр.82, Ко-Инвест № 120	0,833
Расчет поправочного коэффициента в уровне цен после издания справочника			1,328
Экстраполяция изменения цен (согласно справочнику, Ко-Инвест) на	июль 2022 года	стр.99, Ко-Инвест № 130	154,986
Экстраполяция изменения цен (согласно справочнику, Ко-Инвест) на	дата оценки	стр.99, Ко-Инвест № 130	211,133
Прибыль предпринимателя	при инвестициях в строительство объектов	Сборник корректировок "Индивидуальные жилые дома" 2024, стр. 36	1,12
Коэффициент сейсмичности		КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства – Жилые дома» 2020 г., Стр. 39	1,05
Общий корректирующий коэффициент для Ставропольского края в ценах на дату оценки			1,301

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

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

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

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
в бескаркасных системах				в каркасных системах						
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Южный федеральный округ										
Республика Крым	1,197	1,029	1,011	1,265	0,986	1,003	0,986	1,027	1,114	1,113
г. Севастополь	1,247	1,050	1,042	1,257	1,008	1,014	0,999	1,040	1,130	1,132
Республика Адыгея (Адыгея)	1,172	0,890	0,970	1,057	0,901	0,930	0,924	0,964	0,953	1,134
Республика Дагестан	0,986	0,769	0,749	0,959	0,785	0,840	0,820	0,881	0,875	1,018
Республика Ингушетия	0,805	0,681	0,607	0,955	0,662	0,724	0,705	0,760	0,790	0,864
Республика Калмыкия	1,046	0,870	0,867	1,116	0,858	0,886	0,892	0,983	0,879	1,003
Республика Северная Осетия - Алания	0,747	0,664	0,579	0,874	0,635	0,687	0,686	0,765	0,734	0,791
Ростовская область	1,037	0,958	0,933	1,184	0,936	0,981	0,971	0,982	0,959	1,038
Ставропольский край	0,959	0,865	0,833	0,968	0,864	0,907	0,901	0,929	1,005	0,993

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы и рекультивация
КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17	
Южный федеральный округ											
Республика Крым	0,931	0,989	1,198	0,944	1,072	1,011	1,113	0,879	0,940	1,348	0,613
г. Севастополь	0,942	1,006	1,225	0,956	1,073	1,032	1,132	0,885	0,954	1,346	0,613
Республика Адыгея (Адыгея)	0,846	0,846	1,065	0,886	1,083	0,903	1,134	0,869	0,706	1,341	0,546
Республика Дагестан	0,797	0,722	0,951	0,782	0,985	0,798	1,018	0,742	0,583	1,344	0,410
Республика Ингушетия	0,629	0,585	0,860	0,676	0,907	0,691	0,864	0,601	0,407	1,363	0,248
Республика Калмыкия	0,837	0,757	1,042	0,874	1,029	0,859	1,003	0,798	0,705	1,368	0,508
Республика Северная Осетия - Алания	0,603	0,557	0,804	0,653	0,925	0,684	0,791	0,612	0,405	1,363	0,259
Ростовская область	0,956	0,911	1,060	0,933	1,047	0,947	1,038	0,873	0,749	1,339	0,631
Ставропольский край	0,826	0,809	0,939	0,912	1,065	0,937	0,993	0,876	0,686	1,349	0,596

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2025-2027 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

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
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 24	183,205	1,612	174,266	2,432
Декабрь 24	189,313	3,334	180,986	3,856
Март 25	195,569	3,304	181,232	0,136
Июнь 25	200,608	2,577	186,025	2,644
Сентябрь 25	205,716	2,586	190,944	2,644
Декабрь 25	211,133	2,593	195,993	2,644

Прибыль предпринимателя¹¹ – для получения обоснованной стоимости затратным подходом необходимо определить величину прибыли предпринимателя. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

¹¹ Сборник корректировок «Производственно-складская недвижимость» 2024. С.39. Сборник корректировок «Жилые дома» 2024. С. 36..

Таблица 9. Прибыль инвестора (предпринимателя, девелопера), %

Вид объекта	Наиболее типичное значение (мин-макс), %
Универсальные объекты	12,0 (6,0-18,0)
Объекты технологического производства	13,3 (9,0-19,0)
Логистические складские объекты	12,5 (8,0-18,0)
Специализированные объекты производства	12,9 (10,0-20,0)
Сооружения	16,0 (10,0-20,0)

Таблица 13. Величина прибыли инвестора

Вид объекта	Наиболее типичное значение (мин-макс), %
Индивидуальные частные и блокированные дома, части частных домов, доли жилых домов, Дачи	12,0 (6,0-22,0)
Коттеджи, Таунхаусы, Особняки, усадьбы, замки, дворцы и т.п.	16,0 (8,0-25,0)

Наиболее типичный размер прибыли предпринимателя составит 12%.

Коэффициент на сейсмичность – учитывает разницу в стоимости строительства объектов, расположенных в зонах с различной сейсмической активностью.

Согласно справочника Ко-Инвест Укрупненные показатели стоимости строительства «Благоустройство территорий» возможная сейсмическая активность для населенных пунктов расположенных рядом находится на уровне 8-9 баллов, что соответствует коэффициенту 1,05 по справочнику (стр. 39):

Сейсмичность в баллах	α
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Расчет стоимости замещения без учета износа с применением укрупненных показателей стоимости строительства из справочников оценщика К-ИНВЕСТ.

Формулу для расчета затрат на замещение с применением укрупненных показателей стоимости строительства из справочников оценщика КО-ИНВЕСТ можно представить в следующем виде:

$$ЗВ = S \times C_k,$$

где:

ЗВ - затраты на замещение объекта оценки, руб.;

S - количество потребительских единиц Объекта (общая площадь, объем, протяженность и др.);

C_к - скорректированная стоимость 1 потребительского свойства в уровне цен на дату проведения оценки, руб.

$$C_k = (C_c \times SDC) \times K,$$

где:

C_с - справочный показатель стоимости;

SDC - сумма корректировок, выраженная в рублях;

K - произведение корректировок, выраженных в коэффициентах:

- регионально-климатический коэффициент;
- региональный коэффициент по классам конструктивных систем;
- корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника.

Таблица 17. Расчет затрат на новое строительство.

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Параметр по справочнику	КС	Ед. измерения	Код аналога КО-Инвест	Стоимость ед.сравн, руб.	Общий корректирующий коэффициент	Корректирующий коэффициент на степень незавершенности	Затраты на воспроизводство, руб.
Ангар размером 45х12 м площадью 540 кв.м.	540,00	576,0	КС-11	кв.м	гп С4.04.001.0116	7 563,0	1,663	1,00	6 791 868
Объект незавершенного строительства м, размером 12,80х6,30 м площадью 80,6 кв.м..	80,64	от 51 до 100	КС-2	кв.м	гпЖ3.02.003.0812	25 556,0	1,301	0,396	1 061 806

7.3.2. Расчет накопленного износа (физического, функционального и внешнего).

Износ - частичная или полная утрата потребительских свойств и стоимости объекта в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и др. факторов. В современной оценке стоимости выделяют три составные части износа (устаревания): физическое, функциональное и экономическое.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Техническое состояние здания определяется состоянием его конструктивных элементов. При этом, учитывая, что, находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка части помещений может отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая». В ходе исследования произведено разделение влияния технического состояния основных (в том числе несущих, долговечных) конструктивных элементов здания и внутренней отделки помещений.

Данная корректировка учитывает общее техническое состояние конструктивных элементов здания и влияние данного состояния на стоимость объекта. Ниже представлена шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости.

Таблица 68. «Оценка технического состояния»

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Оценочная степень фактического износа, %	Среднее значение, %	Отношение стоимости объекта с износом к объекту без износа, мин-макс
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	2,5	0,98 (0,96-1,00)
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	10,0	0,92 (0,88-0,96)
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	22,5	0,82 (0,77-0,88)
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	40,0	0,69 (0,62-0,77)
5 - Плохое, ветхое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	62,5	0,52 (0,43-0,62)
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100	87,5	0,33 (0,24-0,43)

Объекты оценки находятся в удовлетворительном (ангар) и хорошем (объект незавершенный строительством) техническом состоянии, поэтому принято значение физического износа в размере 40% и 10% соответственно.

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Накопленный износ объектов оценки определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

D_f, D_{фун}, D_v – физический, функциональный и внешний износы.

Таким образом, величина накопленного износа составляет:

Таблица 18. Накопленный износ Объектов оценки.

№	Наименование	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Накопленный износ
1	Ангар размером 45x12 м площадью 540 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	40%	0%	0%	40%
2	Объект незавершенный строительством, размером 12,80x6,30 м площадью 80,6 кв.м по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	10%	0%	0%	10%

7.3.3. Расчет стоимости с учетом накопленного износа и определение итоговой стоимости

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенная затратным подходом, составляет округленно:

Таблица 19. Итоговая величина расчетов затратным подходом

№	Наименование	Затраты на замещение, руб.	Накопленный износ	Стоимость полученная затратным подходом, руб. (округленно)
1	Ангар размером 45х12 м площадью 540 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	6 791 868	40,0%	4 075 000
2	Объект незавершенный строительством, размером 12,80х6,30 м площадью 80,6 кв.м по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	1 061 806	10,0%	956 000
Итого		7 853 674		4 075 000

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Учитывая, что расчеты производились одним подходом для объектов оценки, в рамках настоящей оценки, затратным или сравнительным, то согласование результатов расчета Оценщик не производит.

9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, опираясь на результаты анализа ограничений, обусловленных количеством и качеством исходной информации, основных преимуществ и недостатков примененного метода оценки, рыночная стоимость права собственности на Объекты оценки, по состоянию на дату проведения оценки с учетом сделанных допущений составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
1	Земельный участок кадастровый номер 26:29:091008:175 площадью 3728 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	5 960 000
2	Ангар размером 45х12 м площадью 540 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	4 075 000
3	Объект незавершенный строительством, размером 12,80х6,30 м площадью 80,6 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета	956 000
Итого		10 991 000

Оценщик



Handwritten signature of A.A. Kulaikova in blue ink.

А.А. Кулакова

10. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

10.1. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки, а также перечень имущества с техническими характеристиками

Приложение №2
к Договору № 67-25
от «14» октября 2025 года

Перечень движимого имущества:

№ п/п	Наименование
1	Автомобиль ГАЗ СА3 35071 грузовой самосвал, 2016 года выпуска, идентиф. (VIN) № Х3Е350710G0014207, рег. знак Е983СО126

Перечень недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование
1	Земельный участок кадастровый номер 26:29:091008:175 площадью 3728 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета
2	Ангар размером 45х12 м площадью 540 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета
3	Объект незавершенный строительством, размером 12.80х6,30 м площадью 80,6 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Предгорный, в границах МО Этокского сельсовета

Исполнитель:
Директор ООО «Диалог Центр»



М.П.

/И.Н. Лукьянов/

Заказчик:
Конкурсный управляющий ООО
«Строительная Компания Пятигорье»

М.П.

/И.А. Самойленко/

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания Пятигорье» <small>(организация)</small>		Форма по ОКУД по ОКПО	Код 0317001 99752981
<small>(структурное подразделение)</small>		Вид деятельности	
Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение <small>(возможное зачеркнуть)</small>		номер	4
		дата	15 августа 2025 г.
		Дата начала инвентаризации	15 августа 2025 г.
		Дата окончания инвентаризации	18 сентября 2025 г.
		Вид операции	

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Номер документа	Дата составления
	10 сентября 2025 г.

Основные средства _____ Основные средства, товарно-материальные ценности, земельные участки
находящиеся _____ в собственности ООО «Строительная Компания Пятигорье»
(в собственности организации, на ответственное хранение, в т.ч. арендованные)

Местонахождение _____ Ставропольский край, Предгорный р-н, с. Этока, МТФ 1, К-з Ленина, ул. Лысогорская, д. 1
Арендодатель* _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
_____	_____	_____
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
_____	_____	_____
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

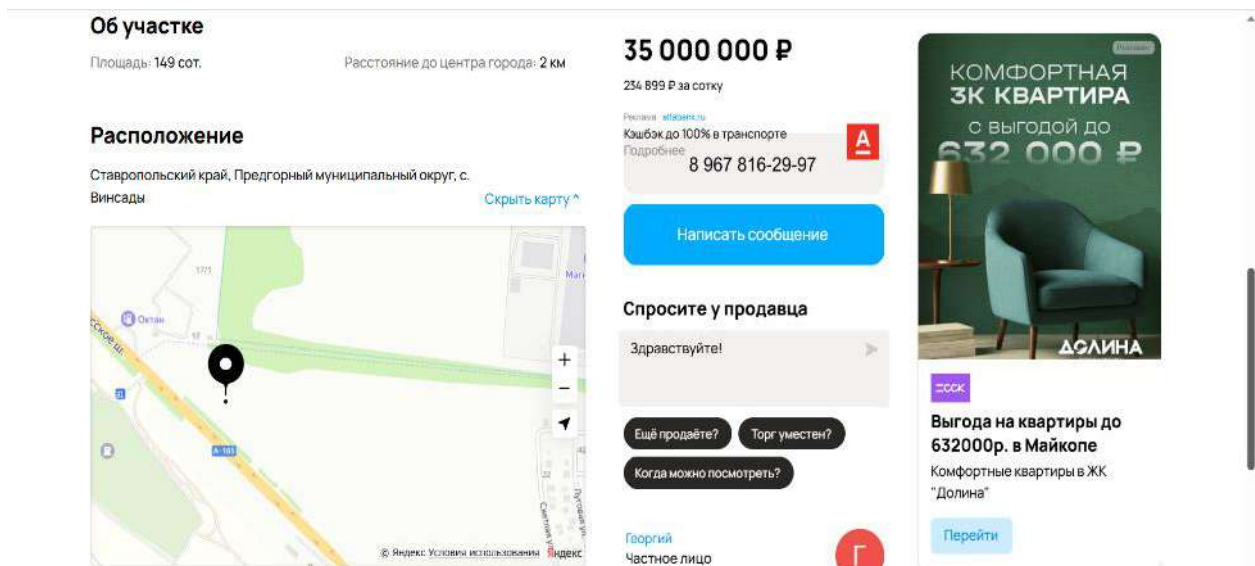
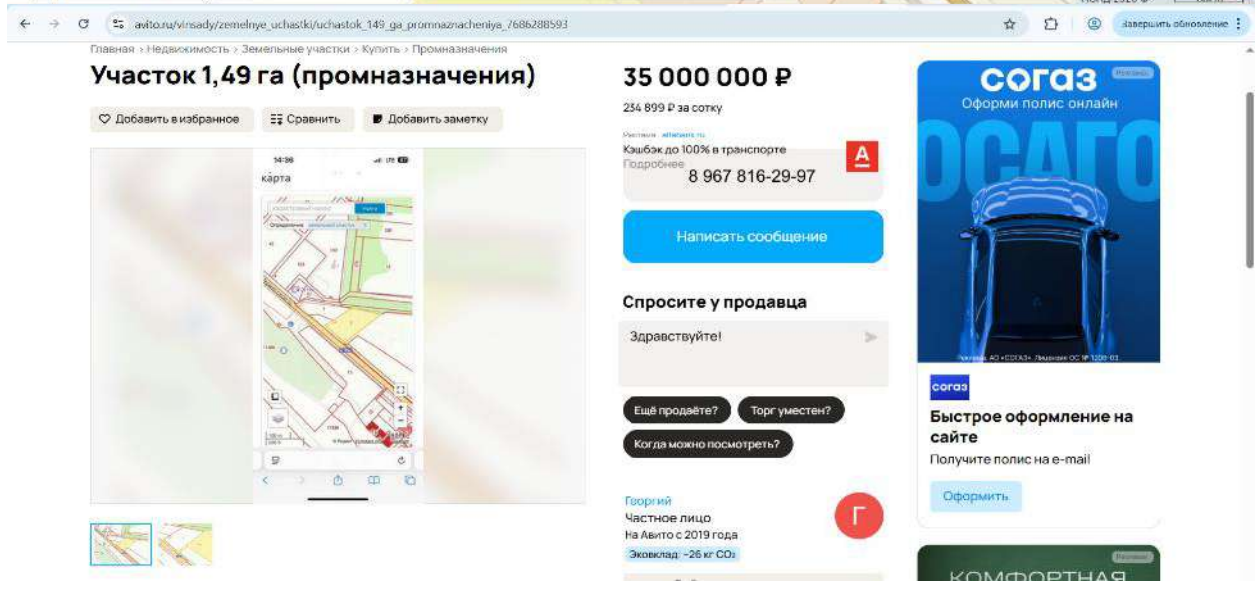
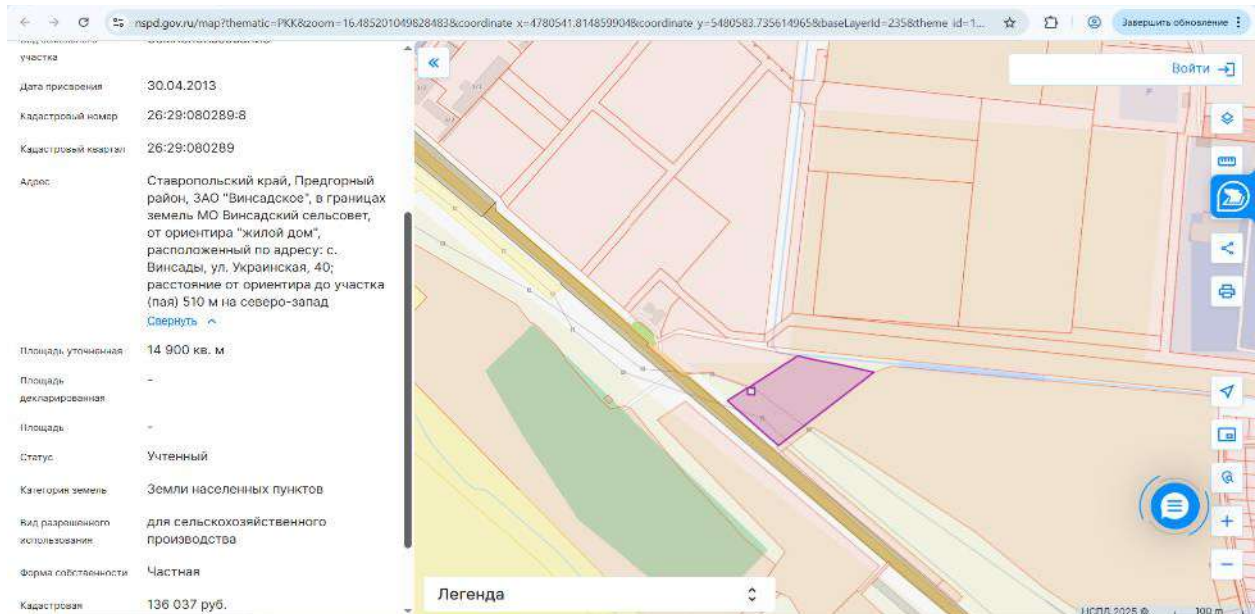
* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на 10 сентября 2025 г..

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Год выпуска (постройки, ввода, приобретения)	Фактическое наличие на 10 сентября 2025 г.		По балансу на 10 сентября 2025 г.		Примечание
				Кол-во	Стоимость всего, руб.	Кол-во	Стоимость всего, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Земельный участок с кадастровым номером 26:29:091008:175, расположенный по адресу: Ставропольский край, Предгорный р-н, с. Этока, МТФ 1, К-з Ленина, ул. Лысогорская, д. 1	ИНВ00001	Н/Д	1	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Подлежит оценке.
2	Ангар, размер ориентировочно 45 м x 12 м., расположенный по адресу: Ставропольский край, Предгорный р-н, с. Этока, МТФ 1, К-з Ленина, ул. Лысогорская, д. 1. Не стоит на кадастровом учете	ИНВ00002	Н/Д	1	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Подлежит оценке.
3	Объект незавершенного строительства, размер ориентировочно 12,80 м * 6,30 расположенный по адресу: Ставропольский край, Предгорный р-н, с. Этока, МТФ 1, К-з Ленина, ул. Лысогорская, д. 1 Не стоит на кадастровом учете	ИНВ00003	Н/Д	1	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Подлежит оценке.
4	Автотранспортное средство ГАЗ САЗ 31071, 2014 г.в.	ИНВ000	2014 г.в.	1	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Подлежит оценке. Б/У
5	Аквариум (Ш100*В57*Г30) - 1 шт.	ИНВ000	Н/Д	1	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Подлежит оценке. Б/У
6	Бензиновый электрогенератор БЭГ— 6500А	ИНВ000	Н/Д	1	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Подлежит оценке. Б/У
7	Бетономешалка без номера и названия 40 см диаметр барабана	ИНВ000	Н/Д	1	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Подлежит оценке. Б/У
8	Бочка металлическая на ножках (Д,90см*Ш 70см*В.140см).	ИНВ000	Н/Д	1	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Подлежит оценке. Б/У

10.2. Скриншоты аналогов, использованных при расчетах сравнительным подходом

Аналог №1



Описание

Предлагается земельный участок 1,49га на выезде из с. Вин-Сады. Участок расположен в территориальной зоне " Производственная зона". Виды разрешенного использования: гаражи, стоянки для автотранспорта здания и сооружения дорожного сервиса объекты для производства продукции легкой промышленности объекты производства кирпичной, пиломатериалов, цемента, столярной продукции, сборных домов хранение, распределение и перевалка грузов, промышленные базы, склады размещение объектов торговой площади объекты общественного питания и т.д. Участок в собственности.

№ 7685288593 - 18 октября в 13:08 - 74 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Георгий
Частное лицо
На Авито с 2019 года
Экокалад: -26 кг CO₂



Выгода на квартиры до 632000р. в Майкопе
Комфортные квартиры в ЖК "Долина"

Перейти

Аналог №2

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост. >

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата привнесения	23.11.2012
Кадастровый номер	26:23:140424:52
Кадастровый квартал	26:23:140424
Адрес	Ставропольский край, Минераловодский район, п. Змейка, 649 м на юго-восток от жилого дома № 24 по ул. Лермонтова
Площадь, уточненная	8 048 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	склады
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	1 354 558,88 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	168,31 руб./кв. м

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 40 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

6 500 000 Р

162 500 Р за сотку

Рейтинг авторизация

ССАГО онлайн за 5 минут Подробнее создан

8 967 816-24-94

А С Риелтор На Авито с 2022 года Документы проверены Подписан на продавца

Альфа Банк

Получайте кэшбэк 10% на Авито

Об участке

Площадь: 40 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Ставропольский край, Минераловодский г.о., пос. Бородыновка

Скрыть карту



Описание

Земельный участок 40 соток пром. назначения в р-н Ленты, аренда на 39 лет. Хорошая транспортная доступность (трасса Р-217 автодорога Кавказ). Разрешенное использование земельного участка: Склады, кад. № 26:23:140424:52. Если телефонный номер не доступен, пишите сообщения в авито.

№ 2424989378 - 3 ноября в 12:27 - 1668 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

6 500 000 ₽

162 500 ₽ за сотку

Решена [финансовая](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

Соглас

8 967 816-24-94

АС

Риелтор

На Авито с 2022 года

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)



АС

Риелтор

На Авито с 2022 года

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)



Аналог №3

Вид земельного участка	Землепользование
Дата привнесения	29.01.2019
Кадастровый номер	26:32:010107:50
Кадастровый квартал	26:32:010107
Адрес	Российская Федерация, Ставропольский край, город Лермонтов, улица Комсомольская, Развернуть
Площадь уточненная	7 857 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	земельные участки, предназначенные для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности Свернуть
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	3 949 713,9 руб.

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 78 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



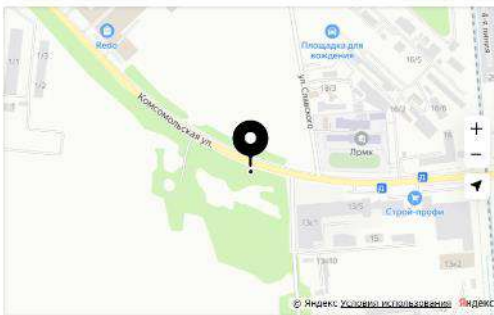
Об участке

Площадь: 78 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Ставропольский край, Лермонтов, Комсомольская ул. Скрыть карту



Описание

Продаётся земельный участок, промышленного назначения. Первая линия, все коммуникации по меже, участок в аренде до 2067г. Цена 190 000 за сотку 78 соток, цена 14.820.000, ул. Комсомольская 26/2 кадастровый номер: 26:32:010107:50

Обмен не интересует!

Только продажи!

№ 3920670627 - 12 октября в 07:22: 2221 просмотр (+3 сегодня)

Пожаловаться

14 820 000 ₽

190 000 ₽ за сотку

8 936 572-59-02

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий

Частное лицо

На Авито с 2012 года

Экозащиты: -1,66 тонн CO₂ яПомогаю

14 820 000 ₽

190 000 ₽ за сотку

8 936 572-59-02

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий

Частное лицо

На Авито с 2012 года

Экозащиты: -1,66 тонн CO₂ яПомогаю

14 820 000 ₽

190 000 ₽ за сотку

8 936 572-59-02

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Юрий

Частное лицо

На Авито с 2012 года

Экозащиты: -1,66 тонн CO₂ яПомогаю

СОГАЗ Реклама

Оформи полис онлайн

Реклама ID: 202783, Показы: 00/1/1000-03

СОГАЗ

Быстрое оформление на сайте

Получите полис на e-mail

Оформить

доброград Реклама

ДВУШКА ПО ЦЕНЕ ОДНУШКИ

количество ограничено

Полная информация, застройщик ООО «Доброград» - один из лидеров рынка недвижимости в Ставропольском крае по качеству жилья и количеству квартир по цене. Предпочтительно для семей, желающих приобрести квартиру с современным дизайном-интерьером, просторной планировкой на сайте недвижимости.

доброград Реклама

ДВУШКА ПО ЦЕНЕ ОДНУШКИ

количество ограничено

Полная информация, застройщик ООО «Доброград» - один из лидеров рынка недвижимости в Ставропольском крае по качеству жилья и количеству квартир по цене. Предпочтительно для семей, желающих приобрести квартиру с современным дизайном-интерьером, просторной планировкой на сайте недвижимости.

10.3. Документы оценщика



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041977-1

« 23 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

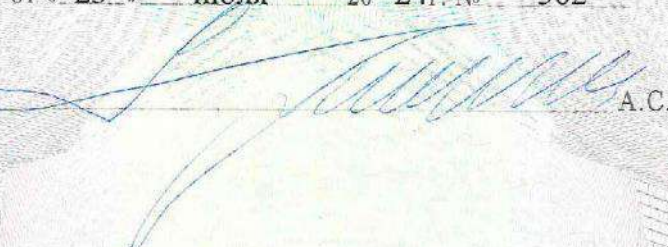
«Оценка недвижимости»

выдан Кулаковой Анне Алкссевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

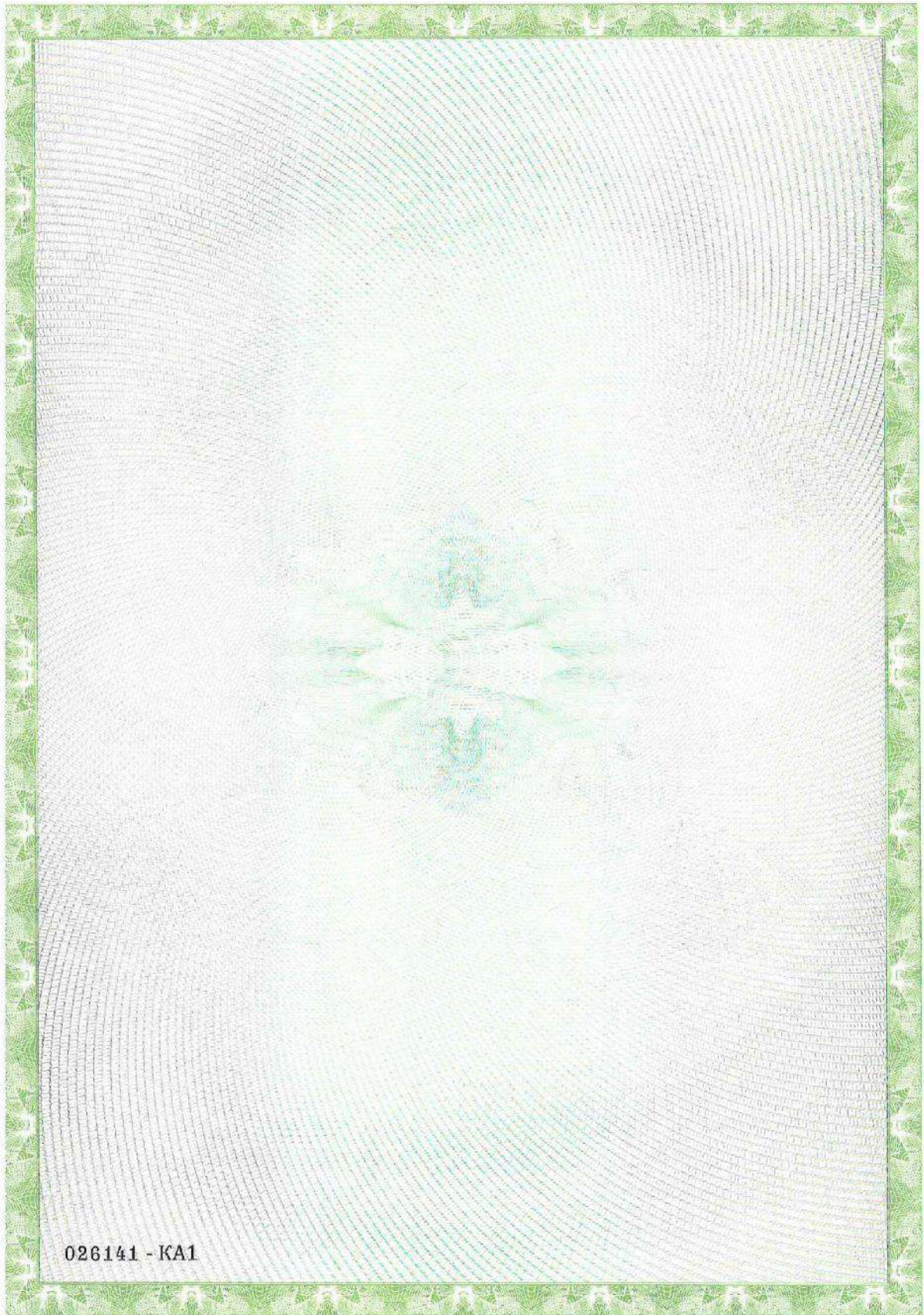
от « 23 » июля 20 24 г. № 362

Директор


А.С. Булкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН» Москва 7801116713 № 072



026141 - KA1

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2835355151

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7716045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «19» июня 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Кулакова Анна Алексеевна, Дата рождения: 18.12.1974 г. Адрес по месту регистрации: Ставропольский край г. Ессентуки, ул. Вокзальная, д.13 кв.11 Паспорт: серия 0719 № 590476 кем выдан: ГУ МВД России по Ставропольскому краю когда выдан: 09.01.2020 г. Член СРО оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков – СМАО
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.07.2025 г. по 24 часа 00 минут 30.06.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.07.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	3600 (три тысячи шестьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Предлагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2835355151 от 19.06.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Сиртенко Елена Геннадьевна	Код: 26218772

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

Страхователь
Кулакова Анна Алексеевна


/А.А.Кулакова /
(подпись)

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


М.П. (подпись/подпись) /М.С.Дрепина/

По Доверенности № 02/03-299/24/97154 от 02.09.2024г.

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2734692872**

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

Дата оформления полиса «20» декабря 2024г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ООО «ДИАЛОГ ЦЕНТР» Юридический адрес: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Бунимовича, дом 7А, оф. 31 ИНН 2626044953 КПП р/с 40702810915590000274 в Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г. Москва Г. МОСКВА и/с 30101810145250000411, БИК 044525411
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.01.2025г. по 24 часа 00 минут 26.01.2026г.
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 27.01.2025 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:	50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	13400,00 (тринадцать тысяч четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2734692872 от 20.12.2024г. - Правила страхования.

Представитель страховщика: Сиротенко Елена Геннадьевна Код 26218772

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

Страхователь
Директор

И.Н. Лукьянов /


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

М.П.  /М.С. Дрепина/
По Доверенности № РЧ-Д-ДВ-69-922/2734692872/14134507
от 20.12.2024г.