Общество с ограниченной ответственностью
«Вектор Альфа»,
Юридический адрес: 124575, Москва, г. Зеленоград, д.917, кв. 41
Место нахождения: 350004, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кожевенная 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

20.07.2022 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № М-2022-31

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 292 +/-6 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ – ГОРОД НЕВИННОМЫССК, ГОРОД НЕВИННОМЫССК, УЛИЦА КАЛИНИНА, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 172/1

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: 20 июля 2022 г.

г. Краснодар

Общество с ограниченной ответственностью
«Вектор Альфа»,
Юридический адрес: 124575, Москва, г. Зеленоград, д.917, кв. 41
Место нахождения: 350004, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кожевенная д. 12, тел.: 8-928-810-32-10

Заключение к отчету №М-2022-31

20 июля 2022 г.

Председателю комитета
по управлению муниципальным имуществом
администрации города Невинномысска
Д.В. Кияшко

Уважаемый Денис Владимирович!

В соответствии с муниципальным контрактом №45-2022 от 31 мая 2022 г. на оказание услуг по оценке имущества и техническим заданием на оценку, выполнены оценочные работы по определению рыночной стоимости годового размера арендной платы за земельные участки.

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.

Результаты анализа информации, имеющейся в распоряжении оценщика, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годового размера арендной платы за земельные участки, полученная с применением сравнительного подхода к оценке объекта, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 20 июля 2022 года, составляет:

№	Наименование объекта	Стоимость ГАП, руб
1	Начальный размер годовой арендной платы недвижимого имущества: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:070809:278, разрешенное использование: магазины, общественное питание, общей площадью 292 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Калинина, земельный участок 172/1.	**117 143**
	Итого	**117 143**

ВЫВОДЫ:

Результаты анализа информации, имеющейся в распоряжении оценщика, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годового размера арендной платы за земельные участки, полученная с применением сравнительного подхода по состоянию на 20.07.2022 года, составляет округленно:

117 143 (Сто семнадцать тысяч сто сорок три) рубля

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» _____ Э.С. Абагян

Эксперт-оценщик _____ М.А. Проценко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ 4
РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 4
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 4
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ 5
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ 5
4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 6
4.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 6
4.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 8
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8
6.3. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 9
6.4.ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ 8
6.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ 12
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
6.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
6.7. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 13
6.8. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГОСТОИМОСТЬ 13
6.9. РЕКВИЗИТЫ БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЯ. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 13
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 13
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 14
7.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ ЗА 2020 ГОД 15
7.3 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2020 ГОДУ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ. СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ 19
7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЭТИХ ФАКТОРОВ 21
7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 22
7.6. ЭКОЛОГИЯ РАЙОНА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 23
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИМЕНЕНИЕ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЯ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 23
8.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 23
8.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 29
8.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 36
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕНЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ 34
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 38
10. ПРИЛОЖЕНИЯ 39

ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Порядковый номер Отчета об оценке	М-2022-31
Форма отчета	Письменная форма
Вид права	Оперативное управление
Субъект права	Российская Федерация
Объект оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы за: Начальный размер годовой арендной платы недвижимого имущества: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:070809:278, разрешенное использование: магазины, общественное питание, общей площадью 292 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Калинина, земельный участок 172/1
Правоустанавливающие документы	-
Заказчик	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска Ставропольского края
Обременения	Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Доходный подход – не применялся
Сравнительный подход – 100
Затратный подход – не применялся

№	**Наименование объекта**	Итоговая стоимость ГАП, руб
1	Начальный размер годовой арендной платы недвижимого имущества: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:070809:278, разрешенное использование: магазины, общественное питание, общей площадью 292 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Калинина, земельный участок 172/1	**117 143**
	Итого	**117 143**

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости	***117 143 (Сто семнадцать тысяч сто сорок три) рубля***

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Начальный размер годовой арендной платы недвижимого имущества: Земельный участок,

	кадастровый номер 26:16:070809:278, разрешенное использование: магазины, общественное питание, общей площадью 292 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Калинина, земельный участок 172/1
Имущественные права на Объект оценки	Оперативное управление
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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 стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	20.07.2022 г.
График проведения оценки (срок проведения оценки)	с 20.07.2022 г. по 20.07.2022 г.
Ключевые допущения и ограничения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)	Отказ от применения доходного и затратного подходов.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска Ставропольского края
Полное наименование	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска Ставропольского края
Место нахождения	357100, Ставропольский край, г. Невинномысск, Гагарина ул., 74-А

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

- сведения об оценщике, подготовившем настоящий отчет:

Фамилия, имя, отчество	Проценко Мария Александровна
Информация о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» с 05.10.2012 года, регистрационный № 008195. Свидетельство № 002315 от 22.07.2020 года
№ и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серии ПП-I № 223061 выдан ФГБОУ ВПО Ставропольский государственный аграрный университет от 21 апреля 2012 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», СПАО ""ИНГОССТРАХ"": Страховой полис № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-008195 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	Стаж работы в оценочной деятельности с 2012 года

- сведения об организации:

Наименование организации	ООО «ВЕКТОР АЛЬФА»
ОГРН	1057748191270
ИНН	7735513989
Место нахождения	350004, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кожевенная д. 12
Телефон	8-928-810-32-10
e-mail	vektoralfa23@mail.ru
Расчетный счет	40702810630000038918
Корреспондентский счет	30101810100000000602
БИК	040349602
Сведения о страховании гражданской ответственности организации	Ответственность Исполнителя застрахована организацией АО "АльфаСтрахование": Страховой полис № 7191R/776/0001/21 от 13.08.2021 г., период страхования с 14.08.2021 г. по 13.08.2022г. Лимит ответственности 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

4.1. ЗАЯВЛЕНИЕ о соответствии

Подписавший настоящий Отчет оценщик, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценка произведена без осмотра объектов оценки.
3. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки оценщика.
4. В отношении имущества, являющегося предметом оценки настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартами утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 254, № 255, № 256 «Об утверждении стандартов оценки»
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. Уровень квалификации и образования Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт работы по оценке аналогичных объектов.
9. Оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества,

благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.

4.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

Ограничительные условия – это ограничения, налагаемые на оценку.

Допущения – это предположения, принимаемые за истину.

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком.

Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях и предполагаемого использования – для обеспечения кредитных обязательств.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки, таких как состояние почвы и грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований, кроме обычного визуального осмотра.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценке.

Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в документации, предоставляемой Заказчиком.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не принимают на себя обязательства по конфиденциальности данного отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Предполагается, что проведенных анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Нормативно-правовые акты:

1. «Гражданский кодекс РФ (часть первая)» от 30.11.94 г. № 51-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки).

Используемые стандарты оценки:

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, вступившим в силу 29 сентября 2015 г.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, вступившим в силу 29 сентября 2015г.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, вступившим в силу 29 сентября 2015г.

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

5. Федеральный стандарт «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», Утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 327 от 01.06.2015 г.

Обоснование применения стандартов:

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Документы заказчиком не предоставлялись.

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Анализ представленной Заказчиком информации

Сопоставление данных об Объектах оценки	Установление конструктивных особенностей имущества, а также его соответствия данным представленной технической документации/ спецификации (тех. Паспортам, спецификации к договору и т.п.)	-

Установление данных об обременений на Объекты оценки	Установления наличия/ отсутствия обременений имущества на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, право собственности на которое оценивается, включая обременения залогом или долговым обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии)	Не обнаружено
Установление дополнительных характеристик Объектов оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, права собственности, на которое оценивается, в том числе описание соответствующих прав	-

6.3. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Отсутствует необходимость в иных сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки.

6.4.ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ

Общие понятия

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. (Федеральный стандарт оценки № 1, п. 25)

Субъекты оценочной деятельности – органы государственной власти, Оценщики, их профессиональные объединения, организации, осуществляющие оценочную деятельность, а также предприятия всех форм собственности (юридические лица) и лица, осуществляющие обращение взыскания на имущество должника, выступающие в качестве заказчиков (ст. 4 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации

определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Рыночная стоимость – в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ Оценщиками, имеющие для них обязательный характер.

Отчет об оценке имущества – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных

заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (Федеральный стандарт оценки № 3, п.3).

Другие термины и определения

Ниже приводятся толкования наиболее важных использованных в тексте терминов, которые могут по тем или иным причинам быть понятыми неоднозначно. Источниками данной терминологии послужили: законодательные и нормативные акты РФ и субъектов РФ, Стандарты РОО, Международные стандарты оценки.

Аналог - объект сходный или подобный оцениваемому имуществу.

Безрисковая ставка - процентная ставка по инвестициям, характеризующимся отсутствие риска неполучения дохода по ним или характеризующихся наименьшим риском.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (согласно ст. 6 Земельного кодекса РФ). Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Инвентарный объект основных средств – объект со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций.

Имущество – представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-то управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль.

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

Копия - точное воспроизводство объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщик имущества – лицо, обладающие подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процесс оценки - определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Срок полезного использования – период, в течение которого использование объекта основных средств призвано приносить доход организации или служить для выполнения целей деятельности организации, определяемый для принятых бухгалтерскому учету основных средств в соответствии с установленным порядком.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ограничивающие условия - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Согласование - получение итоговой оценки стоимости на основании результатов, полученных с помощью разных подходов.

Цена - это денежная форма проявления стоимости объекта в конкретных условиях спроса и предложения на него.

Остальные термины и определения приводятся в отдельных разделах настоящего отчета.

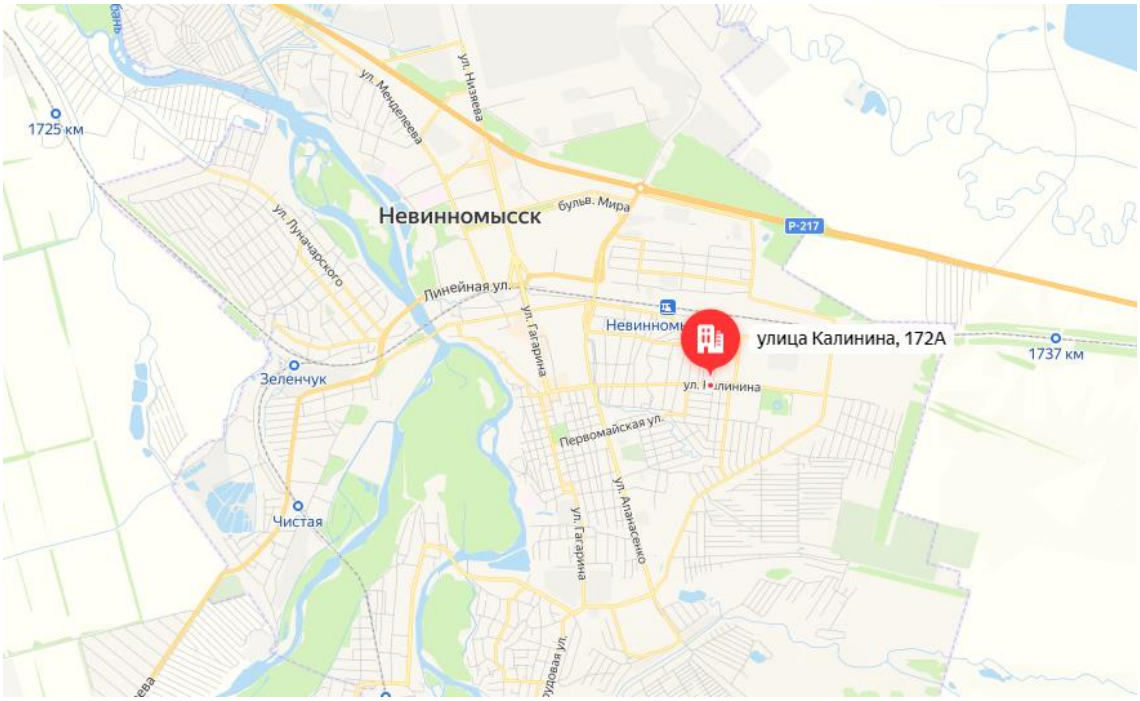
6.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

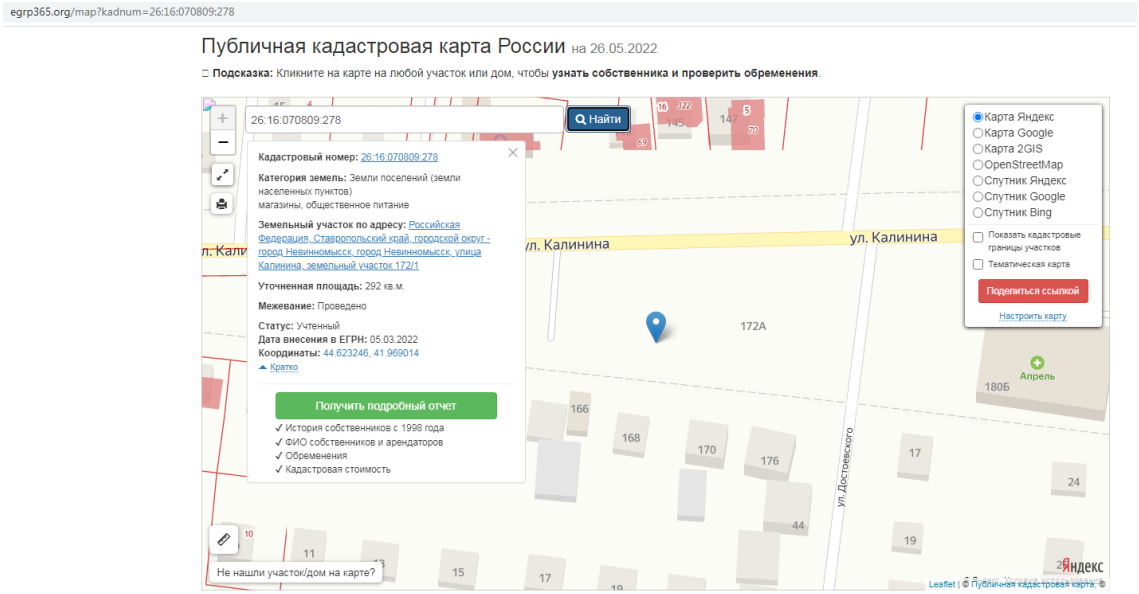
Таблица 3 - Описание объекта оценки 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местонахождение	Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Калинина, земельный участок 172/1.
Преобладающая застройка микрорайона	Плотность застройки - хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона	Информация отсутствует
Промышленная инфраструктура	Нет крупных промышленных объектов в пределах микрорайона
Экологическая обстановка	Хорошая
Благоустройство микрорайона и прилежащей территории	Информация отсутствует
Коммуникации и инженерная инфраструктура	Информация отсутствует
Охрана и безопасность	Специальных систем нет
Подъездная дорога к участку/Парковка	Информация отсутствует

Местоположение объекта оценки на карте



Местоположение объекта оценки на кадастровой карте



6.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, имеющие специфику, влияющие на результаты объекта оценки:

Предоставленные заказчиком документы в Приложениях полностью идентифицируют объекты оценки по состоянию на дату оценки.

6.7. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В настоящее время объекты оценки не используются

6.8. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГОСТОИМОСТЬ

Данных факторов и характеристик, существенно влияющих на стоимость объектов оценки, не выявлено.

6.9. РЕКВИЗИТЫ БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЯ. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данные отсутствуют.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

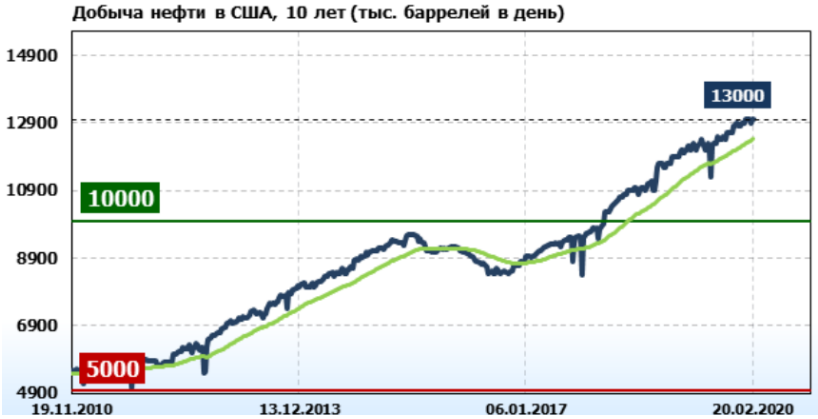
предложений на услуги, активности рыночных отношений, инвестиционного риска и пр.).

7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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 бареллей 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 2020 г., млрд рублей	110046,1	+1,3
Инвестиции в основной капитал за 2020 г., млрд рублей	19318,8	+1,7

	1 кв. 2020 г.	
	ед.	+/- % кв/кв
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		+2,3
Индекс промышленного производства		+1,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	282,6	+3,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,5	-4,0
в том числе, железнодорожного транспорта	214,8	-4,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2914,9	+4,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,9	-0,4
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США (за февраль)	46,6	-6,7
в том числе: экспорт товаров	28,1	-11,3
импорт товаров	18,5	+2,1
Реальные располагаемые денежные доходы за 1 кв. 2020 г. (кв/кв)		+0,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за февраль:		
номинальная, рублей	47257	+8,8
реальная		+6,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	-8,2
Ключевая ставка с 27.04.2020г.	5,5 %	
Инфляция по итогам апреля 2020 года (г/г)		+3,1
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2020г., млрд руб.	1847,4	-29,6
Суммарная задолженность организаций на конец февраля	113398,5	+6,3
просроченная	4339,1	+12.9
Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 марта 2020г., трлн руб.	10,95	+7,8
Средства физических лиц, трлн руб.	30,8	+0,9
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 1 марта, трлн руб.	66,2	+4,4
Кредиты физическим лицам, трлн. руб.	18,0	+17,8
Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-февраль, млрд руб. в т.ч доходы	5,071	+1,7
расходы	5,213	+13,2
Золотовалютные резервы на 01.05.2020	567,3	+15,3
Объем строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, млрд руб.	1562,5	+1,1%
Ввод в эксплуатацию жилых зданий, млн. кв.м. общей площади	20,5	+2,6

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.

В самом начале 2020 года главным событием для российской экономики стало падение цен на нефть, которое стало следствием резкого сокращения спроса на «черное золото» со стороны таких ключевых игроков мирового рынка, как Китай, США и страны Евросоюза.

В первые месяцы 2020 года Китай боролся с распространением коронавируса, в связи с чем сократил объемы транспортных перевозок и производства. Затем настала очередь Европы и США. Срыв соглашения с саудитами привел к дальнейшему обвалу цен на нефть и к падению российской валюты: цена евро и доллара в определенный период взлетела на 15-20 рублей.

Следующим печальным для экономики страны событием стало введение режима нерабочих дней в апреле 2020 года, что было связано с необходимостью противодействовать распространению коронавируса. Впервые в новейшей истории пандемия привела к сознательному (по решению практически всех правительств) приостановлению деятельности большей части секторов экономики.

Фактически в период пика карантинных мероприятий работали только стратегически важные (ТЭК, оборонная промышленность, коммуникации и т.п.) и жизненно необходимые (агропромышленный комплекс, торговля продовольственными товарами и медикаментами) отрасли. Остальные сегменты экономики оказались в удручающем положении.

Туризм, гостиничный бизнес и общепит, индустрия красоты, транспорт понесли жесточайшие убытки, многие предприятия этих отраслей до сих пор не восстановили свою деятельность. Естественно, сложившаяся ситуация отразилась на трудовой занятости населения и на его доходах: выросла безработица, многие граждане, занятые в наиболее пострадавших отраслях, потеряли доходы. Это, в свою очередь, отразилось на потребительском спросе: люди в большинстве своем покупают самое необходимое и менее дорогое. Вырос и сегмент теневых услуг.

В то же время, если говорить о показателях экономического роста, то из крупных мировых экономик лишь американская и российская в первом квартале 2020 года еще демонстрировали пусть минимальный, но все же рост. Американская экономика выросла на 0,3%, российская – на 1,6%. Можно сравнить с экономикой Китая, которая за эти месяцы сократилась (-6,8%), и это впервые за три десятилетия. Международный валютный фонд (МВФ) предсказывает общий спад мирового ВВП на 3%, а ВВП России – на 5,5%.

19 июня Банк России все же пошел на снижение ключевой ставки до 4,5%. Главный смысл снижения ключевой ставки – стремление удержать инфляцию в пределах 4% в 2020 году. Такие меры предприняты в связи с тем, что во втором квартале 2020 года ожидается падение ВВП на 8%. Руководитель Банка России

Эльвира Набиуллина считает, что ВВП России лишь к первой половине 2022 года сумеет вернуться на уровень конца 2019 года, столь масштабными для экономики оказались последствия пандемии.

Общий прогноз Банка России неутешителен: экономика в 2020 году может сократиться на 4-6%. Снижение ключевой ставки неизбежно приведет к изменениям в кредитной политике банков. Уже сейчас банки стали внимательнее подходить к анализу положения заемщиков, выставляя более жесткие требования.

7.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ ЗА 2020 ГОД

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^2

Наиболее крупные города.

Ставрополь, Пятигорск, Невинномысск, Кисловодск, Ессентуки

Природные ресурсы.

Основные природные ресурсы Ставропольского края: природный газ, нефть, редкоземельные металлы, минеральные строительные материалы, асбест, глауберова и поваренная соли, лечебные минеральные грязи. В районе Кавказских Минеральных Вод расположены всемирно известные источники минеральных вод «Нарзан», «Ессентуки», «Славяновская».

Информация
о социально-экономическом развитии Ставропольского края
за январь-декабрь 2020 года*

Оборот организаций по видам экономической деятельности в январе-декабре 2020 года составил 1650,0 млрд. рублей или 109,4% к январю-декабрю 2019 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам экономической деятельности за

январь-декабрь 2020 года составил 398,1 млрд. рублей, что на 3,2% больше, чем в январе-декабре 2019 года.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в 2020 году составил 186,3 млрд. рублей, что, в сопоставимой оценке, на 18,1% ниже уровня 2019 года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных в 2020 году по виду экономической деятельности «Строительство», составил 145,1 млрд. рублей, или 122,8% к 2019 году.

В январе-декабре 2020 года организации всех форм собственности и индивидуальные застройщики построили 14045 квартир общей площадью 1208,6 тыс. квадратных метров, или 102,7% к 2019 году.

За январь-сентябрь 2020 года на развитие экономики и социальной сферы края по полному кругу организаций использовано 135,5 млрд. рублей **инвестиций в основной капитал**, что на 28,1% больше, чем соответствующем периоде 2019 года.

За январь-декабрь 2020 года **перевезено коммерческих грузов** автомобильным транспортом крупных и средних предприятий и организаций края 1511,7 тыс. тонн грузов или 73,9% к соответствующему периоду 2019 года. Коммерческий **грузооборот автомобильного** транспорта крупных и средних предприятий и организаций края за январь-декабрь 2020 года составил 538,1 млн.т-км. или 44,8% к соответствующему периоду 2019 года.

Внешнеторговый оборот края за январь-ноябрь 2020 года составил 1458,7 млн. долларов США, в том числе экспорт – 949,1 млн. долларов США, импорт – 509,6 млн. долларов США. Положительное сальдо торгового баланса сложилось в сумме 439,4 млн. долларов (за январь-ноябрь 2019 года – 562,6 млн. долларов).

Оборот розничной торговли в декабре 2020 года составил 58,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 95,4% к соответствующему периоду прошлого года, в январе-декабре 2020 года – 520,4 млрд. рублей и 93,0%, соответственно.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2020 года составил 28,5 млрд. рублей, или 71,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года.

В декабре 2020 года населению края **оказано платных услуг** на 12,9 млрд. рублей или 87,3% к соответствующему периоду 2019 года, за январь-декабрь 2020 года на 143,2 млрд. рублей или 83,1% к соответствующему периоду прошлого года.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по краю в декабре 2020 года в расчете на одного человека в месяц составила 4 338,71 рублей, и увеличился по сравнению с предыдущим месяцем на 2,8%, а с уровнем на начало года на 10,1 процента.

В декабре 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года **индекс потребительских цен** составил 105,7 процента, в том числе: продовольственных товаров – 108,6%, непродовольственных – 105,4%, услуги – 103,0%.

Консолидированный бюджет края в январе-ноябре 2020 года исполнен по доходам в сумме 142,6 млрд. рублей и расходам – 137,9 млрд. рублей. Превышение доходов над расходами составил профицит – 4667,0 млн. рублей.

В январе-ноябре 2020 года в бюджетную систему поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей в сумме 99,6 млрд. рублей, что на 10,5% меньше, чем в январе-ноябре предыдущего года.

За январь-октябрь 2020 года **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений), в действующих ценах, сложился положительным и составил 69,6 млрд. рублей. Прибыль в размере 83,5 млрд. рублей получили 532 (69,1%) организации, убыток на сумму 13,9 млрд. рублей – 238 (30,9%) организаций

Денежные доходы в расчёте на душу населения в январе-сентябре 2020 года составили 22163,2 рублей и уменьшились на 2,8% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в реальном выражении (с учётом индекса потребительских цен) падение составило 5,7 процента.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная работникам в январе – ноябре 2020 года (по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства), увеличилась в сравнении с январем-ноябрем 2020 года на 6,6% и составила 32728,7 рублей.

Безработица. На конец декабря 2020 года в качестве безработных в органах службы занятости населения края зарегистрированы 84,5 тыс. человек, из них 22,2 тысяч получали пособие по безработице. Уровень зарегистрированной безработицы на конец ноября 2020 года составил 6,2%.

Демография. Численность населения края на 1 декабря 2020 года составила, по оценке, 2796,4 тыс. человек. За январь-ноябрь 2020 года отмечается естественная убыль 6904 человека.

Миграционные процессы в крае. В январе-ноябре 2020 года на территорию Ставропольского края, исключая внутрикраевую миграцию, прибыло 41187 человек, выбыло из края 41438 человек, миграционный отток населения 251 человек.

*по данным Северо-Кавказстата

7.3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2020 ГОДУ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ. СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить 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.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

в) факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торговую, офисную и производственно-складскую (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости).

В стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание (комплекс зданий).

На рынке недвижимости существует практика взимания арендной платы за всю общую площадь предлагаемых зданий и помещений. Так, большинство предлагаемых в аренду помещений до 50 кв.м представляют собой основные площади, не включающие вспомогательные площади (коридоры, с/у и пр.), а аналогичные объекты площадью более 50 кв.м уже включают в себя вспомогательные площади, т.е. фактически предлагаются общие площади, что коррелирует с данными ставропольских риэлтеров.**

В рамках данного исследования, на территории г. Ставрополь выделяются следующие функциональные (географические) районы согласно общепринятому в населенном пункте районированию: Северо-Запад, Центр (вкл. Ботаника, Осетинка, Бараки и верх Серова), Юго-Запад (вкл. Перспективный, Южный обход, Западный обход) и Другие. Под «Другими» районами здесь и далее понимаются следующие районы: 204-й квартал, Мамайка, Ташла, Туапсинка, Чапаевка, а также районы, не выделенные по экономическому сегменту.

Предполагается, что выявленные предложения как продажи, так и аренды включают НДС (20%). Анализ сложившейся деловой практики показывает, что арендные ставки не включают величину коммунальных платежей, т.е. они оплачиваются арендатором отдельно. Следует также отметить, что типовым показателем является цена аренды 1 кв.м площади в интервал времени, равный месяцу.

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – март 2020 года

Совокупный рынок офисной недвижимости может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения коммерческой недвижимости представлена на рисунке 1.

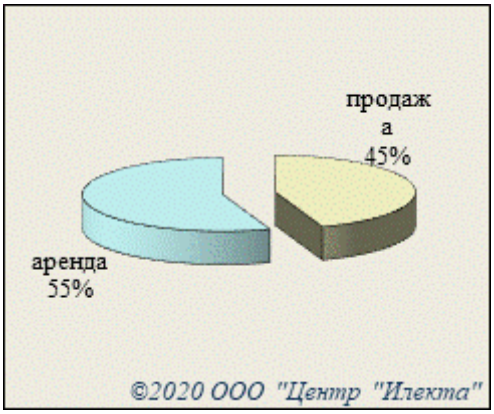


Рисунок 1 – Общая структура предложения

Продажа офисной недвижимости

Структура предложений продажи в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке 2.

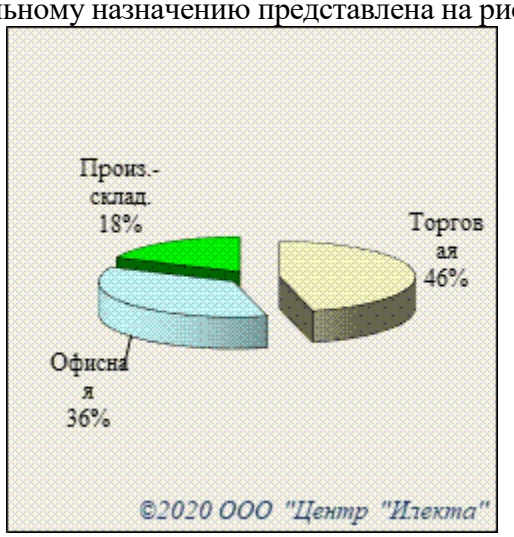


Рисунок 2 – Структура предложений продажи по функциональному назначению

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгового назначения – 46%, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (18%).

Анализ ситуации, сложившейся на рынке офисной недвижимости может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта офисной недвижимости. Структура

предложений продажи, согласно принятому районированию г. Ставрополь, представлена на рисунке 3.

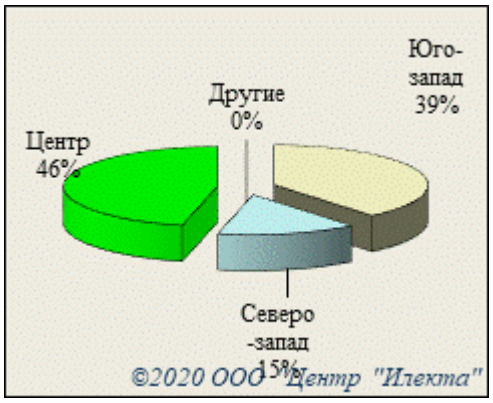


Рисунок 3 – Структура предложений продажи по районам города

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения офисной недвижимости на продажу, а именно 46% находится в Центре, а наименьшим объемом представлены Другие районы – данные по предложениям отсутствуют.

В марте 2020 года средняя* цена предложений продажи офисной недвижимости составила 40 326 руб./кв. м стандартная ошибка 6,3%, изменение к предыдущему месяцу 0,5%. Средняя цена предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости колебалась в пределах от 11 333 руб. до 78 750 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

Цена предложения продажи единого объекта недвижимости офисного назначения, руб.	
Средняя	8 077 220
Максимальная	57 000 000
Минимальная	380 000
Общая площадь предложения продажи единого объекта недвижимости офисного назначения, кв.м	
Средняя	243
Максимальная	1 776
Минимальная	11

Соотношение средних цен предложений продажи по районам города приведено на рисунке 4.

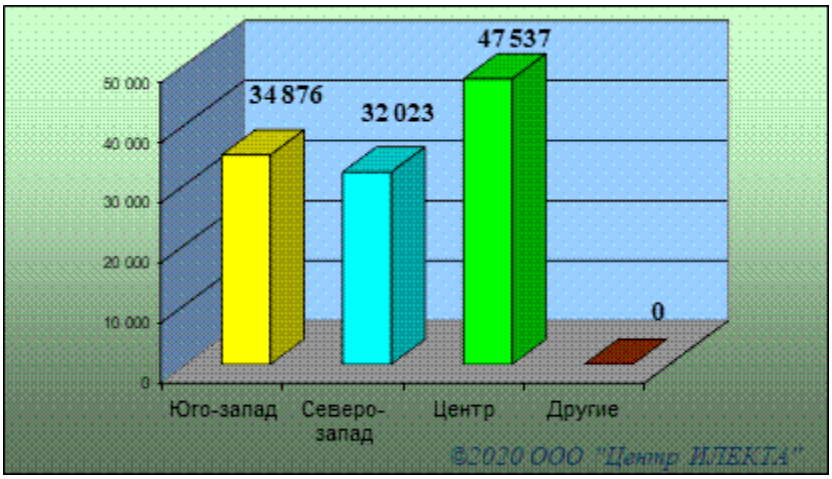


Рисунок 4 – Средняя цена предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости по районам города, руб.

Анализ динамики цен подразделен на две составляющие: долгосрочная (с интервалом 1 год) и краткосрочная (с интервалом 1 месяц) составляющие.

Долгосрочная динамика представлена на рисунках 5 и 6.

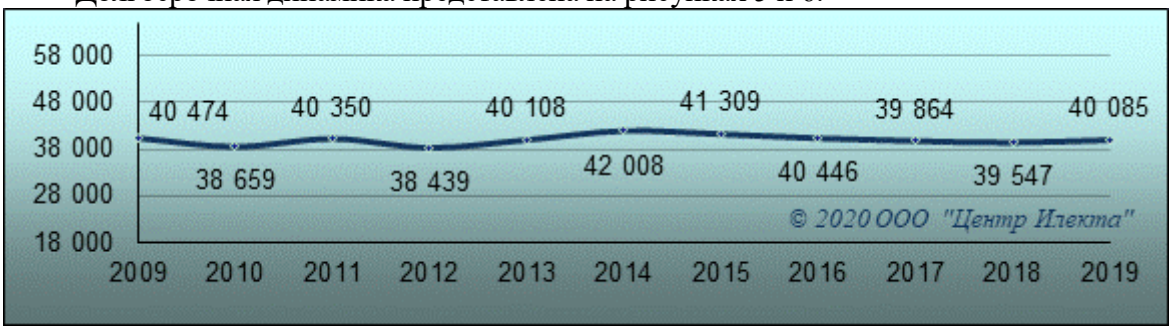


Рисунок 5 – Долгосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости в руб.

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2019 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости снизилась на 389 руб.

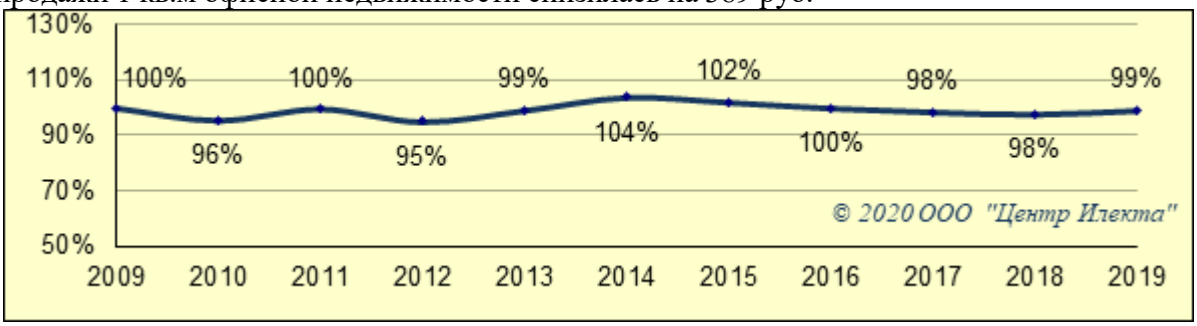


Рисунок 6 – Долгосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости в %

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2019 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости снизилась на 1%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи офисной недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2009 год (40 474 руб./кв.м). Результат представлен в таблице 1.

Район	октябрь 19	ноябрь 19	декабрь 19	январь 20	февраль 20	март 20	Диапазон цен
Юго-запад	34 262	36 100	37 938	32 490	37 773	34 876	14948-59211
Северо-запад	27 637	32 596	37 554	29 152	26 671	32 023	11333-49763
Центр	49 030	47 266	45 501	47 457	44 760	47 537	21813-78750
Другие	-	-	-	-	-	-	-
Средняя	40 260	40 468	40 675	39 513	40 110	40 326	11333-78750
Изменения	99%	100%	100%	98%	99%	100%	-

Таблица 1 – Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи офисной недвижимости, руб./кв.м

Таблица 1 свидетельствует о том, что на рынке продажи офисной недвижимости наибольшие средние значения цен предложений продажи зафиксированы в Центре, а наименьшие – в Северо-западном районе города.

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи офисной недвижимости, выраженная в руб., в графическом виде представлена на рисунке 7.

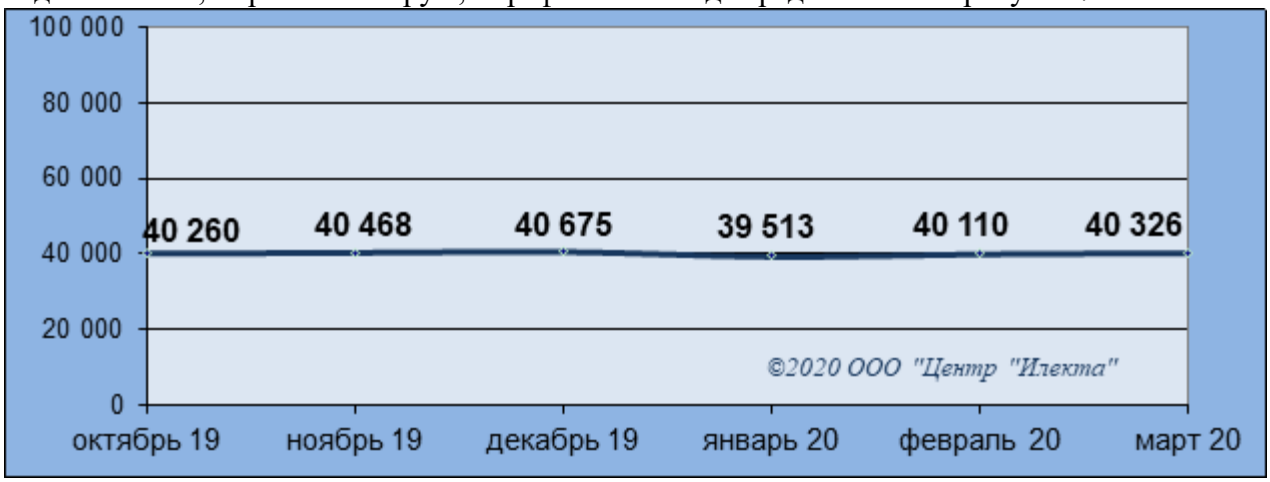


Рисунок 7 – Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости в руб.

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи офисной недвижимости, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке 8.

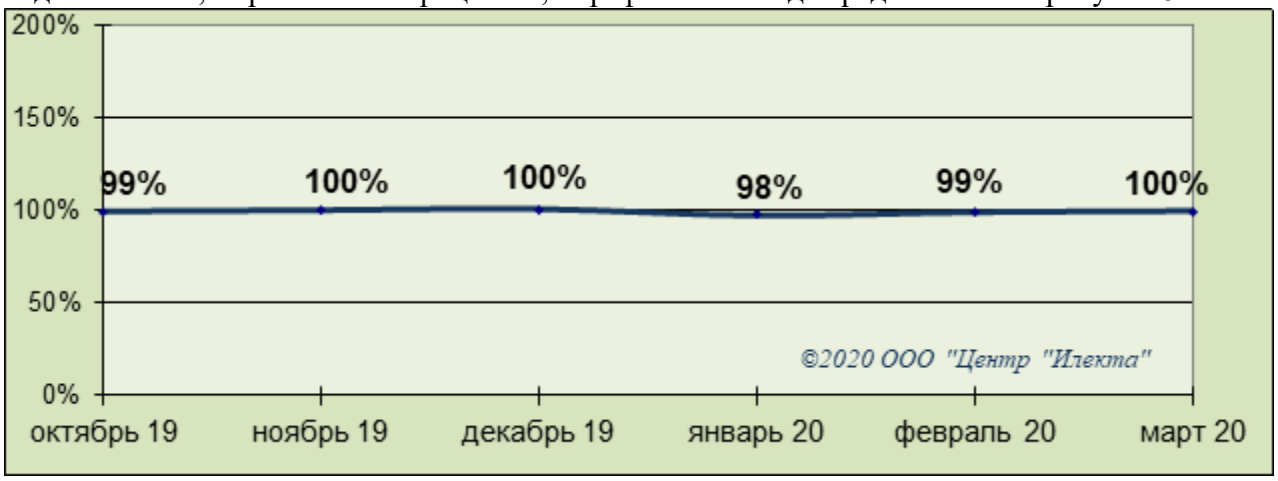


Рисунок 8 – Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости в %

Аренда офисной недвижимости

Структура предложений аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке 9.

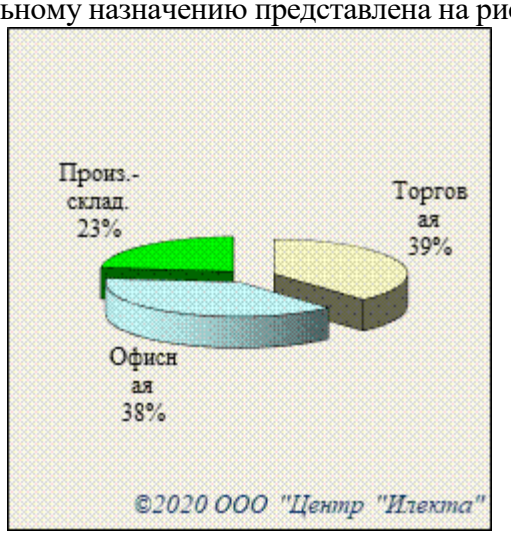


Рисунок 9 – Структура предложений аренды по функциональному назначению

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наем являлись объекты недвижимости торгового назначения – 39%, а наименее выставляемыми объекты недвижимости производственно-складского назначения – 23%.

Анализ ситуации, сложившейся на рынке офисной недвижимости может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта офисной недвижимости. Структура предложений аренды, согласно принятому районированию г. Ставрополя, представлена на рисунке 10.

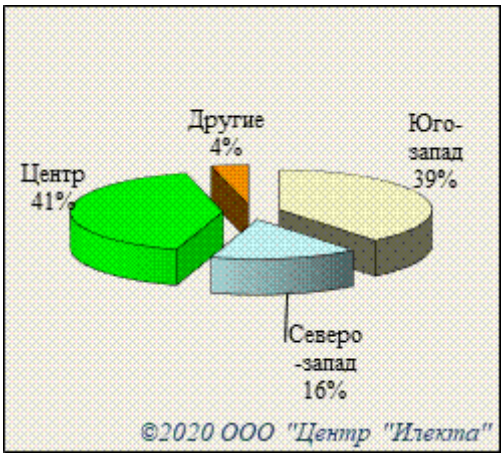


Рисунок 10 – Структура предложений аренды по районам города

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения офисной недвижимости в наем, а именно 41% находится в Центре, а наименьшим объемом представлены Другие районы – 4%.

В марте 2020 года средняя цена предложений аренды офисной недвижимости составила 423 руб./кв. м/мес. стандартная ошибка 5%, изменение к предыдущему месяцу 3,4%. Средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. офисной недвижимости колебалась в пределах от 250 руб. до 900 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

Цена предложения аренды единого объекта недвижимости офисного назначения, руб./мес.	
Средняя	44 106
Максимальная	500 000
Минимальная	4 200
Общая площадь предложения аренды единого объекта недвижимости офисного назначения, кв.м	
Средняя	93
Максимальная	1 000
Минимальная	10

Соотношение средних цен предложений аренды по районам города приведено на рисунке 11.

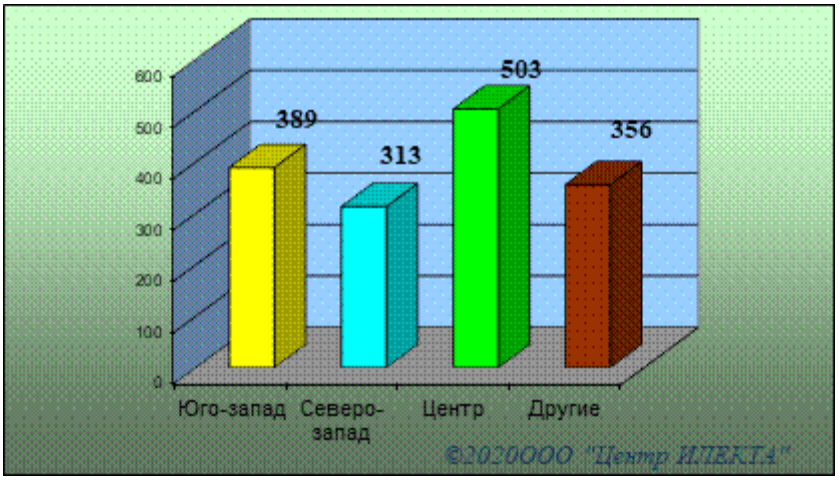


Рисунок 11 – Средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. офисной недвижимости по районам города, руб.

Анализ динамики цен подразделен на две составляющие: долгосрочная (с интервалом 1 год) и краткосрочная (с интервалом 1 месяц) составляющие.

Долгосрочная динамика представлена на рисунках 12 и 13.

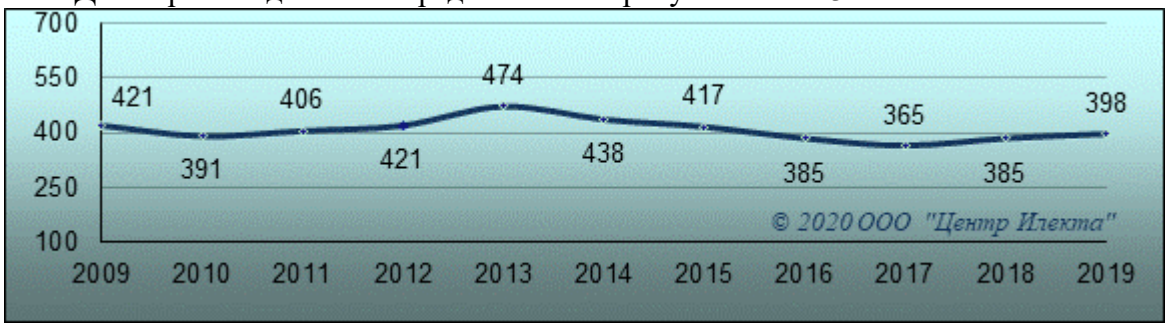


Рисунок 12 – Долгосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. офисной недвижимости в руб.

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2019 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. офисной недвижимости снизилась на 23 руб.

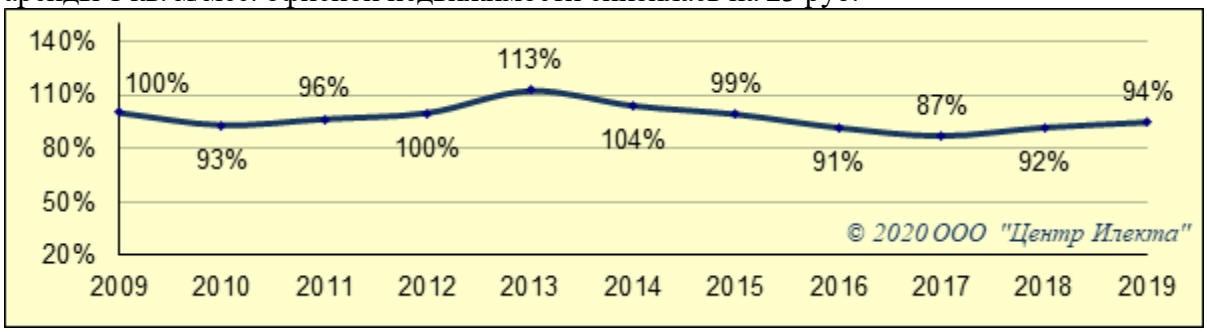


Рисунок 13 – Долгосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. офисной недвижимости в %

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2019 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. офисной недвижимости снизилась на 6%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений аренды офисной недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений аренды в данном сегменте коммерческой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2009 год (421 руб./кв.м/мес.). Результат представлен в таблице 2.

Район	октябрь 19	ноябрь 19	декабрь 19	январь 20	февраль 20	март 20	Диапазон цен
Юго-запад	379	397	414	407	369	389	250-600

Северо-запад	335	331	327	334	317	313	250-400
Центр	492	478	463	483	520	503	300-900
Другие	306	-	-	208	323	356	323-390
Средняя	392	398	404	402	409	423	250-900
Изменения	93%	95%	96%	96%	97%	101%	-

Таблица 2 – Краткосрочная динамика средних цен предложений аренды офисной недвижимости, руб./кв.м

Таблица 2 свидетельствует о том, что на рынке аренды офисной недвижимости наибольшие значения цен предложений аренды зафиксированы в Центре, а наименьшие – в Северо-западном районе.

Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды офисной недвижимости, выраженная в руб., в графическом виде представлена на рисунке 14.

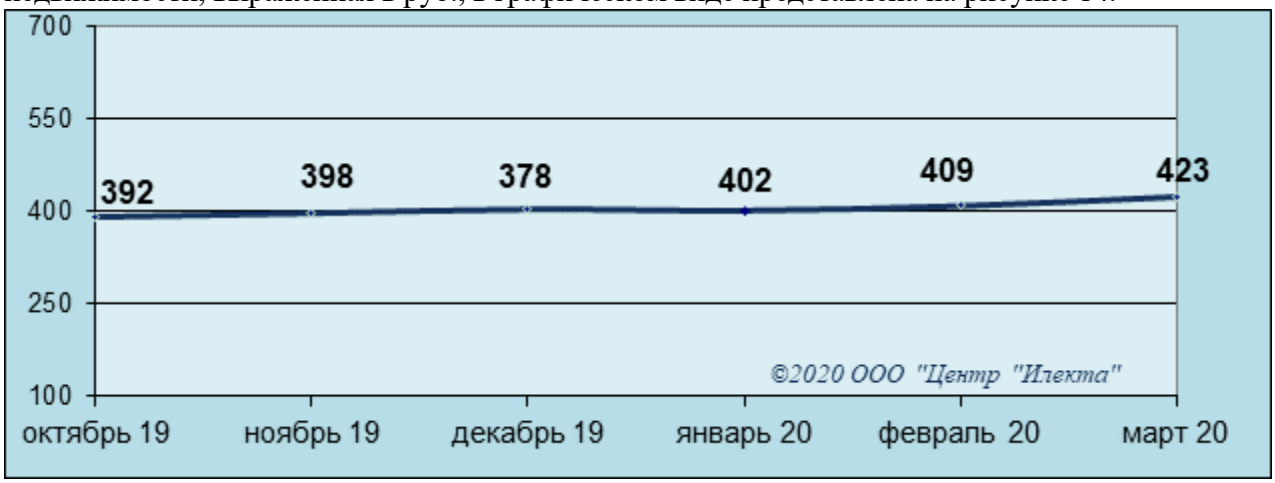


Рисунок 14 – Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. офисной недвижимости в руб.

Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды офисной недвижимости, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке 15.

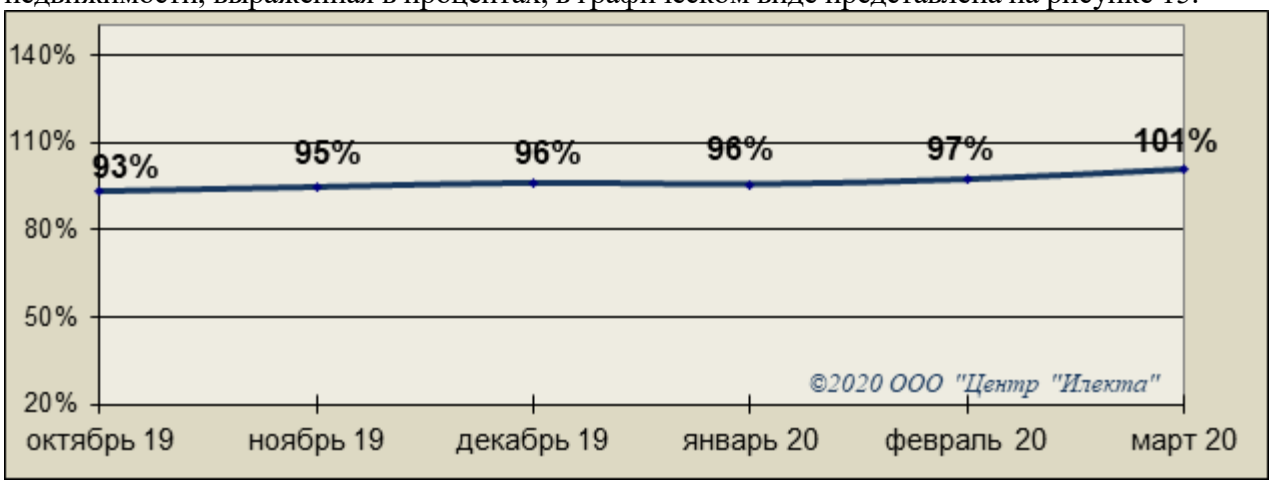


Рисунок 15 – Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. офисной недвижимости в %

Скидка на торг, согласно данным исследования «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости»*, при сделках с офисно-торговой недвижимостью

находится в диапазоне 5,3 – 27,2% при продаже и 4,5 – 23,7% при сдаче в аренду, что коррелирует с данными ставропольских риэлтеров**, которые говорят о скидке на торг при совершении сделки с нежилой недвижимостью в пределах 5 – 30%.

7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЭТИХ ФАКТОРОВ

В соответствии с пунктом 11 ФСО № 7 анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

ФСО-3 п.8ж ФСО-7 п.11.

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.).

Самыми важными социально-экономическими факторами, оказывающими влияние на уровень цен на недвижимость, считаются:

- ВВП, среднегодовой прирост;
- располагаемые доходы населения, среднегодовой прирост;
- инфляция среднегодовая;
- инвестиции, среднегодовой прирост;
- численность населения, среднегодовой прирост.

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Поскольку в задании на оценку сделано допущение (п. 2) об оценке объектов исходя из вида фактического использования, будет корректно отказаться от проведения Анализа наиболее эффективного использования.

7.6. ЭКОЛОГИЯ РАЙОНА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Отчет об оценке выполнен в предположении об отсутствии любых загрязнений окружающей среды.

Оценщик заявляет об отсутствии специальных исследований относительно сейсмических, климатических или опасных субстанций.

Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому для целей настоящей оценки Оценщик принял допущения, что никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри объекта или на объекте оценки. Таким образом, можно сделать вывод о том, что экология объекта оценки не влияет на диапазон рыночной стоимости объектов оценки.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИМЕНЕНИЕ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЯ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Обоснование отказа от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка

Согласно **ст. 23 ФСО-1** 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.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Обоснование отказа от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости земельных участков

Затратный подход не будет использован для оценки земельного участка в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно **ст. 23 ФСО-1,** так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

8.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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.

Ст. 22 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнительного анализа продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При анализе информации об объектах рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в

соответствии со **ст. 22 ФСО-1** для оценки рыночной стоимости жилого помещения будет использован сравнительный подход.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Корректировки, вносимые в цену продажи аналога с целью приближения его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта, называются поправками. Однако необходимо помнить, что поправкам не поддаются сегментообразующие характеристики, например назначение использования объекта. Кроме того, не всегда можно рассчитать поправки на условия финансирования и продаж, поэтому желательно в качестве аналогов не использовать объекты, отличающиеся от оцениваемого по этим характеристикам. При отсутствии такой возможности эти поправки необходимо вносить в первую очередь. Объектом корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости.

Таблица 13. Определение стоимости объекта оценки №1 сравнительным подходом

Подбор и сопоставление аналогов аренды					
Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наименование объекта оценки	Право пользования объектом недвижимости	Право пользования объектом недвижимости	Право пользования объектом недвижимости	Право пользования объектом недвижимости	Право пользования объектом недвижимости
Имущественные права	Право собственности	Право собственности зарегистрировано, ограничения не установлены	Право собственности зарегистрировано, ограничения не установлены	Право собственности зарегистрировано, ограничения не установлены	Право собственности зарегистрировано, ограничения не установлены
Условия сделки/финансирования	Свободные, рыночные	Цена предложения (публичная оферта)	Цена предложения (публичная оферта)	Цена предложения (публичная оферта)	Цена предложения (публичная оферта)
Дата сделки - предложения	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22
Местоположение (общее)	Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Калинина, земельный участок 172/1	Ставропольский край	Ставропольский край	Ставропольский край	Ставропольский край
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации		https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_konstantinovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._promnaznacheniya_2372010046	https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1806570372	https://www.avito.ru/mineralnye_vody/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._promnaznacheniya_2413310154	https://www.avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_2170462376
Общая площадь земельного участка для аренды, кв. м.	292,00	600,00	1 000,00	380,00	1 700,00
Ставка ежемесячной аренды, руб.		60 000,00	10 000,00	4 000,00	20 000,00
Ставка ежемесячной аренды, руб./кв. м.		100,00	10,00	10,53	11,76

Расчет ставки ГАП				
Корректировка на имущественные права	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка МАП с учетом коррекции на имущественные права, руб./кв. м.	100,00	10,00	10,53	11,76
Корректировка на условия сделки/финансирования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка МАП с учетом коррекции на условия сделки/финансирования, руб./кв. м.	100,00	10,00	10,53	11,76
Корректировка на дату сделки-предложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка МАП с учетом коррекции на дату сделки- предложения, руб./кв.	100,00	10,00	10,53	11,76
Корректировка на условия сделки (торг)	**-11,00%**	**-11,00%**	**-11,00%**	**-11,00%**
Ставка МАП с учетом коррекции на торг, руб./кв. м в мес.	89,00	8,90	9,37	10,47
Корректировка на местонахождение (общее) объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на Транспортную доступность и коммерческую проходимость	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на масштаб	**8,95%**	**15,78%**	**3,18%**	**23,32%**
Итоговая корректировка	**-2,05%**	**4,78%**	**-7,82%**	**12,32%**
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	97,95	10,48	9,70	13,21
Абсолютная корректировка (Sn), %	8,95%	15,78%	3,18%	23,32%
1/(Sn+1)	0,9179	0,8637	0,9691	0,8109
Весомость аналога К=1/(Sn+1)/(1/(S1+1)+1/(S2+1)+1/(S3+1)+1/(S4+1)+1/(S5+1)), %	25,8%	24,3%	27,2%	22,8%
Стоимость (с учетом весомости), руб.	25,24	2,54	2,64	3,01
Средняя стоимость, руб./кв. м в мес.	33,43			
Средняя стоимость, руб./кв. м в год	401,18			
Стоимость ГАП, руб.	117 143			

Источники информации:

https://www.avito.ru/

- «Справочник оценщика недвижимости»: Лейфер Л. А. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2020г., издание второе, актуализированное и расширенное.)

Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки, требуется выполнить корректировки цен аренды объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей стоимости, либо к стоимости за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Корректировки допустимы, как в процентах, так и в денежных суммах.

Абсолютные денежные поправки - изменяют на определенную сумму цену всего объекта, **относительные** – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки рассчитывается следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times К_{ед}) + (П_{од} \times К_{ед}) = (V_{ед} + П_{од}) \times К_{ед} \quad (2)$$

где: ***V****- стоимость оцениваемого объекта;* $V_{ед}$*-цена единицы сравнения;* $К_{ед}$*-количество единиц сравнения;* $(V_{ед} \times К_{ед})$ *- цена аналога до учета поправки;* $П_{од}$*- величина относительной денежной поправки.*

Стоимость объекта с учетом **абсолютной денежной поправки** выглядит следующим образом:

$$V = (Vед \times Кед) + Пад \quad (3)$$

где: $П_{ад}$ *– величина абсолютной денежной поправки*

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены объекта-аналога или единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже-понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену продаваемого объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

В данном отчете Оценщик счел целесообразным вносить только процентные поправки.

Корректировка на имущественные права и ограничения, обременения по объекту недвижимости, %					
Корректировка производится на различия в правовой определенности объекта оценки, связанные с затратами и потерей времени на его юридическое оформление. Стоимость объекта корректируется на сервитуты и обременения и прочие выявленные правовые и документально оформленные ограничения. Не установлены ограничения вида разрешенного использования, обременения объектов аренды, корректировка не производится					
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Имущественные права	Право собственности	Право собственности зарегистрировано, ограничения не установлены	Право собственности зарегистрировано, ограничения не установлены	Право собственности зарегистрировано, ограничения не установлены	Право собственности зарегистрировано, ограничения не установлены
Корректировка на различия в правовой определенности	1,00	0%	0%	0%	0%
Корректировка на право аренды по отношению к полным имущественным правам	1,00	0%	0%	0%	0%
Корректировка на ограничения и обременения	1,00	0%	0%	0%	0%
Итого корректировка на имущественные права и ограничения, обременения	1,00	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия сделки/финансирования, %					
Корректировка на условия сделки учитывает факторы, отражающие нетипичные рыночные отношения между продавцом и покупателем, например, наличие деловых и родственных связей, незаконного давления и вынуждающих обстоятельств. Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не арендованы с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не производилась.					
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия сделки/финансирования	Свободные, рыночные	Цена предложения (публичная оферта)	Цена предложения (публичная оферта)	Цена предложения (публичная оферта)	Цена предложения (публичная оферта)
Корректировка на условия сделки	1,00	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования	1,00	0%	0%	0%	0%
Итого корректировка на условия сделки/финансирования		0%	0%	0%	0%
Корректировка на дату сделки - предложения, %					
Все объекты аналоги подбирались в периоде проведения оценочных процедур при стабильной ценовой тенденции на объекты коммерческой недвижимости. Период экспозиции аналогичных объектов на рынке до 6 месяцев при обычных условиях ликвидности. Корректировка на дату сделки-предложения не проводилась.					
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Дата продажи - предложения	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22
Корректировка на дату сделки	1,00	0%	0%	0%	0%
Корректировка по условиям торга, %					
Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. В то же время рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, может быть завышена на «торг». Для объектов – аналогов данная скидка определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» по категории «скидка на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов. земельные участки под ИЖС». Здесь же учитываются услуги риэлтерского агентства.					
Показатель		Среднее	Расширенный интервал		Справочник оценщика недвижимости-2018 Земельные участки. Часть 2. Под. Ред. Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2020
1		2	3		
Скидки на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку		-9,3%	-6,3%	-14,0%	
Риэлтерские услуги		-2%	Итого скидка на торг		-11%
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого корректировка на торг		-11%	-11%	-11%	-11%
Корректировка на общее местоположение, %					
Местоположение объекта оценки и благоустроенность прилежащей территории является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Корректировка на общее местоположение не производится только вследствие нахождения всех аналогов в районе объекта оценки с равными общими территориальными характеристиками. В случае различных частных территориальных характеристик используются корректировки на положение объекта по отношению к центру города и центральным улицам. Для расчета данной корректировки в общем случае применяется метод парных продаж. Парная продажа - продажа двух объектов, идентичных почти во всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка. Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены на том же сегменте рынка, что и объект оценки. В случае. если корректировка рассчитывается методом прямого анализа характеристик (метод применяется при отсутствии необходимой информации для применения метода парных продаж, основывается на анализе данных по					

аналогам) как отношение ранее скорректированной средней стоимости 1 кв.м. несопоставимых аналогов к ранее скорректированной стоимости 1 кв.м. аналога, сопоставимого по данному параметру с Объектом оценки.
Корректировка определена методом парного сравнения продаж по формуле:
К3 = Сас /Саi,
где Сас – средняя стоимость 1 кв.м. сопоставимого аналога , Саi – средняя стоимость 1 кв.м. i-того аналога.
В случае если аналоги представлены разными населенными пунктами, возможно использование сопоставимости статистических данных о среднемесячной заработной плате работников бюджетных учреждение сравниваемых территорий или, что более характерно для земельных участков, - возможно использование сопоставимости статистических данных о кадастровой стоимости сравниваемых территорий аналогичного целевого назначения.
Все объекты-аналоги расположены в Ставропольском крае. Корректировка на общее месторасположение не производится в силу сопоставимости расчетного параметра.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Месторасположение	Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Апанасенко, земельный участок 82/1	Ставропольский край	Ставропольский край	Ставропольский край	Ставропольский край
УПКСЗУ, Руб.	2 098,88	2 098,88	2 098,88	2 098,88	2 098,88
Корректировка на УПКСЗУ		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Среднемесячная заработная плата муниципальных служащих, руб.	23 267,20	23 267,20	23 267,20	23 267,20	23 267,20
Корректировка на местоположение для объектов недвижимости по ЗП		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая корректировка на местоположение для объектов недвижимости		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на транспортную доступность, коммерческую проходимость, %

Корректировка используется в случае различий в частных территориальных характеристиках, в том числе по отношению к транспортной доступности и коммерческой проходимости.
Для расчета данной корректировки возможно применение таблицы, характеризующей объекты по их транспортной доступности и коммерческой проходимости, основанной на экспертной оценке распределении стоимости объектов на рынке недвижимости по отношению к центру города и основным транспортным магистралям и главным улицам.
В отдельных случаях возможно использование установленных корректировок на локальные характеристики местоположения объекта. Для объектов – аналогов данная скидка определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (Справочник оценщика недвижимости-2020 Земельные участки. Часть 2. Под. Ред. Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2020)

Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1-1	Верхняя граница- красная линия, нижняя- в центре квартала	Главная улица – улица, проходящая через деловой или административный центр города и связывающая большинство районов города (проспект, бульвар, шоссе), центральная улица – улица, связывающая соседние районы и имеющая общегородское значение. Второстепенная улица – улица, внутрирайонного значения (переулок).
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,81-0,94		
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,73-0,87		
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,67-0,82		
Окраины городов, промзоны	0,56-0,73		
Районы крупных автомагистралей города	0,66-0,82		

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение (ТДи КП)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на масштаб объекта, %

Корректировка на масштаб - данный фактор является одним из существенных и оказывает большое воздействие на стоимость объекта. Чем меньше общая площадь объекта недвижимости, тем дороже стоимость 1 кв.м.
Величина корректировки рассчитывается в соответствии с формулой:

$$K = (So/Sa)^k, \quad (13)$$

где: So - площадь оцениваемого объект; Sa - площадь аналога; k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения) . Данную корректировку уместно применять в тех случаях, когда разница в площадях больше 5%. Также воможно как вариант расчета использование данных «Справочника оценщика недвижимости» (Справочник оценщика недвижимости-2018 Земельные участки. Часть 2. Под. Ред. Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2020)

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	292,00	600,00	1000,00	380,00	1700,00

Величина корректировки		8,9%	15,8%	3,2%	23,3%
Разница в площадях		-51%	-71%	-23%	-83%
Коэффициент торможения - Согласно инструкции ФКБ №1-03 по расчету неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом					
Наименование вида недвижимости				Москва	Прочие субъекты РФ
Земельные участки под офисно- торговую застройку				-0,197	-0,119
Площадь, га	до 1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	свыше 3
до 1	1	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
1,0-3,0	0,7	0,79	0,89	1,00	1,05
свыше 3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00
Величина корректировки по СО - НН-2014		14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
Итоговая корректировка на масштаб		8,95%	15,78%	3,18%	23,32%

Корректировка на инженерную инфраструктуру и коммуникации, %

Корректировка на инженерную инфраструктуру и коммуникации производится в случае, когда разница в таковых у объекта оценки и у аналогов имеет существенное значение. Для расчета данной корректировки обычно применяется метод парных продаж.
Приемлемый диапазон корректировок: водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, канализация – 1,5% - 12% по каждому параметру. Коммуникативная обеспеченность объекта оценки сопоставима со всеми отобранными для сравнения аналогами, корректировка не производится. Для объектов – аналогов данная скидка может быть определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости»

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Коммуникации и инженерная инфраструктура	Энергоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация - центральные Нет специальных систем и оборудования	Энергоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация - центральные, подведены и включены	Энергоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация - центральные, подведены и включены, интернет	Энергоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация - центральные, подведены и включены	Энергоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация - центральные, подведены и включены
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Итоговая корректировка на инженерную инфраструктуру и коммуникации		0%	0%	0%	0%

8.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Обоснование отказа от применения доходного подхода при расчете рыночной стоимости объектов оценки

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Доходы от использования земли формируются путем сдачи в аренду по рыночным ставкам непосредственно земельного участка или недвижимости расположенной на нем.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Так, отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки (отражено в Таблице 2. Анализ представленной Заказчиком информации).

При проведении анализа рынка в рамках данной работы Оценщику не удалось собрать необходимые сведения о доходах, которые может генерировать данные объекты оценки. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик пришел к выводу о необходимости отказа от применения доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

Доходный подход не будет использован для оценки в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно **ст. 21 ФСО-1.**

8.5. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕНЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» раздел IV. Требования к проведению оценки п. 24. *Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода*.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются последующим критериям:

1. возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;

2. тип, качество и обширность информации, на основе которой проводился анализ;

3. способность параметров используемых методов в рамках подхода оценки учитывать конъюнктурные колебания;

4. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как производительность, потенциальная доходность и т.д.

Поскольку для определения стоимости объектов недвижимости необходимо использовать несколько подходов оценки, но оценщик применил наиболее корректный и уместный сравнительный подход для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к целям оценки, исключив два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный). Таким образом, итоговое суждение о величине рыночной стоимости объектов оценки основано на результате сравнительного подхода, весомость подхода равна 100 %.

Таблица 2. Согласование результатов оценки, определенных с помощью обязательных к применению подходов

№	Наименование объекта	Стоимость ГАП, руб
1	Начальный размер годовой арендной платы недвижимого имущества: Земельный участок, кадастровый номер 26:16:070809:278, разрешенное использование: магазины, общественное питание, общей площадью 292 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Калинина, земельный участок 172/1	**117 143**
	Итого	**117 143**

<u>ВЫВОДЫ:</u>

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 <u>20.07.2022 года</u>, составляет округленно:

117 143 (Сто семнадцать тысяч сто сорок три) рубля 00 копеек

Оценщик **Проценко М.А.**

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая. Доступ из справочно - правовой системы «КонсультантПлюс» URL:http://www.consultant.ru/popular/nalog1/
2. Гражданский кодекс Российской федерации Полный текст (часть первая, вторая, третья). М.: ИКФ "ЭКМОС", 2002. 272с.
3. Земельный Кодекс Российской Федерации. Доступ из справочно - правовой системы «КонсультантПлюс» URL:http://www.consultant.ru/popular/nalog1/
4. Боброва Н.П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: Учебно-методическое пособие. М., 2004. 112с.
5. Василенко С.С. «Эволюция принципов оценки земли в процессе реформирования земельных отношений в России». М.: Изд-во ЗАО «Экономика», 2006. 201 с.
6. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. М., 2008. 265 с.
7. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности: Учебное пособие. М., 2007. 88 с.
8. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп. М., 2008. 224 с.
9. Прорвич В.А. «Оценка земли в Москве: модели, алгоритмы, практический опыт», Изд-во «Экономика». М., 1996.
10. Прорвич В.А., Кузнецов В.Н., Семенова Е.А. и др. Оценка урбанизированных земель. М., 2004. 776 с.
11. Румянцев Ф.П., Хавин Д.В, Бобылев В.В., Ноздрин В.В. Оценка земли: Учебное пособие. Нижний Новгород, 2003. 279 с.
12. Серия "Консультация юриста" Плата за землю. Оценка земли. Комментарии. Разъяснения. Вопросы и ответы. М., 2008. 414 с.
13. Амелин О.А. Исторический опыт оценки земельных участков в России //Имущественные отношения в Российской Федерации. 2011. № 11. С. 67-71.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_konstantinovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._promnaznacheniya_2372010046

avito.ru/stavropolskiy_kray_konstantinovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._promnaznacheniya_2372010046

Участок 6 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку | 7 июля в 13:58

60 000 ₽ в месяц

Без залога
или предложите свою цену

8 988 855-03-85

Написать сообщение

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

№ 2372010046, 76 (+1)

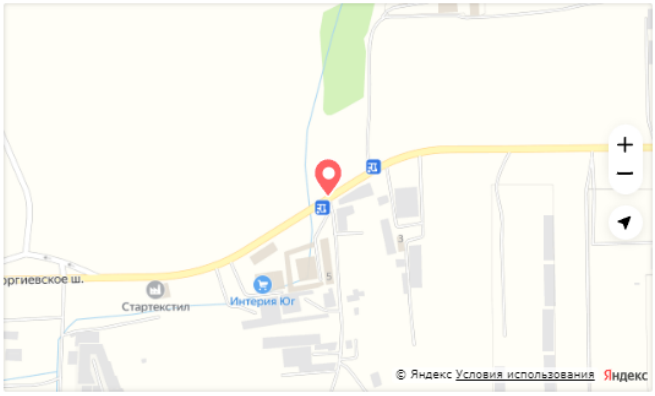
Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 2 км

avito.ru/stavropolskiy_kray_konstantinovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._promnaznacheniya_2372010046

Расположение

Ставропольский край, г.о. Пятигорск, Георгиевское ш. Скрыть карту



60 000 ₽ в месяц

Без залога
или предложите свою цену

8 988 855-03-85

Написать сообщение

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

№ 2372010046, 76 (+1)

Описание

Здаётся территория 500м2 в аренду в месте с помещением 140м2 в районе возле ринка лира можно построить склад на этой территорий асталное договорённости по телефону

https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1806570372

avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1806570372

Участок 10 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку | 14 июля в 13:43

10 000 ₽ в месяц

Залог 10 000 ₽

8 962 490-41-85

АО "ПОГАТ"
Агентство
На Авито с ноября 2016
Реквизиты проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1806570372, 2753

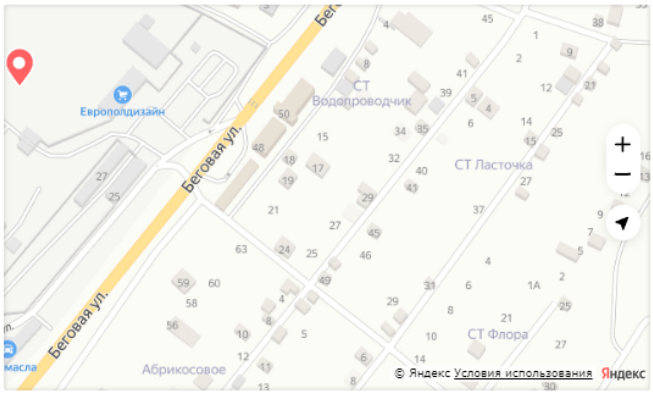
Об участке

Площадь: 10 сот.

avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1806570372

Расположение

Ставропольский край, Пятигорск, Промышленная зона №2 Скрыть карту



10 000 ₽ в месяц

Залог 10 000 ₽

8 962 490-41-85

АО "ПОГАТ"
Агентство
На Авито с ноября 2016
Реквизиты проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1806570372, 2753

Описание

Собственник! Сдаются благоустроенные площадки, земельные участки от 200 до 3000 м² на охраняемой территории действующего предприятия под любые виды деятельности, в том числе размещения строительных материалов, крупногабаритной техники, сооружений и т.п. Удобные подъездные пути для большегрузного транспорта. Цена договорная.

https://www.avito.ru/mineralnye_vody/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._promnaznacheniya_2413310154

avito.ru/mineralnye_vody/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._promnaznacheniya_2413310154

Участок 3,8 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку | 25 июня в 10:23

4 000 ₽ в месяц

Без залога
или предложите свою цену

8 988 860-24-84

Написать сообщение

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

№ 2413310154, 77 (+4)

Об участке

Площадь: 3.8 сот.

avito.ru/mineralnye_vody/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._promnaznacheniya_2413310154

Расположение

Ставропольский край, Минераловодский г.о., Минеральные Воды, Торговая ул., 3

Скрыть карту

4 000 ₽ в месяц

Без залога
или предложите свою цену

8 988 860-24-84

Написать сообщение

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

№ 2413310154, 77 (+4)

Описание

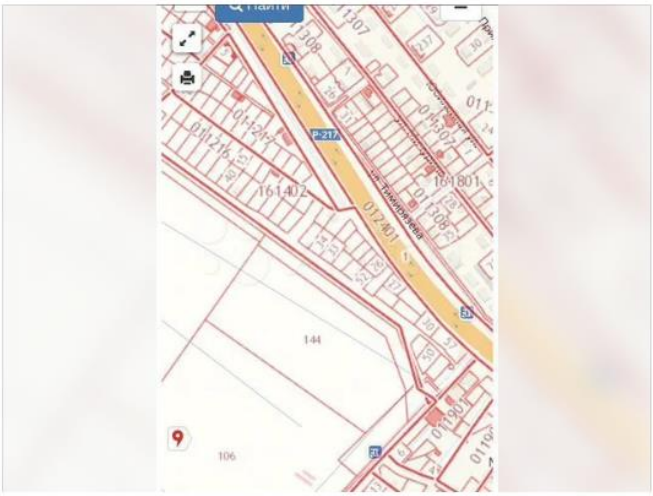
Сдается участок земли с фундаментом под строительство или для других целей (стоянка, торговая площадка и т. д.) на рынке "Руслан". Цена договорная.

https://www.avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_2170462376

avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_2170462376

Участок 17 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку | 14 июля в 09:59



20 000 ₽ в месяц

Без залога
или предложите свою цену

8 918 770-48-19

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель
Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 2170462376, 636 (+1)

Об участке

Площадь: 17 сот.

avito.ru/nevinnomyssk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_2170462376

Расположение

Ставропольский край, Невинномысск, ул. Тимирязева, 6 Скрыть карту

20 000 ₽ в месяц

Без залога
или предложите свою цену

8 918 770-48-19

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель
Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 2170462376, 636 (+1)

Описание

Участок 17 соток
60 метров фасад по Федеральной трассе М29 КАВКАЗ
Асфальтированный съезд и подъезд с трассы,асфальтированный заезд на территорию
Вода,электричество трёх фазное 380В
Подойдёт под Стройматериалы, кирпич
Имеются строения
Возможно увеличение до 1,5 ГА
Возможна АРЕНДА по частям

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Ж. 1

Управление 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

05.03.2022г.	
Кадастровый номер:	26:16:070809:278

Номер кадастрового квартала:	26:16:070809
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, улица Калинина, земельный участок 172/1
Площадь, м2:	292 +/- 6
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	магазины, общественное питание
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:	Великанов Андрей Валерьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

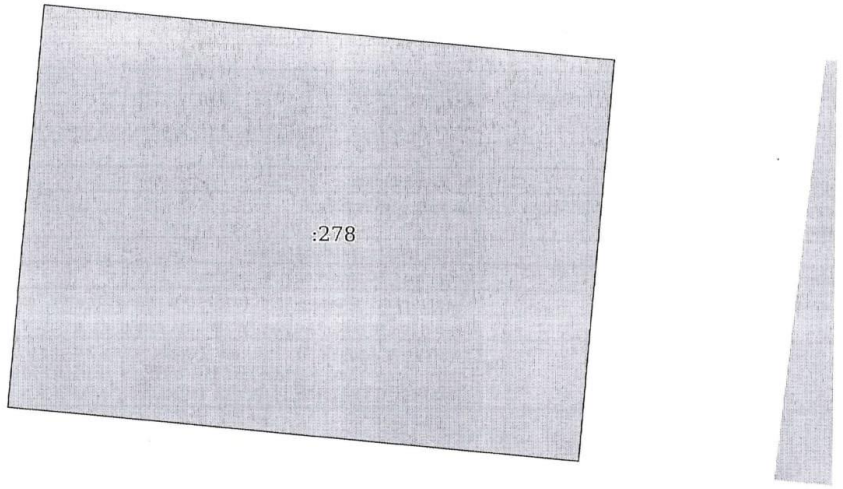
КУЛИЧКИНА К. Р.

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
05.03.2022г.			
Кадастровый номер:	26:16:070809:278		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ

АССОЦИАЦИЯ
«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 Ю.В. Козырь

М.П.

0002315 *

ООО «НТ-ТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

А4792

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 74

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 223061

Настоящий диплом выдан Проценко (фамилия, имя, отчество) 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 (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка собственности" (наименование программы дополнительного профессионального образования) специализация „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „21" апреля 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Проценко (фамилия, имя, отчество) Марии Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере „Оценка собственности" (наименование) специализация „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Ставрополь 2012

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», ТЗ № 672

019771 - КА1

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Проценко Мария Александровна** Паспортные данные: Сер. 0710 №466750 выдан Отделением УФМС России по Ставропольскому краю в Кировском районе (код подразделения - 260-013) 02.12.2010 Адрес регистрации: 357303, Ставропольский край, г. Новопавловск, ул. Виноградная, д. 22
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (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 2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (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
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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. 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.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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. 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.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	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. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	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.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	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.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):	8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.** 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	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. 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 страхования 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»)

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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 Застрахованной деятельности Страхователя, 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 исковые требования, предъявленные Страхователю в течение периода страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____/И. С. Кисленко/
М.П.

Страхователь:
ООО «Вектор Альфа»
_____/Э. С. Абагян/
М.П.

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

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

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью на _____ страницах

_____ 20__ г.

_____ М.П.

Общество с ограниченной ответственностью ОГРН 1057746191270 МОСКВА
"Вектор Альфа"