



Общество с ограниченной ответственностью  
«Вектор Альфа»,

Юридический адрес: 124575, Москва, г. Зеленоград, д.917, кв. 41

Место нахождения: 350004, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кожевнная д. 12,  
р/сч. 40702810630000038918, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК к/сч.  
30101810100000000602, БИК 040349602, ИНН 7735513989,  
тел.: 8-928-810-32-10

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
ООО «Вектор Альфа»  
Э.С. Абагян



06.07.2022 г.

**ОТЧЕТ №** М-2022-25

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества:

**Начальная цена продажи для проведения торгов по продаже земельного участка:  
Земельный участок, кадастровый номер 26:16:071904:238, разрешенное использование:  
для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1500 кв. м.,  
расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской  
округ - город Невинномысск, город Невинномысск, переулок Дорожный, земельный  
участок 25.**

Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города  
Невинномыска Ставропольского края

Исполнитель: Проценко Мария Александровна, оценщик: диплом ПП-I № 223061 от  
21.04.2012г..  
Является членом саморегулируемой организации Ассоциация «Русское  
общество оценщиков» с 05.10.2012 года, регистрационный № 008195.  
Свидетельство № 002315 от 22.07.2020 года.

Дата составления отчета: 06.07.2022 г.

г. Невинномысск, 2022

## Сопроводительное письмо

### 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- 1.1. Основание для проведения оценки
- 1.2. Порядковый номер и дата составления отчета
- 1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки
- 1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
- 1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки
- 1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

### 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 3.1. Информация о федеральных стандартах оценки
- 3.2. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

### 4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

- 4.1. Сведения о Заказчике
- 4.2. Сведения об Исполнителе
- 4.3. Сертификат качества оценки
- 4.4. Сведения о специалистах и организациях, привлекаемых к проведению оценки

### 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

### 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- 6.1. Общая характеристика оцениваемого объекта
- 6.2. Описание качественных и количественных характеристик объекта оценки
- 6.3. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете

### 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- 9.1. Основные методологические положения оценки
- 9.2. Характеристика подходов к оценке
- 9.3. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода
  - 9.3.1. Определение стоимости земельного участка
- 9.4. Определение стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода
- 9.5. Определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода
- 9.6. Согласование результатов оценки

### 10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

## Приложения

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



Общество с ограниченной ответственностью  
«Вектор Альфа», Место нахождения: Краснодарский  
край, г. Краснодар, ул. Кожевенная д. 12

Комитет по управлению муниципальным  
имуществом администрации города  
Невинномыска Ставропольского края

В соответствии с муниципальным контрактом № 40-2022 от 18.05.2022 г. была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки (недвижимого имущества):

**Начальная цена продажи для проведения торгов по продаже земельного участка: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:071904:238, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1500 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, переулок Дорожный, земельный участок 25.**

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать следующие выводы:

| № | Наименование объекта оценки  | Рыночная стоимость объекта округленно без учета НДС, руб.                                    |
|---|--|--|
| 1 | <b>Начальная цена продажи для проведения торгов по продаже земельного участка: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:071904:238, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1500 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, переулок Дорожный, земельный участок 25.</b> | <b>1 941 450,00</b><br>(Один миллион девятьсот сорок одна тысяча четыреста пятьдесят) рублей |

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Приложение:

Отчет на \_\_\_\_\_ страницах.

Генеральный директор  
ООО "Вектор Альфа"



Э.С. Абагян

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

### 1.1. Основание для проведения оценки.

|  |    |               |
|--|----|---------------|
| Муниципальный контракт на оказание услуг по оценке | №  | 40-2022       |
|  | от | 18.05.2022 г. |

### 1.2. Порядковый номер и дата составления отчета.

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Порядковый номер отчета: | М-2022-25     |
| Дата составления отчета: | 06.07.2022 г. |

### 1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

|   |   |
|---|---|
| Объект оценки - недвижимое имущество в составе:     | Начальная цена продажи для проведения торгов по продаже земельного участка: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:071904:238, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1500 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, переулок Дорожный, земельный участок 25. |
| Адрес объекта оценки                                | Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, переулок Дорожный, земельный участок 25.   |
| Ограничения прав и обременение объекта недвижимости | Оцениваемое право - право собственности. Оценка производится из предположения об отсутствии ограничений и обременений оцениваемых прав недвижимости   |

### 1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 2. Результаты оценки.

|   |               |
|---|---------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. | 1941450,00    |
| Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.      | не применялся |
| Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, руб.     | не применялся |

### 1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 06.07.2022 г.

| № | Наименование объекта оценки   | Рыночная стоимость объекта округленно без учета НДС, руб.                                  |
|---|---|--|
| 1 | Начальная цена продажи для проведения торгов по продаже земельного участка: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:071904:238, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1500 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, переулок Дорожный, земельный участок 25. | <b>1941450,00</b><br>(Один миллион девятьсот сорок одна тысяча четыреста пятьдесят) рублей |

### 1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Приведенные в Отчете величины стоимости действительны в течение 6 месяцев с даты оценки. Рассчитанная стоимость объекта оценки может использоваться только для целей, указанных в задании на оценку. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3.Задание на оценку

|  |                    |   |
|--|--------------------|---|
| Объект оценки  | пп."а" п. 21 ФСО-1 | Начальная цена продажи для проведения торгов по продаже земельного участка: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:071904:238, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1500 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, переулок Дорожный, земельный участок 25. |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки   | пп."б" п. 21 ФСО-1 | Оцениваемое право – право собственности. Расчеты производятся с учетом ограничений этих прав.   |
| Цель оценки  | пп."в" п. 21 ФСО-1 | Определение рыночной стоимости Объекта оценки.  |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | пп."г" п. 21 ФСО-1 | Для определения - начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере годовой арендной платы в соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.  |

|  |                    |  |
|--|--------------------|--|
| Вид определяемой стоимости   | пп."д" п. 21 ФСО-1 | Рыночная стоимость.  |
| Дата оценки  | пп."е" п. 21 ФСО-1 | 06.07.2022 г.  |
| Допущения, на которых должна основываться оценка   | пп."ж" п. 21 ФСО-1 | В соответствии с п. 5 настоящего Отчета  |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)                               | п.8 ФСО-7          | Объект оценки оценивается как единый объект недвижимости   |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики     | п. 8 ФСО-7         | В соответствии с п. 6.2. настоящего Отчета   |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | п. 8 ФСО-7         | Оцениваемое право - право собственности. Оценка производится из предположения об отсутствии ограничений и обременений оцениваемых прав |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки  | п. 10 ФСО-9        | Особенности отсутствуют  |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации  | п. 10 ФСО-9        | Необходимые материалы и документы предоставляются Оценщику в момент заключения договора  |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов   | п. 10 ФСО-9        | Необходимость отсутствует  |
| Дата составления отчета об оценке  | пп."з" п. 21 ФСО-1 | 06.07.2022 г.  |
| Дата осмотра объекта оценки  |                    | 06.07.2022 г.  |
| Срок проведения оценки   | пп."з" п. 21 ФСО-1 | В течение 10 календарных дней с момента предоставления всей необходимой информации   |
| Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки   | пп."з" п. 21 ФСО-1 | Итоговая величина рыночной стоимости указывается без указания возможных границ интервала.  |
| Иные расчетные величины (могут быть указаны) по согласованию с Оценщиком   | пп."з" п. 21 ФСО-1 | Не указываются   |
| Необходимость расчета НДС  | пп."з" п. 21 ФСО-1 | Стоимость определяется без учета НДС   |

### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

#### 3.1. Информация о федеральных стандартах оценки.

Согласно Договору, Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015г. №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО-9), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.06.2015г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО-12), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 17.11.2016г. № 721;

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### **3.2.Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки**

➤Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация Русское общество оценщиков.

## **4.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.**

### **4.1.Сведения о Заказчике.**

Таблица 4. Сведения о Заказчике.

|                 |   |
|-----------------|---|
| Заказчик оценки | Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномыска Ставропольского края |
| Адрес           | Российская Федерация, 357100, Ставропольский край, г. Невинномысск, Гагарина ул., 74-А                |

### **4.2.Сведения об Исполнителе.**

Таблица 5. Сведения об Исполнителе.

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Информация о специалисте-оценщике | Проценко Мария Александровна   |
|                                   | Сведения о соответствии специалиста требованиям к осуществлению профессиональной деятельности, действующим на дату оценки, см. приложение.   |
|                                   | Проценко Мария Александровна, оценщик: диплом ПП-I № 223061 от 21.04.2012г..<br>Является членом саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» с 05.10.2012 года, регистрационный № 008195. Свидетельство № 002315 от 22.07.2020 года. |
|                                   | Диплом ПП - I № 223061 от 21.04.2012г.   |

|  |  |
|--|--|
|  | Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», СПАО ""ИНГОССТРАХ"": Страховой полис № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-008195 от 10.12.2021 г., выданный г. Москва, период страхования с 01.01.2022 г. по 30.06.2023г. Лимит ответственности 300 000 (Триста тысяч) рублей |
|  | Стаж работы в оценочной деятельности – с 2012 года.  |
| Наименование организации - исполнителя | Общество с ограниченной ответственностью «Вектор Альфа», Место нахождения: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кожевнная д. 12   |
|  | ИНН 7735513989, ОГРН 1057748191270   |
|  | Тел.: 8 (928) 810-32-10, vektoralfa23@mail.ru  |
|  | Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование»: Страховой полис № 719R/776/00010/21 от 13.09.2021 г., период страхования с 14.09.2021 г. по 13.09.2022г. Лимит ответственности 5 000 000 (Пять миллионов) рублей  |

### 4.3. Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчет (далее – Отчет) оценщик (далее – Оценщик) настоящим сертификатом удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была произведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об Оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки, действующими на дату оценки.
6. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало на Оценщика никакого давления и не пыталось повлиять на результаты оценки.
7. Настоящий отчет подготовлен в соответствии с общепринятыми стандартами оценки, Кодексом профессиональной этики и стандартов профессиональной организации оценщиков.

### 4.4. Сведения о специалистах и организациях, привлекаемых к проведению Оценки

Для проведения работ по оценке, согласно Договору, другие специалисты и организации не

## 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

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

-Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.



- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными.
  - Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
  - Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
  - От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
  - Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
  - Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на период времени, в течение которого ценообразующие факторы совпадают с существующими на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
  - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете.
  - Итоговая величина рыночной стоимости в отчете представлена округленно до тысяч рублей
  - Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности
  - Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
  - Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.
  - Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
  - Оценка проведена, и отчет составлен в соответствии "Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности" (утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №,№ 297,298, 299, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015г. №327).
  - Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов;
  - Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

## **6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **6.1. Общая характеристика оцениваемого объекта**

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является недвижимое имущество -

**Начальная цена продажи для проведения торгов по продаже земельного участка: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:071904:238, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1500 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, переулок Дорожный, земельный участок 25.**

**Объекты недвижимости принадлежат на праве собственности: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска Ставропольского края**

Характеристика технического состояния объекта представлена в акте осмотра объекта. (см. Приложение). В процессе оценки геодезические и изыскательские работы не проводились. Природно-климатические характеристики района строительства:

- Территориальный пояс – II;
- Климатический район – III;
- Нормативная глубина сезонного промерзания - 0,8 м
- Сейсмичность района – 7 баллов

### 6.2. Описание качественных и количественных характеристик объекта оценки.

В ходе осмотра были выявлены следующие характеристики объекта оценки:

|  |   |
|--|---|
| <p>Местоположение объекта на карте</p>     |  |
| <p>Технический план земельного участка</p> | <p>см. приложение</p>   |

### 6.3. Описание оцениваемого земельного участка

Начальная цена продажи для проведения торгов по продаже земельного участка: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:071904:238, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1500 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, переулок

### 6.4. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015г. № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015г. №38894), Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

**Заказчиком предоставлена достаточная информация, необходимая для проведения оценки объекта оценки. В рамках предоставленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.**

## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Рыночная конъюнктура зависима от внешних условий – социально-экономического положения и потенциала конкретного местоположения (в зависимости от численности населения, экономического потенциала городов и районов, спроса и предложений на услуги, активности рыночных отношений, инвестиционного риска и пр.).

### **7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации**

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому ассортимент и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

#### **Положение России в мире**

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется:

Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.

Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.

Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (месторождения нефтегазового сектора и электростанции, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, оборонный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 581 млрд.долл. США на 13.03.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брэндов. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которой и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всей России, как и во всём мире, карантинных мер, остановку работы многих предприятий сферы обслуживания и грозит значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики.

Влияние пандемии сократило спрос на сырьевые товары и усилилось обрушением мировых цен нефти в начале марта из-за резко нарастающей добычи сланцевой нефти в США (с 5 миллионов баррелей в день в 2010 г. до 13 Мб/д (8 Мб/д – сланцевая) в 2019 году):



При этом, США – и самый крупный потребитель и нефтепереработчик, то есть, добыча обеспечивает, прежде всего, свой внутренний рынок (вышли на экспорт нефти лишь в ноябре 2019 года, впервые после 1953 года).

В результате падения мирового рынка нефти и сырьевой (нефтяной) специализации России в условиях доминирования доллара США в международных расчетах резко снизился курс рубля к доллару с 63 руб./долл.США 11.02.2020 года до 81 руб./долл. США 18.03.2020 года. Сейчас курс рубля повысился до 73-75 руб./долл.США. С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также было принято решение о поэтапном снятии ограничительных мер карантина с 12 мая.

### Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах)

|  | За 2019 год     |             |
|--|-----------------|-------------|
|  | ед.             | +/- % г/г   |
| Валовой внутренний продукт за <b>2019</b> г., млрд рублей    | <b>110046,1</b> | <b>+1,3</b> |
| Инвестиции в основной капитал за <b>2019</b> г., млрд рублей | <b>19318,8</b>  | <b>+1,7</b> |

|   | 1 кв. 2020 г. |              |
|---|---------------|--------------|
|   | ед.           | +/- % кв/кв  |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности              |               | <b>+2,3</b>  |
| Индекс промышленного производства   |               | <b>+1,5</b>  |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей  | <b>282,6</b>  | <b>+3,0</b>  |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км   | <b>459,5</b>  | <b>-4,0</b>  |
| в том числе, железнодорожного транспорта  | <b>214,8</b>  | <b>-4,6</b>  |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей  | <b>2914,9</b> | <b>+4,3</b>  |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей  | <b>816,9</b>  | <b>-0,4</b>  |
| Внешнеторговый оборот, млрд долларов США (за <b>февраль</b> )                           | <b>46,6</b>   | <b>-6,7</b>  |
| в том числе: экспорт товаров  | <b>28,1</b>   | <b>-11,3</b> |
| импорт товаров  | <b>18,5</b>   | <b>+2,1</b>  |
| Реальные располагаемые денежные доходы за 1 кв. <b>2020</b> г. (кв/кв)                  |               | <b>+0,2</b>  |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за <b>февраль</b> :  |               |              |
| номинальная, рублей   | <b>47257</b>  | <b>+8,8</b>  |
| реальная  |               | <b>+6,3</b>  |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | <b>0,7</b>    | <b>-8,2</b>  |
| Ключевая ставка с <b>27.04.2020</b> г.  | <b>5,5 %</b>  |              |
| Инфляция по итогам <b>апреля 2020</b> года (г/г)  |               | <b>+3,1</b>  |

|   |                 |              |
|---|-----------------|--------------|
| Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за <b>январь-февраль 2020</b> г., млрд руб. | <b>1847,4</b>   | <b>-29,6</b> |
| Суммарная задолженность организаций на конец <b>февраля</b>   | <b>113398,5</b> | <b>+6,3</b>  |
| просроченная  | <b>4339,1</b>   | <b>+12,9</b> |
| Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 марта 2020г., трлн руб.   | <b>10,95</b>    | <b>+7,8</b>  |
| Средства физических лиц, трлн руб.  | <b>30,8</b>     | <b>+0,9</b>  |
| Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на <b>1 марта</b> , трлн руб.         | <b>66,2</b>     | <b>+4,4</b>  |
| Кредиты физическим лицам, трлн. руб.  | <b>18,0</b>     | <b>+17,8</b> |
| Исполнение консолидированного бюджета РФ <b>январь-февраль</b> , млрд руб. в т.ч доходы   | <b>5,071</b>    | <b>+1,7</b>  |
| расходы   | <b>5,213</b>    | <b>+13,2</b> |
| Золотовалютные резервы на <b>01.05.2020</b>   | <b>567,3</b>    | <b>+15,3</b> |
| Объем строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, млрд руб.   | <b>1562,5</b>   | <b>+1,1%</b> |
| Ввод в эксплуатацию жилых зданий, млн. кв.м. общей площади  | <b>20,5</b>     | <b>+2,6</b>  |

## **Инфраструктурное и промышленное строительство**

Транспортная и инженерная инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК. Внешнеэкономическая сфера: самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию; инфраструктура Северного морского пути. Наиболее значимые объекты: газопровод «Сила Сибири», газопровод «Северный поток-2», газопровод «Турецкий поток», железнодорожная часть Крымского моста, первый энергоблок Белорусской атомной электростанции, автомобильный мост через р. Амур в Китай, газоперерабатывающий завод в г. Свободный, «Запсибнефтехим» в Тобольске, «Арктик СПГ-2», «Ямал СПГ, Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь), Тайшетский алюминиевый металлургический завод, Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень), масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

### **Влияние на экономику пандемии**

Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране, Президентом России был объявлен нерабочий период по 11 мая 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом продолжалась работа ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, а также организаций, выполняющих неотложные работы, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами. Остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли протоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. Некоторые сотрудники, по возможности, работают удаленно (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи.

Всё это несомненно отрицательно отразится на результатах экономики, на доходах населения и бизнеса, на потребительском спросе и занятости. Поэтому с целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство за счет государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

### **Выводы и перспективы российской экономики**

Общие экономические показатели за 2019 год были положительны: снижена инфляция, отмечен рост промышленного и сельскохозяйственного производства, восстановились потребительский спрос, оптовая и розничная торговля и услуги, строительство, восстановился рост средств на счетах организаций и населения, возросли международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволили не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты.

С конца 2019 года и, особенно, в 1 квартале 2020 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Анализ прибыльности отраслей за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний других отраслей низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что выражалось в стагнации экономики. Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам. Такие в целом негативные тенденции наблюдаются с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний и, особенно в условиях пандемии, разрушительно отразилось на их финансовой устойчивости. Это ведёт к обвальному разорению малого и среднего бизнеса многих отраслей экономики.

Решения Президента и Правительства РФ, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние пандемии на экономику. По причине международной сырьевой специализации, высокой зависимости российской экономики от доллара США и импортных товаров и компонентов, влияния спекулятивного мирового капитала и оттока из страны валюты, Россия тяжелее всех переносила экономические кризисы 1998, 2008 и 2014 годов – со значительной девальвацией рубля, падением доходов населения и внутреннего спроса. Поэтому сегодняшнее падение мировых цен нефти, карантинные условия и ограничения, сложное финансовое положение среднего и малого бизнеса, вероятно, тоже отразятся снижением макроэкономических показателей.

Распространение коронавируса по всему миру и связанные с этим приостановка или прекращение работы не только малого и среднего бизнеса, но и многих мировых компаний снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций, обусловило падение спроса на все виды продукции, снижение мировых цен нефти, газа, металлов и другого сырья и материалов. В ближайшее время это неизбежно вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, рост безработицы и девальвацию валют.

Поэтапное снятие карантинных ограничений в России с 12 мая, а также активная поддержка населения и бизнеса государством позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики.

Условия для полного восстановления появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, экономика России восстановится в начале 2021 года, а, в худшем – всем придется приспособливаться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности.

В таком случае ещё быстрее будут меняться структура и направления развития и рационализации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн-работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными

## 7.2 Краткая характеристика Ставропольского края



Ставропольский край - субъект Российской Федерации. Граничит: на юге - с Республикой Северная Осетия-Алания, Кабардино-Балкарской Республикой, Карачаево-Черкесской Республикой, Чеченской Республикой, на севере - с Ростовской областью и Республикой Калмыкия, на востоке - с Республикой Дагестан, на западе - с Краснодарским краем.

#### Географическое положение

Ставропольский край расположен в Юго-Западной части России.

#### Территориальное деление

В состав Ставропольского края входят 26 районов, 19 городов, 7 поселков городского типа, 284 сельские администрации.

#### Площадь территории

66,5 тыс. км<sup>2</sup>

#### Наиболее крупные города

Ставрополь, Пятигорск, Невинномысск, Кисловодск, Ессентуки

Северо-Кавказстат представляет оперативные итоги, характеризующие экономическое развитие Ставропольского края в январе-июле 2020 года. Индекс промышленного производства по сравнению с январем-июлем 2019 г. составил 101,3%, в том числе по видам экономической деятельности: «добыча полезных ископаемых» - 97,0%, «обрабатывающие производства» - 102,8%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 96,0%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 101,1 процента.

Среди обрабатывающих видов деятельности наибольший индекс промышленного производства отмечен на производстве: автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - 181,0%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 157,7%, кожи и изделий из кожи - 154,3%, бумаги и бумажных изделий, компьютеров, электронных и оптических изделий - 140,5%, по осуществлению деятельности полиграфической и копированию носителей информации - 118,0%, мебели - 117,2%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - 115,0%, прочей неметаллической минеральной продукции - 114,9 процента.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности (далее объем отгруженных товаров) составил 217,3 млрд рублей. В объеме отгруженных товаров обрабатывающие производства составили 163,8 млрд рублей, что на 4,0% меньше соответствующего периода прошлого года, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - 41,4 млрд рублей (на 0,2% больше), добыча полезных ископаемых - 6,0 млрд рублей (на 1,3% больше), водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 6,1 млрд рублей (на 5,3% больше).

Объем производства продукции сельского хозяйства сельхозпроизводителями всех категорий в январе-июле 2020 года, по предварительным данным, сложился в сумме 95,8 млрд рублей, что, в сопоставимой оценке, на 15,0% меньше, чем за январь-июль прошлого года. Доля сельскохозяйственных организаций в общем объеме произведенной продукции составила 73,4 процента. В сельскохозяйственных организациях, по предварительным данным, на 1 августа 2020 г. уборка зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) проведена на площади 1,5 млн га, валовой сбор составил 4,3 млн тонн, что на 27,6% меньше, чем на аналогичную дату 2019 года.



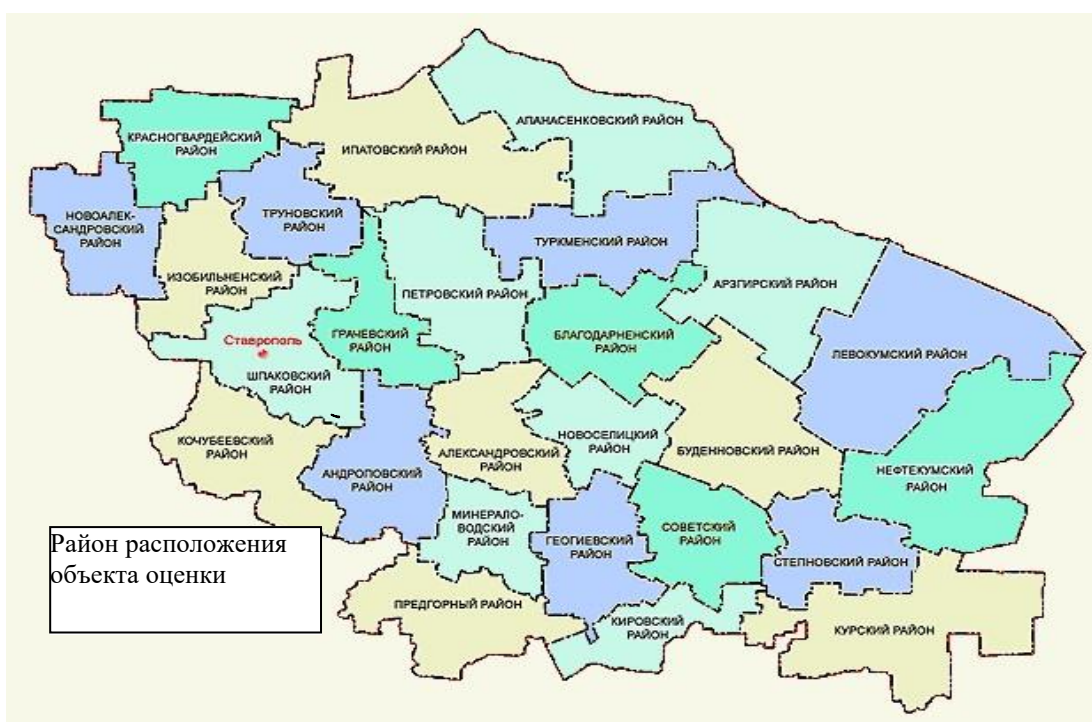
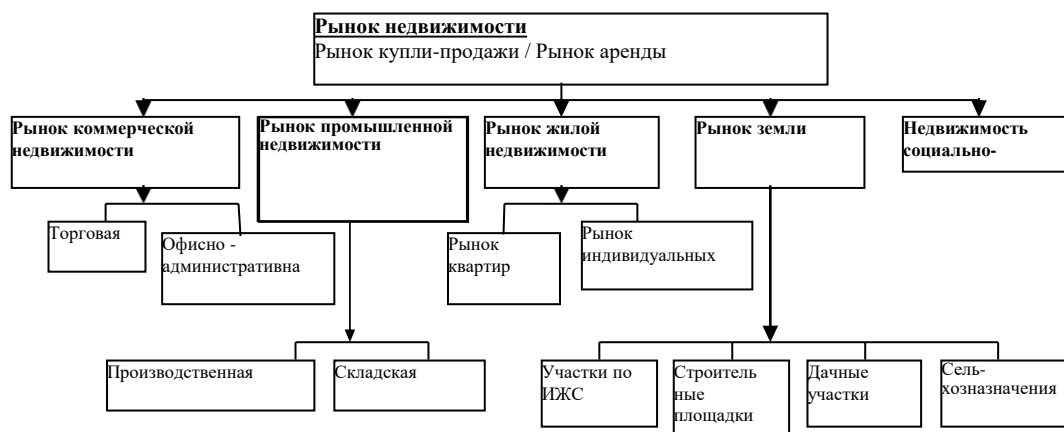
На конец июля 2020 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, по сравнению с аналогичной датой 2019 г., поголовье крупного рогатого скота, в том числе коров, сократилось на 2,9%, овец и коз – на 4,5%, свиней – на 6,1%, птицы – на 2,2 процента. В структуре поголовья скота на хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, приходится 68,7% поголовья крупного рогатого скота, в том числе коров – 75,3%, овец и коз – 82,2% (на аналогичную дату 2019 года – 68,7; 75,3 и 81,5% соответственно). На долю сельскохозяйственных организаций приходится 75,4% поголовья птицы и 67,8% поголовья свиней (на конец июля 2019 г. – 74,9 и 68,5% соответственно). В сельскохозяйственных организациях на конец июля 2020 г., в сравнении с аналогичной датой прошлого года, поголовье крупного рогатого скота, в том числе коров, уменьшилось соответственно на 3,0% и 2,8%, поголовье свиней – на 7,1%, овец и коз – на 8,0%, птицы – на 1,5 процента. За январь-июль 2020 г., в хозяйствах всех категорий, по расчетам, производство скота и птицы на убой (в живом весе), в сравнении с соответствующим периодом 2019 г., увеличилось на 9,4 тыс. тонн (на 3,0%), производство молока осталось близким к уровню прошлого года. Производство яиц сократилось на 16,1 млн штук (на 3,1%).

Жилищное строительство. В январе-июле 2020 года организации всех форм собственности и индивидуальные застройщики построили 6618 квартир общей площадью 541,9 (546,81 ) тыс. квадратных метров, или 100,7% к январю-июлю 2019 года. Из общего объема введенного жилья индивидуальными застройщиками построено 294,0 тыс. м<sup>2</sup> (без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), что составляет 92,4% уровня января-июля 2019 года (298,8 тыс. м<sup>2</sup> с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства). За январь-июль 2020 года на развитие экономики и социальной сферы края по полному кругу организаций использовано 71992,1 млн руб. инвестиций в основной капитал или 124,3% к соответствующему периоду 2019 года.

Оборот розничной торговли в январе-июле 2020 г. составил 274,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 89,4% к соответствующему периоду прошлого года. В фактических ценах на душу населения продано товаров на 98,0 тыс. рублей. В январе-июле 2020 г. оборот розничной торговли на 93,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 7,0% (в январе-июле 2019 г. – 92,0% и 8,0% соответственно). В январе-июне 2020 г. розничные торговые сети формировали в среднем по краю 22,5% общего объема оборота розничной торговли. В обороте розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями удельный вес оборота торговых сетей составил 26,1 процента. В январе-июле 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,4%, их реализовано на 133,0 млрд рублей, что почти на 10,0% меньше соответствующего периода прошлого года; непродовольственных товаров – 51,6%, реализовано на 141,7 млрд, или на 11,5% меньше. На 1 июля 2020 г. на территории края функционировало 42 розничных рынка. Количество торговых мест на рынках 18,4 тысячи. Уровень фактического использования торговых мест составил 48,2 процента. Основными хозяйствующими субъектами на рынках, по-прежнему, остаются индивидуальные предприниматели. На 1 июля 2020 года на розничных рынках осуществляли деятельность 7,2 тыс. индивидуальных предпринимателей. Оборот общественного питания в январе-июле 2020 г. составил 14,6 млрд рублей, или 68,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года.

Влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта в рамках настоящей оценки не выявлено. Значительной динамики цен на жилую недвижимость в период, предшествующих проведению оценки, не наблюдается.

Рынок недвижимости можно представить схематично:



Факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:
  - макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
  - микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.
2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:
  - массивная реклама;
  - инфляционные ожидания;
  - симпатии;
  - осведомленность и т.д.
3. Физические факторы:
  - местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
  - архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования

здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т.п.);
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

На рыночную стоимость объекта на вторичном рынке недвижимости оказывают влияние множество факторов. Рассмотрим наиболее существенные факторы.

1) Местоположение. Разумеется, чем ближе к центру находится объект, чем престижнее район, тем дороже его стоимость. Под местоположением подразумевается не только район, где располагается недвижимость, но и то, в каком месте этого района она находится, близость магазинов, остановок транспорта, парка, автомобильной стоянки, криминогенность и даже ориентация окон квартиры. Под влиянием этого фактора реальная рыночная стоимость изменяется на 4-12%.

2) Этаж. Этаж может как понижать цену на квартиру, так и увеличивать. Разумеется, на квартиры, находящиеся на первых этажах, спрос ниже, но бывают исключения. Если квартира находится на первом этаже, а дом расположен на оживленном месте и рядом с остановками транспорта, то есть возможность перевести их в нежилой фонд. А если к этим факторам прибавляется еще и расположение в центре, то это может значительно поднять цену на квартиру, так как из нее может получиться хороший магазин или офис. Этот фактор воздействует на цену в сторону снижения или увеличения стоимости на 2-10 %.

3) Тип постройки и строительный материал дома. Второй по важности фактор, на основании которого определяется цена квартиры. Так, «сталинские» дома отличаются добротностью, высотой потолков. Однако в доме могут быть старые коммуникации. Также ухудшающий показатель - деревянные перекрытия. Также влияет на стоимость жилого дома строительный материал дома: кирпичный, панельный, монолитный ж/б или монолитный - каркасный, обложенный кирпичом. Так панельный дом стоит на 2-4% дешевле, чем кирпичный. А дом каркасного типа стоит на 5-15% дороже аналогичного кирпичного дома и на 10-25 % дороже кирпичного.

4) Количество комнат и цена за квадратный метр. Цена за квадратный метр в зависимости от площади будет разной. Объясняется это разным спросом на дома. Самый большой спрос, а стало быть, и самую большую цену квадратного метра имеют малые и средние по площади дома, то есть 50-80 кв. м. Поэтому стоимость 1 кв.м. домов площадью более 100 кв.м., будет на 5-10 % ниже.

5) Кухня. У каждого покупателя свои представления о нормальной кухне, но никто не желает ее менее 7-10 кв.м. Маленькая кухня и самое главное - невозможность ее увеличить - существенно снижают ликвидность и цену дома на 4-5 % относительно подобной квартиры, но с большей площадью кухни.

6) Состояние квартиры (ремонт). Оказывает не такое значительное влияние на формирование рыночной стоимости квартиры, но все-таки имеет место. «Евроремонт» повышает стоимость дома на 7-10%, относительно стоимости квартиры с «косметическим» ремонтом и на 12-14% относительно квартиры, в котором необходим ремонт. Но по опыту специалистов, ремонт сейчас принципиального значения при продаже дома не имеет. Реально при реализации дома с евроремонтом, собственник может вернуть около 2-20% от вложенных в ремонт денег. Все это может отразиться лишь на ликвидности жилья.

На момент оценки установлено, что рынок в сегменте, в котором находится объект оценки, является развитым, что обуславливает возможность применения сравнительного подхода к оценке объекта оценки.

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

*Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

*Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования. *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

*Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Основываясь на нашем опыте оценки объектов недвижимости в Ставропольском крае и учитывая местоположение объекта, регион расположения, специфику объекта, на взгляд оценщика, наиболее эффективным использованием участка с имеющимися улучшениями является текущее.

Исходя из проведенного анализа, оцениваемое недвижимое имущество относится к ликвидному имуществу, показатель ликвидности определен как «средняя», срок экспозиции от 2 до 4 месяцев. Это обуславливается тем, что жилой дом расположен в черте города, находится в хорошем состоянии. Потенциальными покупателями оцениваемого имущества могут быть физические лица.

***Поскольку в данном случае объектом оценки является земельный участок, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве объекта недвижимости, земельного участка без рассмотрения других вариантов.***

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Основные методологические положения оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в Отчете об оценке.

## **9.2. Характеристика подходов к оценке.**

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1.

Оценщик при проведении оценки **обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.**

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

**Сравнительный подход**, согласно п. 14, п. 22 ФСО № 1:

«п. 14 Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

п. 22 Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов...».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину. Применяя сравнительный подход к оценке недвижимости, оценщик должен руководствоваться п. 22 ФСО № 1.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

**Доходный подход**, согласно п. 13, п. 21 ФСО № 1:

«п. 13. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

п. 21. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Применяя доходный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 21 ФСО № 1».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков);
- методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций; метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

**Затратный подход**, согласно п. 15, п. 23 ФСО № 1:

«п. 15. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для замещения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревание. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.



п. 23 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа и функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

### **9.3. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

### 9.3.1. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы: метод сравнения продаж, техника остатка для земли, метод распределения, метод выделения, метод разбивки на участки, капитализации земельной ренты. При наличии необходимой информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод сравнения продаж. В соответствии с ФСО, застроенный земельный участок в рамках сравнительного подхода оценивается отдельно от улучшений, как условно незастроенный.

Таблица 12. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

| Элемент сравнения  | Оцениваемый объект                             | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|--|--|---|---|---|
| Описание   | Земельный участок<br>15 с., г.<br>Невинномысск | Земельный<br>участок 5 с., г.<br>Невинномысск   | Земельный участок<br>10 с., г.<br>Невинномысск  | Земельный участок<br>5 с., г.<br>Невинномысск   |
| Источник информации  |  | <a href="https://www.avito.ru/nevinnomysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_s_ot_izhs_2352152322">https://www.avito.ru/nevinnomysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_s_ot_izhs_2352152322</a> | <a href="https://www.avito.ru/nevinnomysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2466573283">https://www.avito.ru/nevinnomysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2466573283</a> | <a href="https://www.avito.ru/nevinnomysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1758891235">https://www.avito.ru/nevinnomysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1758891235</a> |
| Цена продажи   |  | 800000,00   | 1300000,00  | 700000,00   |
| Площадь участка, кв.м  | 1500   | 500,00  | 1000,00   | 500,00  |
| Стоимость 1 кв.м.  |  | 1600,00   | 1300,00   | 1400,00   |
| Корректировки  |  | коэффициент   | коэффициент   | коэффициент   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав  | Полные   | Полные  | Полные  | Полные  |
| Корректировка  |  | 1   | 1   | 1   |
| Скорректированная цена   |  | 1600,00   | 1300,00   | 1400,00   |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) | Рыночные                                       | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  |
| Корректировка  |  | 1   | 1   | 1   |
| Скорректированная цена   |  | 1600,00   | 1300,00   | 1400,00   |
| Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)              | Типичные                                       | Типичные  | Типичные  | Типичные  |
| Корректировка  |  | 1   | 1   | 1   |
| Скорректированная цена   |  | 1600,00   | 1300,00   | 1400,00   |

|  |                   |               |               |               |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) |                   | 0,90          | 0,90          | 0,90          |
| Скорректированная цена   |                   | 1444,80       | 1173,90       | 1264,20       |
| Вид использования и (или) зонирование  | ИЖС               | ИЖС           | ИЖС           | ИЖС           |
| Корректировка  |                   | 1             | 1             | 1             |
| Скорректированная цена   |                   | 1444,80       | 1173,90       | 1264,20       |
| Физические характеристики объекта  |                   |               |               |               |
| Форма участка  | прямоугольная     | прямоугольная | прямоугольная | прямоугольная |
| Корректировка  |                   | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| Скорректированная цена   |                   | 1444,80       | 1173,90       | 1264,20       |
| Общая площадь (масштаб)  | 1500              | 500,00        | 1000,00       | 500,00        |
| Разница в площади  | <1500             | <1500         | <1500         | <1500         |
| Корректировка  |                   | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| Скорректированная цена   |                   | 1444,80       | 1173,90       | 1264,20       |
| Коммуникации   | условно свободный | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   |
| Корректировка  |                   | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| Скорректированная цена   |                   | 1444,80       | 1173,90       | 1264,20       |
| Количество корректировок   |                   | 1             | 1             | 1             |
| Весовой коэффициент  |                   | 0,33          | 0,33          | 0,33          |
| Взвешенная стоимость аналога   |                   | 481,60        | 391,30        | 421,40        |
| Стимость 1 кв. м. площади оцениваемого объекта   |                   | 1 294,30      |               |               |
| Стоимость объекта оценки   |                   | 1 941 450,00  |               |               |

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка, полученная в результате применения сравнительного подхода, округленно составляет

**1 941 450,00**

**(Один миллион девятьсот сорок одна тысяча четыреста пятьдесят) рублей**

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Сделка предполагает полную передачу прав, без дополнительных ограничений и обременений. Объекты-аналоги признаются сопоставимыми по данному критерию с объектом оценки, корректировка не вводится.

2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Сделка с объектом оценки происходит на рыночных условиях. Сделки с объектами-аналогами производятся на сопоставимых условиях, подразумевают любой вид оплаты. Корректирующий коэффициент не вводится.

3. Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Сделка с объектом оценки происходит на типичных условиях. Сделки с объектами-аналогами производятся на сопоставимых условиях, подразумевают отсутствие аффилированности между сторонами сделки, типичные условия рынка. Корректирующий коэффициент не вводится.

4. **Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)**

Все объекты-аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

В настоящем отчете, принимается скидка на предложение, на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки чвсть 2. Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 213"

Таблица 13. Определение скидки на торг

| Класс Объектов  | Активный рынок |                      |       |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложения объектов</b>                      |                |                      |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 12,0%          | 10,4%                | 13,6% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,1%          | 8,7%                 | 11,5% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,4%          | 13,4%                | 19,5% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,1%          | 9,8%                 | 12,5% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,7%           | 7,2%                 | 12,2% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 14,1%          | 12,8%                | 15,4% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,3%          | 9,5%                 | 13,1% |

**Учитывая активный рынок, большое количество предложений, скидка на торг принимается в расширенном интервале, в размере 10%**

Объявления о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, изменения рынка во времени не учитываются.

5. **Вид использования и (или) зонирование**

**Объекты-аналоги предлагаются к продаже в зоне ИЖС. Корректировка не вводится.**

6. **Местоположение объекта**

Местоположение объекта оценки и благоустроенность прилегающей территории является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Корректировка на местоположение не производится только в случае нахождения всех аналогов в районе объекта оценки с равными территориальными характеристиками. В случае различных территориальных характеристик используются корректировки на положение объекта по отношению к центру города и центральным улицам.

**Корректировка 0%, аналоги сопоставимы.**

7. **Корректировки на физические характеристики объекта**

- 7.1. **Форма участка**

Геометрическая форма земельного участка также оказывает влияние на его стоимость. Участки с неправильной формой (вытянутые, треугольные и пр.), стоят, как правило, дешевле участков правильной с правильной геометрической формой.

**Корректировка 0%, аналоги сопоставимы.**

## 7.2.

## Общая площадь (фактор масштаба)

Данный фактор является одним из существенных и оказывает большое воздействие на стоимость объекта.

Для расчета поправки на площадь земельного участка применялся «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г., стр. 97). Поправка на площадь рассчитывается согласно следующему графику:

Таблица 14.

| Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|--|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м  |            | аналог |           |           |            |        |
|  |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки  | <1500      | 1,00   | 1,17      | 1,30      | 1,42       | 1,47   |
|  | 1500-3000  | 0,85   | 1,00      | 1,11      | 1,21       | 1,25   |
|  | 3000-6000  | 0,77   | 0,90      | 1,00      | 1,09       | 1,13   |
|  | 6000-10000 | 0,70   | 0,83      | 0,92      | 1,00       | 1,03   |
|  | >10000     | 0,68   | 0,80      | 0,88      | 0,97       | 1,00   |

Корректировка 0%, аналоги сопоставимы.

## 7.3.

## Определение корректировки коммуникации

Расчет корректировки на наличие коммуникаций проведен на основании таблицы 15.

Таблица 15.

| Наименование коэффициента  | Значение |                      |      |
|--|----------|----------------------|------|
|  | Среднее  | Расширенный интервал |      |
| Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением          | 1,18     | 1,14                 | 1,23 |
| Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением                | 1,19     | 1,15                 | 1,24 |
| Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением | 1,18     | 1,13                 | 1,24 |

Корректировка 0,85(1/1,18)-1, применяется к аналогу № 3 подключен к водоснабжению. Объект оценки условно

В настоящем отчете, принимается скидка на предложение, на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть 2. Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 137"

#### 9.4. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В соответствии с п. 23 ФСО-7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать доход. Жилое помещение «способно» генерировать доход и приносить прибыль владельцу. В данном случае – это сдача квартиры по найму. Собственник в ближайшее время планирует использовать квартиру для проживания. Учитывая, что в рамках настоящей оценки не удалось определить прямую зависимость цен на недвижимость от размера арендных платежей, Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке объекта оценки.

#### 9.5. Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

В соответствии с пп. "а" п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений, в связи с чем Оценщик отказался от применения затратного подхода к оценке объекта оценки.

### 9.6. Согласование результатов оценки

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке. При присвоении весов результатам, полученным в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет. Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

## 10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 06.07.2022 г.

| № | Наименование объекта оценки   | Рыночная стоимость объекта округленно без учета НДС, руб.                           |
|---|---|---|
| 1 | Начальная цена продажи для проведения торгов по продаже земельного участка: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:071904:238, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1500 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, переулок Дорожный, земельный участок 25. | 1941450,00<br>(Один миллион девятьсот сорок одна тысяча четыреста пятьдесят) рублей |

Специалист-оценщик

Генеральный директор  
ООО "Вектор Альфа"



 М.А. Проценко

 Э.С. Абагян

# Приложения

## ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ставропольскому краю  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.04.2022, поступившего на рассмотрение 08.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

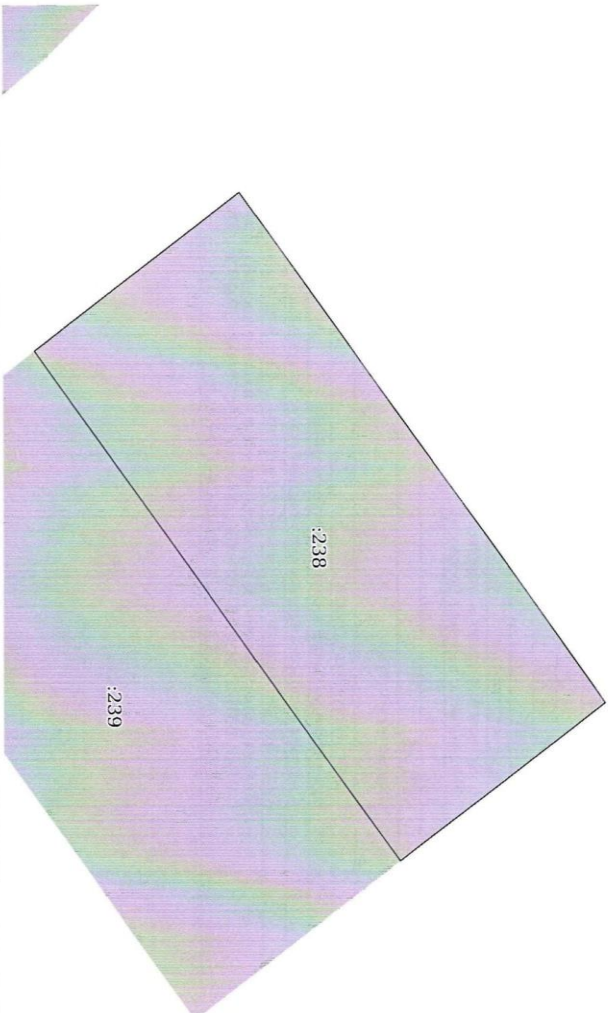
| Земельный участок   |  |
|---|--|
| Лист № 1 раздела 1  | Вид объекта недвижимости   |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 1  |
| 08.04.2022г. № КУВИ-001/2022-52136074   | Всего разделов: 2  |
| Кадастровый номер:  | Всего листов выписки: 2  |
| 26:16:071904:238  |  |
| Номер кадастрового квартала:  | 26:16:071904   |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 21.10.2021   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют   |
| Адрес:  | Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, переулок Дорожный, земельный участок 25                                 |
| Площадь, м2:  | 1500 +/- 14  |
| Кадастровая стоимость, руб:   | 1323165  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют   |
| Категория земель:   | Земли населенных пунктов   |
| Виды разрешенного использования:  | для индивидуального жилищного строительства  |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |
| Особые отметки:   | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.   |
| Получатель выписки:   | Кирилло Денис Владимирович, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|                               |                   |
|                               | подпись           |
|                               | М.П.              |



Раздел 3 Лист 2  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|   |                           |                   |                         |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                       |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости                |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 3                      | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |
| 08.04.2022г. № КУВН-001/2022-52136074   |                           | 26:16:071904:238  |                         |
| Кадастровый номер:                      |                           |                   |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка |                           |                   |                         |



|                               |                       |         |                   |
|-------------------------------|-----------------------|---------|-------------------|
| Масштаб 1:500                 | Условные обозначения: |         |                   |
| полное наименование должности |                       | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |                       | М.П.    |                   |

Аналог 1 (земля)

https://www.avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_5\_sot.\_izhs\_2352152322

avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_5\_sot.\_izhs\_2352152322

## Участок 5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

4 июля в 16:31

**800 000 ₽**

160 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

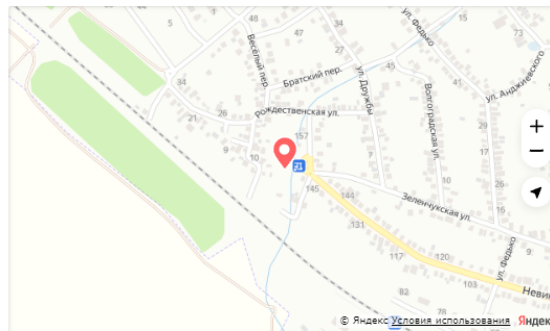
### Об участке

Площадь: 5 сот.

### Расположение

Ставропольский край, Невинномысск, микрорайон Рождественка  
р-н Рождественское

[Скрыть карту](#)



### Описание

Земельный участок в собственности под ИЖС. Рождественская

8 988 760-24-78

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо

Экологический вклад –11 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

№ 2352152322, 309 (+2)

avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10sot\_izhs\_2466573283

**Участок 10 сот. (ИЖС)****1 300 000 Р**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

28 июня в 09:37

130 000 Р за сотку



8 982 160-15-17

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дняЭтажи - Федеральная компания  
Агентство

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Евгений

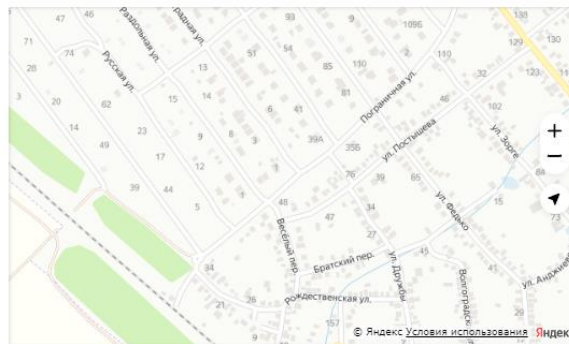
№ 2466573283, ☎ 358 (+9)

**Об участке**

Площадь: 10 сот.

**Расположение**Ставропольский край, Невинномысск, ул. Зорге  
р-н Рождественское[Скрыть карту](#)

avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10sot\_izhs\_2466573283

**1 300 000 Р**

130 000 Р за сотку

8 982 160-15-17

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дняЭтажи - Федеральная компания  
Агентство

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Евгений

№ 2466573283, ☎ 358 (+9)

**Описание**

Продается земельный участок в Рождественке.

Общая площадь 10 соток земли 12\*48,6\*27,45\*48,8. На участке стоит один дом саманный под снос, участок чистый все постройки разобраны, коммуникации газ, свет, вода. Межевание сделано. Идеально подойдет для застройки дома или дачи в уютном месте, вдали от городской суеты.

Поможем в оформлении ипотеки, полное юридическое сопровождение сделки на всех этапах. Звоните просмотр объекта по предварительной договорённости.

Номер в базе: 7940516. Район: Рождественка.

Аналог 3  
(земля)

[https://www.avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot.\\_izhs\\_1758891235](https://www.avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_1758891235)

[avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot.\\_izhs\\_1758891235](https://www.avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_1758891235)

### Участок 5 сот. (ИЖС)

**700 000 ₺**

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

Вчера в 20:33

140 000 ₺ за сотку  
или [предложите свою цену](#)



8 962 496-95-80

[Написать сообщение](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 1758891235, 3560 (+7)



### Об участке

Площадь: 5 сот.

### Расположение

Ставропольский край, Невинномысск, 6-й микрорайон  
р-н 6-й микрорайон

[Скрыть карту](#)

[avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot.\\_izhs\\_1758891235](https://www.avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_1758891235)



**700 000 ₺**

140 000 ₺ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 962 496-95-80

[Написать сообщение](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 1758891235, 3560 (+7)

### Описание

участок под ижс. в Рождественки, ул.65 А ,возможен обмен на однокомнатную квартиру плюс отдам дачу

## Фотографии объекта оценки





**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Проценко Мария Александровна**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 260900805940**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**05 октября 2012 года, регистрационный № 008195**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  м.п. Ю.В. Козырь

**0002315 \***

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Ш-1 № 223061

Настоящий диплом выдан Проценко  
Марии Александровне

в том, что он(а) с 10 октября 2011 г. по 21 апреля 2012 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО Ставропольский ГАУ

по программе "Оценка стоимости"  
специализация "Оценка стоимости"  
направления "Дизайн"

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 апреля 2012  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Проценко

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки  
стоимости имущества (бизнеса)



Город Ставрополь 12

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на занятие нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 74

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031281-1

« 29 » октября 20 21 г.


Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Проценко Марии Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

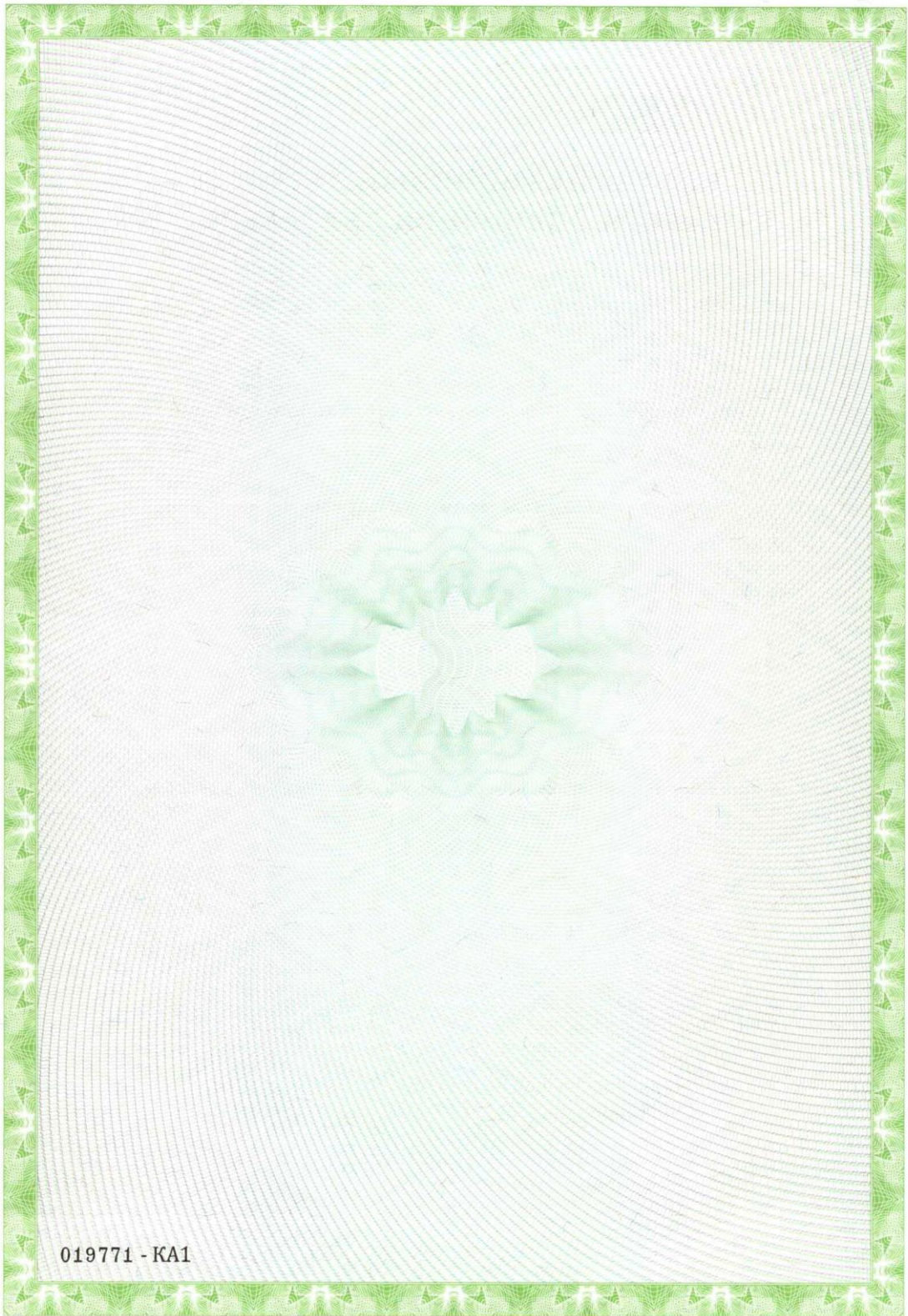
от « 29 » октября 20 21 г. № 224

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » октября 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», Т3 № 672





**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 008195 от «10» декабря 2021 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 008195 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. <b>Проценко Мария Александровна</b><br>Паспортные данные: Сер. 0710 №466750 выдан Отделением УФМС России по Ставропольскому краю в Кировском районе (код подразделения - 260-013) 02.12.2010<br>Адрес регистрации: 357303, Ставропольский край, г. Новопавловск, ул. Виноградная, д. 22   |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. <b>СПАО «Ингосстрах»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77<br>2.2. <b>АО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88  |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.   |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.  |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.   |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.   |
| <b>8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):</b>  | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> .<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .  |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.   |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br>10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  |

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

*Проценко Мария Александровна*

**СОСТРАХОВЩИКИ:**

От Состраховщиков:   
*(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страховых финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8244432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)*

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7191R/776/00010/21**



Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №7191R/776/00010/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «Вектор Альфа»  
Местонахождение: 124575, г. Москва, г. Зеленоград, д. 917, оф. 41  
ИНН 7735513989

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате нарушения Страхователем, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

**Франшиза:** Договором страхования не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «14» августа 2021 г. и действует до «13» августа 2022 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски требования, предъявленные Страхователю в течение периода страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

/И. С. Кисленко/

Страхователь:  
ООО «Вектор Альфа»



/Э. С. Абаган/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Ставрополь  
«13» августа 2021 г.

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью на \_\_\_\_\_ страницах

*С.В.Р.*

