



Общество с ограниченной ответственностью
«Вектор Альфа»,

Юридический адрес: 327100, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Гагарина, 63
Место нахождения: 350004, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кожевенная д. 12,
р/сч. 40702810630000038918, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК
к/сч. 30101810100000000602, БИК 040349602, ИНН 7735513989,
тел.: 8-928-810-32-10



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
«ВЕКТОР АЛЬФА»
Э.С. Абагян

11.04.2023 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № М-2023-20

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ
РАЗВИТИИ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ РАВНОЙ
РАЗМЕРУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, КОТОРЫЙ БУДЕТ
ПРЕДОСТАВЛЕН ПОБЕДИТЕЛЮ ТОРГОВ ИЛИ ИНОМУ УЧАСТНИКУ ТОРГОВ С
ЦЕЛЮ ИСПОЛНЕНИЯ ИМ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ
НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, КОТОРАЯ ПОДЛЕЖИТ УПЛАТЕ УКАЗАННЫМ
ЛИЦОМ ЗА 12 КАЛЕНДАРНЫХ МЕСЯЦЕВ СО ДНЯ, СЛЕДУЮЩЕГО ЗА ДНЕМ
ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ:
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 26:16:071301:959, РАЗРЕШЕННОЕ
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ДЛЯ МНОГО ЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 65 864 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ –
ГОРОД НЕВИННОМЫССК, ГОРОД НЕВИННОМЫССК, УЛИЦА СТРОИТЕЛЬНАЯ,
91/1**

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска Ставропольского края

ОЦЕНЩИК: 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: 11 апреля 2023 г.

г. Краснодар

Заключение к отчету №М-2023-20

11 апреля 2023 г.

*Председателю комитета
по управлению муниципальным имуществом
администрации города Невинномысска
М.Р. Арсамеков*

Уважаемый Магомедхабиб Рамзанович!

В соответствии с муниципальным контрактом №47-2023 от 07 апреля 2023 г. на оказание услуг по оценке имущества и техническим заданием на оценку, выполнены оценочные работы по определению рыночной стоимости годового размера арендной платы за земельный участок.

Для определения – начальной цены предмета торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии в соответствии 5 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Ставропольского края от 04.08.2021 № 391-п «Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Ставропольского края или главой администрации городского округа Ставропольского края, муниципального округа Ставропольского края».

Результаты анализа информации, имеющейся в распоряжении оценщика, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годового размера арендной платы за земельный участок, полученная с применением сравнительного подхода к оценке объекта, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 11 апреля 2023 года, составляет:

| № | Наименование объекта | Стоимость ГАП, руб |
|---|--|--------------------|
| 1 | Начальная цена на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок, который будет предоставлен победителю торгов или иному участнику торгов с целью исполнения им договора о комплексном развитии незастроенной территории, которая подлежит уплате указанным лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:071301:959, разрешенное использование: для многоэтажного жилищного строительства общей площадью 65 864 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Строительная, 91/1 | 9 534 259 |
| | Итого | 9 534 259 |

ВЫВОДЫ:

Результаты анализа информации, имеющейся в распоряжении оценщика, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годового размера арендной платы за земельный участок, полученная с применением сравнительного подхода по состоянию на 11.04.2023 года, составляет округленно:

9 534 259 (Девять миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи двести пятьдесят девять) рублей

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, по итогам деловых встреч, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Вектор Альфа»

Эксперт-оценщик



Э.С. Абагян
М.А. Проценко