ОТЧЕТ № 05/07/2023
об оценке рыночной стоимости имущества ОАО "Сасовкорммаш"

Заказчик:
Конкурсный управляющий ОАО "Сасовкорммаш"
Алтунина А. В.
Исполнитель:
Беляев Г.П. – частнопрактикующий оценщик

Дата составления Отчета: 17 июля 2023 года
Дата оценки: 12 июля 2023 года

Рязань, 2023

Конкурсному управляющему
ОАО "Сасовкорммаш"
Алтуниной А.В.

Уважаемая Анастасия Вадимовна!

В соответствии с Договором № 05/07/2023 от 05 июля 2023 года мной произведена оценка имущества ОАО "Сасовкорммаш".

Объектом оценки является недвижимое имущество ОАО "Сасовкорммаш" в количестве трех инвентарных наименований. Местоположение имущества в составе объекта оценки: Россия, Рязанская обл., г. Сасово.

Оценка проведена по состоянию на 12 июля 2023 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были выполнены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки на дату оценки и результатам осмотра.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, предполагаемое использование результата оценки для установления начальной цены продажи Объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости 12 июля 2023 года с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки округленно составляет:

9 728 734 (Девять миллионов семьсот двадцать восемь тысяч семьсот тридцать четыре) рубля, в том числе:

1. Земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общая площадь 10 932 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:27 – 6 238 334 руб.;
2. Земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: подъездные пути, общая площадь 9 201,1 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:28 – 3 012 920 руб.;
3. Сооружение площадка козлового крана, назначение: площадка общей площадью 2 838 кв. м, кадастровый номер 62:27:0000000:197 – 477 480 руб.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI и Изменениями, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложения №№ 1-7), Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» с изменениями на 14.04.2022 года, Правилами и стандартами утвержденными Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

С уважением,

Беляев Геннадий Павлович,
оценщик, занимающийся частной практикой,
ИНН 623002919309, г. Рязань



17 июля 2023 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5

1.1 Основание для проведения оценки 5
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки 5
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 5
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки 5
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 6

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ 13

6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 15

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18

7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 18
7.2 Перечень документов используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 22
7.3 Анализ наиболее эффективного использования 22

8 АНАЛИЗ РЫНКА 24

8.1 Экономика РФ. 24
8.2 Инвестиционный рынок коммерческой недвижимости России в 1 квартале 2023 года 27
8.3 Обзор рынка недвижимости в месте расположения объекта оценки 30

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 31

9.1 Этапы проведения оценки 31
9.2 Подходы к оценке 31
9.3 Обоснование выбора подходов и методов оценки 32

10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 34

10.1 Оценка земельных участков в составе объекта оценки 34

11 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 43

11.1 Расчет рыночной стоимости сооружений. 43

12 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ 49

13 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 49

14 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ 50

15 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 51

16 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 52

16.1 Копии документов оценщика и исполнителя 52
16.2 Копии документов предоставленных Заказчиком оценки 57
16.3 Информационно-аналитические материалы 68

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор № 05/07/2023 от 05 июля 2023 года

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество ОАО "Сасовкорммаш" в количестве 3 (Трех) инвентарных наименований.
Местоположение объекта оценки	Россия, Рязанская обл., г. Сасово
Владелец	ОАО "Сасовкорммаш", ОГРН 1026201401335 от 29 ноября 2002 года, ИНН 6232000114, адрес: 391430, Рязанская обл., г. Сасово, ул. Революции, д. 20.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности.
Заказчик	Конкурсный управляющий ОАО "Сасовкорммаш".
Основания права Заказчика	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании Определения Арбитражного суда Рязанской области от 28.05.2018 года (резолютивная часть 24.05.2018 г.) по делу № № А54 - 9857/2017. Конкурсным управляющим должника ОАО "Сасовкорммаш" – утверждена Алтунина Анастасия Вадимовна (ИНН 623013691399) член САУ «СРО «Дело» (ИНН 5010029544; ОГРН 1035002205919; 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32а, офис 300). Адрес для корреспонденции: 390048, г. Рязань, а/я № 18.
Балансовая стоимость, руб.	Данные о балансовой стоимости отсутствуют, что не влияет на итоговый результат расчетов рыночной стоимости имущества в составе объекта оценки.
Обременения объекта оценки	Имущество в составе объекта оценки имеет обременения, указанные в разделе настоящего Отчета «Копии документов предоставленных Заказчиком оценки».
Дата проведения оценки	12 июля 2023 года
Дата проведения осмотра объекта оценки	05 июля 2023 года
Дата составления отчета	17 июля 2023 года
Порядковый номер отчета	05/07/2023

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов, руб.

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельные участки в составе объекта оценки	не применялся	9 251 254	не применялся
Сооружение в составе объекта оценки	477 480	не применялся	не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа на дату определения стоимости 12 июля 2023 г. с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно:

9 728 734 (Девять миллионов семьсот двадцать восемь тысяч семьсот тридцать четыре) рубля.

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнением и выводами оценщика.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Адрес объекта оценки: Россия, Рязанская обл., г. Сасово. Состав объекта оценки: 1. Земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общая площадь 10 932 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:27. 2. Земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: подъездные пути, общая площадь 9 201,1 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:28. 3. Сооружение площадка козлового крана, назначение: площадка общей площадью 2 838 кв. м, кадастровый номер 62:27:0000000:197.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Копии документов, устанавливающие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в приложении к настоящему отчету.
Обременения объекта оценки	Имущество в составе объекта оценки имеет обременения, указанные в разделе настоящего Отчета «Копии документов предоставленных Заказчиком оценки».
Предполагаемое использование результата оценки	для установления начальной цены продажи Объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	12 июля 2023 года
Срок проведения оценки	В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения Договора на проведение оценки
Допущения и ограничения	1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые

могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).

	14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке. 15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
Дополнительные условия	Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	Конкурсный управляющий ОАО "Сасовкорммаш".
Основания права Заказчика	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании Определения Арбитражного суда Рязанской области от 28.05.2018 года (резолютивная часть 24.05.2018 г.) по делу № № А54 - 9857/2017. Конкурсным управляющим должника ОАО "Сасовкорммаш" – утверждена Алтунина Анастасия Вадимовна (ИНН 623013691399) член САУ «СРО «Дело» (ИНН 5010029544; ОГРН 1035002205919; 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32а, офис 300). Адрес для корреспонденции: 390048, г. Рязань, а/я № 18.
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Беляев Геннадий Павлович - оценщик, занимающийся частной практикой, г. Рязань. СНИЛС 033-559-517-59, ИНН 623002919309.
ОЦЕНЩИК:	Беляев Геннадий Павлович, г. Рязань, ул. Пушкина, дом 35, кв. 11 +7920-638-0855, gene_ryazan@mail.ru
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Адрес: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023. Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273. Email: armo@sroarmo.ru. Реестровый № 695.
Профессиональные знания	Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова ПП №411252 от 30.04.2001 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества» № 029666-1, действителен до 17.09.2024 года
Страхование гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00011/23, выданный Страховщиком АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования с 10.02.2023 г. по 09.02.2024 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Франшиза не установлена.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	− Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 05/07/2023 от 05 июля 2023 г. − Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. − Размер денежного вознаграждения оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. − Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).
14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
16. При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом крайне незначительно, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 3);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 4);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 6);
- Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 7);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» с изменениями на 14.04.2022 года.
- Стандарты саморегулируемой организации – Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, а также состав объекта оценки, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями следующих документов:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приложения № 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Приложения № 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Приложения № 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Приложения № 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Приложения № 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

- Приложения № 7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» с изменениями на 14.04.2022 года.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность предоставленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО НП "АРМО", чем обусловлено применение соответствующих стандартов.

6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, Утвержденными Приказом № 297, № 298, № 299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

1. **Стоимость** – 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. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

2. **Виды стоимости объекта оценки.** При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

   При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

   - рыночная стоимость – 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.

   - инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
   - ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;
   - кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. **Подходы к оценке.**

   Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- 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;
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

4. **Согласование результатов оценки -** обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. **Метод оценки** – методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
7. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
8. **Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
9. **Экспертиза отчета об оценке** – 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.
10. **Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
11. **Право собственности** – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
12. **Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
13. **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.

14. **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.
15. **Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
16. **Основные средства -** категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки, которым является недвижимое имущество ОАО "Сасовкорммаш" в количестве трех инвентарных наименований.

Ниже приведены характеристики составляющих объекта оценки.

Таблица 7.1. Земельный участок общей площадью 10 932 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:27. Количественные и качественные характеристики.

Параметр	Значение
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под промышленные предприятия
Вид права	Собственность № 62-62-11/038/2008-198 от 23.04.2008
Субъект права	ОАО "Сасовкорммаш"
Кадастровая стоимость, руб.	2 739 887,16
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона
Текущее использование объекта	Для обслуживания производственно-складской базы
Площадь, кв. м	10 932
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество

Источник: данные Заказчика и Росреестра

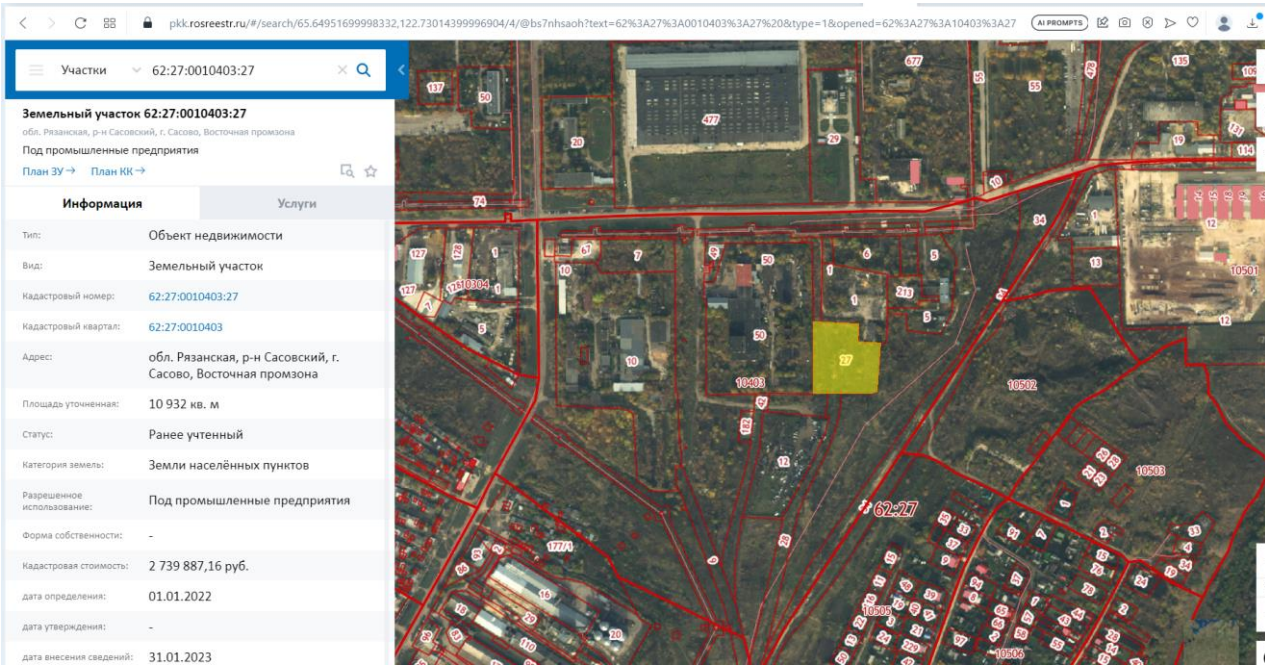


Рисунок 7.1. Местоположение земельного участка по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общая площадь 10 932 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:27 (выделено желтым цветом).

Источник: Публичная кадастровая карта, http://pkk.rosreestr.ru/

Таблица 7.2. Земельный участок общей площадью 9 201,1 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:28. Количественные и качественные характеристики.

Параметр	Значение
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для подъездных путей
Вид права	Постоянное (бессрочное) пользование № 62-01.18-05.1999-117 от 01.01.2000

Параметр	Значение
Ограничение прав	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 14.10.2022
Субъект права	ОАО "Сасовкорммаш"
Кадастровая стоимость, руб.	2 742 939,92
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона
Текущее использование объекта	Для размещения ж/д подъездных путей
Площадь, кв. м	9 201,1
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют

Источник: данные Заказчика и Росреестра

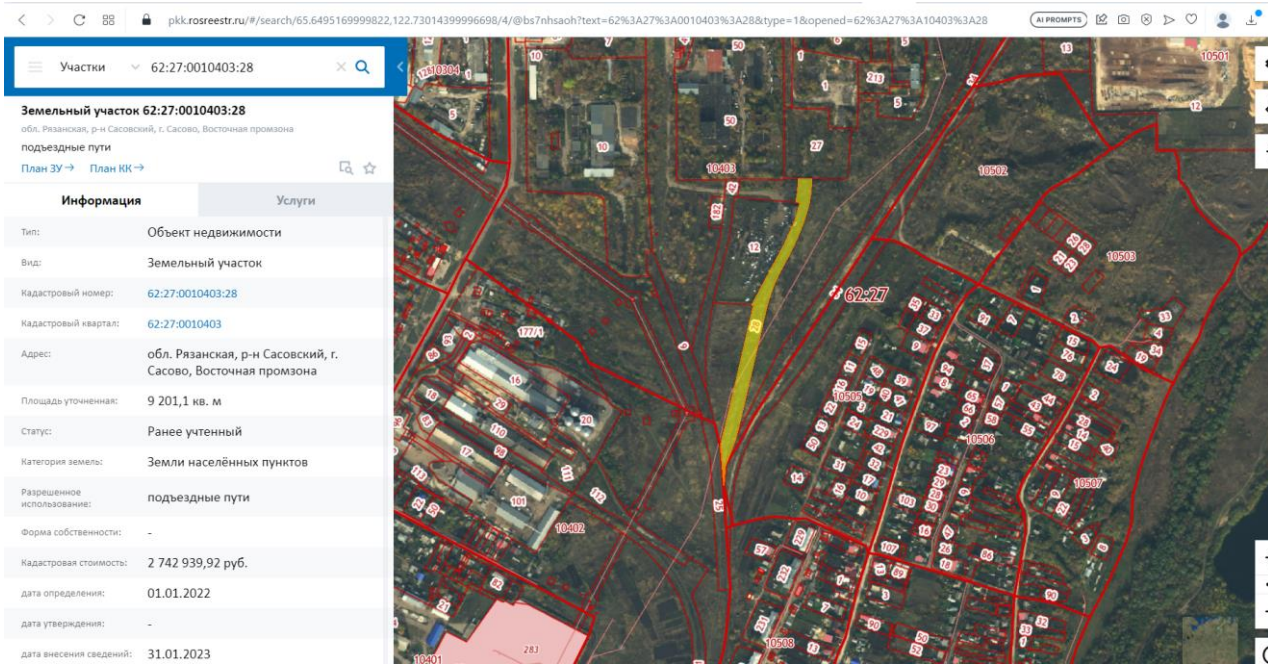


Рисунок 7.2. Местоположение земельного участка по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: подъездные пути, общая площадь 9 201,1 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:28 (выделено желтым цветом).

Источник: Публичная кадастровая карта, http://pkk.rosreestr.ru/

Таблица 7.3 Количественные и качественные характеристики сооружения

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода	Кадастровая стоимость, руб.	Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
1.	Сооружение площадка козлового крана, назначение: площадка общей площадью 2 838 кв. м, кадастровый номер 62:27:0000000:197	1994	2 183 727,82	Собственность № 62-62-11/065/2007-247 от 15.11.2007. Сведения об ограничениях отсутствуют.

Фотографии объекта оценки



Фото 7.1. Вид на земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона, кадастровый номер 62:27:0010403:27



Фото 7.2 Вид на земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона, кадастровый номер 62:27:0010403:27



Фото 7.3. Вид на земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона, кадастровый номер 62:27:0010403:27



Фото 7.4. Вид на земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона, кадастровый номер 62:27:0010403:27



Фото 7.5. Вид на земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона, кадастровый номер 62:27:0010403:28



Фото 7.6. Вид на земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона, кадастровый номер 62:27:0010403:28



Фото 7.7. Вид на земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона, кадастровый номер 62:27:0010403:28



Фото 7.8 Вид на земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона, кадастровый номер 62:27:0010403:28



Фото 7.9. Сооружение площадка козлового крана, назначение: площадка общей площадью 2 838 кв. м, кадастровый номер 62:27:0000000:197



Фото 7.10. Сооружение площадка козлового крана, назначение: площадка общей площадью 2 838 кв. м, кадастровый номер 62:27:0000000:197

Источник: данные Заказчика и осмотра оценщиком

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Г. САСОВО

Сасово — город (с 1926 года) в Рязанской области, административный центр Сасовского района, в состав которого не входит, являясь городом областного значения. Образует муниципальное образование городской округ город Сасово Рязанской области.

Расположен на востоке Рязанской области на берегу реки Цна, в 184 километрах от Рязани. Население —21 628 человек (2021).

Крупнейшие предприятия города: станкостроительный завод «Саста», ООО «Сасовский литейный завод», ОАО «Молоко» — крупный молочный завод, зернохранилище и хлебокомбинат. В городе также расположен один из крупнейших в России дата-центров, построенный компанией Яндекс.

В 1893 году в Сасово от Рязани была проложена железная дорога, впоследствии продолженная далее на восток. В 1959 году линия была электрифицирована постоянным током, во второй половине XX века проложен второй путь. Главная железнодорожная станция города является пятой по величине в Рязанской области. На ней останавливается примерно половина поездов дальнего следования, проходящих через Сасово. Пригородное сообщение обеспечивается электропоездами на Рязань, Кустарёвку, Пичкиряево и дизель-поездами — на Свеженькую.

Сасово связано междугородними автобусными маршрутами с Рязанью, Касимовом, Шацком, Кадомом, Ермишью. Пригородное сообщение представлено автобусными маршрутами на Аргу, Ласицы, Чубарово, Ямбирно, Новое Берёзово, Устье, Верхне-Никольское.

Внутренние городские перевозки обеспечивает Сасовское автотранспортное предприятие, в городе курсируют автобусы по 14 маршрутам. В январе 2019 года возобновилось строительство объездной дороги вокруг Сасова на трассе Касимов-Шацк, обходящая Сасово с запада. Строительство было завершено в июне 2020 года.

Источник: http://ru.wikipedia.org

ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете оценивается имущество, принадлежащее Заказчику на праве собственности (кроме земельного участка, принадлежащего на праве долгосрочной аренды).

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Имущество в составе объекта оценки имеет обременения, указанные в разделе настоящего Отчета «Копии документов предоставленных Заказчиком оценки».

7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

1. Перечень имущества в составе объекта оценки.
2. Юридические документы, подтверждающие полномочия Заказчика.

Полученная от Заказчика информация подписана и признана Оценщиком достоверной.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ использования земельного участка как свободного от застройки

Оцениваемые в отчете земельные участки, которые принадлежат заказчику оценки ОАО "Сасовкорммаш" должны использоваться под промышленно-складские нужды.

С юридической точки зрения возможно использование участка только в текущем назначении, таким образом текущее использование земельного участка является наиболее эффективным.

Оценщик в дальнейшем руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.

Анализ использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Объект оценки расположенный по адресу: Россия, Рязанская обл., г. Сасово может использоваться по производственному- складскому назначению.

Поскольку единственно возможным и разумным вариантом использования сооружений, является их использование по прямому назначению, наиболее эффективным использованием следует считать текущее использование составляющих объекта оценки.

Оценщик в дальнейшем руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 Экономика РФ.

О текущей ситуации в российской экономике. Май – июнь 2023 года.

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

2. Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%. 2.1. В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%. Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно). Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г). Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Оценка уточнена «вверх» на +0,1 п.п. с учётом пересмотра Росстатом данных по отдельным статистическим показателям за апрель 2023 г. 2 (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%. Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г. Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее). 2.2. В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

3. Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

4. Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%. По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

6. Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

7. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

8. Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.). Оборот розничной торговли2 в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.). Платные услуги населению в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.). Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.). 2 В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с начала 2023 г. в среднем на +0,3 п.п. и +1,5 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные. 3 В связи с уточнением данных после получения итогов годового сплошного статистического наблюдения, ежегодных выборочных обследований, данных о доходах самозанятых динамика платных услуг населению была скорректирована на +1,4 п.п. вверх за 2022 г., а с начала 2023 г. на -1,6 п.п. вниз. 4

9. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле). В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г. Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г. Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

О текущей ценовой ситуации. 12 июля 2023 года.

В июне 2023 года на потребительском рынке цены выросли на 0,37% м/м. Год к году инфляция составила 3,25% г/г. В секторе продовольственных товаров околонулевая динамика (-0,01% м/м) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции (-2,35% м/м), на остальные продукты питания цены выросли на 0,33% м/м. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен увеличились (0,42%) при ускорении роста цен на легковые автомобили и строительные материалы. В секторе услуг инфляция замедлилась до 0,83% преимущественно за

счет снижения темпов роста цен на услуги пассажирского транспорта и экскурсионные услуги. На неделе с 4 по 10 июля 2023 г. цены на потребительском рынке выросли на 0,14%. Год к году инфляция составила 3,59% г/г (3,35% г/г по состоянию на 3 июля). В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,10% за счет снижения темпов удорожания как плодоовощной продукции, так и остальных продуктов питания. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,12%). В секторе услуг рост цен ускорился до 0,27% на фоне повышения темпов удорожания авиабилетов.

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в июне 2023 г. составила 0,37% м/м (май 2023 г.: 0,31% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен ускорился до 0,40% м/м SA2 (0,21% м/м SA месяцем ранее). Год к году инфляция составила – 3,25% г/г (в мае: 2,51% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров в июне цены незначительно снизились на -0,01% после дефляции в мае на -0,31% м/м, с исключением сезонного фактора – рост цен составил 0,23% м/м SA (снижение на -0,38% м/м SA месяцем ранее). Продолжилось удешевление плодоовощной продукции (-2,35% после -3,80% м/м в мае). На остальные продукты питания рост цен несколько ускорился (0,33% после 0,21% м/м) при увеличении темпов роста цен на мясопродукты, хлеб и хлебобулочные изделия. Вместе с тем продолжилось снижение цен на масложировую продукцию, макаронные и крупяные изделия, яйца, молочную продукцию, замедлился рост цен на сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров в июне 2023 г. цены выросли на 0,42% (0,34% м/м в мае), с исключением сезонного фактора рост цен. С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). РЕЗЮМЕ 2 12 июля 2023 г. составил 0,49% м/м SA после 0,35% м/м SA месяцем ранее. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции рост цен сохранился на уровне предыдущего месяца (0,23% м/м). В июне продолжили дорожать легковые автомобили (1,04%), ускорился рост цен на строительные материалы и медицинские товары. При этом продолжили снижаться цены на телерадиотовары, электротовары и другие бытовые приборы, обувь, трикотажные изделия, подешевели средства связи, одежда, моющие и чистящие средства, парфюмерно-косметические товары.

4. В секторе услуг в июне 2023 г. рост цен замедлился до 0,83% м/м после 1,13% м/м в мае. С исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,52% м/м SA после 0,84% м/м SA месяцем ранее. Замедлился рост цен на услуги пассажирского транспорта, в том числе подешевел проезд на железнодорожном транспорте, снизились темпы роста цен на услуги воздушного транспорта. Также замедлился рост цен на экскурсионные услуги, в том числе на поездки на Черноморское побережье России и Крым, речные круизы. Вместе с тем увеличились темпы роста цен на услуги зарубежного туризма, гостиниц, санаторно-оздоровительные услуги и услуги организаций культуры.

5. Потребительская инфляция с 4 по 10 июля На неделе с 4 по 10 июля 2023 г. цены выросли на 0,14% (0,13% неделей ранее). Год к году инфляция составила 3,59% г/г.

6. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился (0,10% после 0,16%). На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 0,37% после 0,47%, на остальные продукты питания рост цен также замедлился (0,08% после 0,13% неделей ранее). Ускорилось снижение цен на масложировую и молочную продукцию, продолжили дешеветь хлеб и хлебобулочные изделия, замедлился рост цен на мясопродукты, яйца и сахар. Вместе с тем на макаронные и крупяные изделия рост цен ускорился.

7. В сегменте непродовольственных товаров рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,12%). На легковые автомобили темпы роста цен практически не изменились (0,05% после 0,06%). Замедлилось удорожание электро- и бытовых приборов (0,29%), строительных материалов (0,40%), медицинских товаров. На бензин автомобильный цены выросли на 0,37%.

8. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг рост цен ускорился до 0,27% после 0,17% неделей ранее. Увеличились темпы роста цен на туристические услуги (2,30% после 0,85%) на фоне ускорения удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (4,82%). Рост цен на услуги санаториев, напротив, замедлился. Также снизились темпы удорожания бытовых услуг (0,03% после 0,08%) на фоне околонулевого роста цен на услуги парикмахерских и мойку автомобилей.

9. В июне индекс продовольственных цен ФАО снизился на -1,4% м/м и на -20,9% г/г (в мае -2,9% м/м и -21,5% г/г), что было обусловлено сокращением стоимости всех рассматриваемых

товаров, за исключением мяса, цены на которое практически не изменились (+0,1% м/м). Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать сахар (-3,2% м/м), растительные масла (-2,4% м/м), зерновые (-2,1% м/м) и молочная продукция (-0,8% м/м). На неделе с 4 по 10 июля на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,2% (0,2% неделей ранее). В годовом выражении в июле цены снизились на -2,2% г/г. На отчетной неделе выросли цены на пшеницу в США (0,7%) и Франции (1,7%), а также кукурузу (2,4%) после снижения на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться котировки на белый сахар (+2,1%), сахар-сырец (+0,5%), свинину (+1,0%), соевое (+3,3%) и пальмовое (+1,0%) масла. Говядина подешевела (-0,7%) после роста неделей ранее. Продолжили снижаться цены на соевые бобы (-0,6%).

10. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 0,8% (-0,2% неделей ранее) из-за роста котировок на азотные удобрения (на 2,4%) после снижения на прошлой неделе. Смешанные удобрения (-0,8%) продолжили дешеветь. В годовом выражении в июле снижение цен на удобрения составило -40,9% г/г.

11. На мировом рынке черных металлов цены сократились на -1,0% (-1,6% неделей ранее). Снизились котировки на железную руду (-2,1%) и металлический прокат (-0,9%) после роста на прошлой неделе. Продолжила уменьшаться стоимость арматуры (-1,1%). Цены на лом черных металлов стабилизировались (0,1%). В годовом выражении в июле черные металлы подешевели на -3,2% г/г. На рынке цветных металлов котировки выросли на 0,6% (-0,8% неделей ранее) за счет удорожания никеля (на 2,5%) после снижения неделей ранее. Продолжил дешеветь алюминий (-0,9%). Цены на медь стабилизировались (+0,2%). В годовом выражении в июле стоимость цветных металлов выросла в среднем на 2,2% г/г.

Источник: https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

8.2 Инвестиционный рынок коммерческой недвижимости России в 1 квартале 2023 года

Экономическая активность в стране продолжает возрастать. Внешний спрос все больше замещается внутренним, не только за счет государственного сектора, но и за счет восстановления потребительской активности. Потребители отмечают улучшение ожиданий касательно экономической ситуации в стране и перспектив личного материального положения. С учетом накопленного потенциала переход от сберегательной модели поведения к потребительской может привести к опережению спроса на фоне восстановления предложения. Бизнес адаптируется к новым условиям. Темпы роста кредитования корпоративного сектора остаются высокими. По данным ЦБ, многие компании смогли переориентироваться на аналоги санкционных товаров либо наладить параллельный импорт.

Расширение предложения на рынке, преодоление торгово-логистических ограничений и рост объемов промышленного производства – ключевые направления государственной поддержки. На фоне положительной динамики экономики в конце 2022 года и в первые месяцы 2023 года Минэкономразвития готовит пересмотр прогноза социально-экономического развития РФ в сторону улучшения: прогноз роста ВВП и инвестиций будет улучшен на 2023 год, в сторону повышения будет также пересмотрен уровень роста реальных доходов населения. Безработица ожидается на уровне 3-4%. По итогам первых трех месяцев экономика пришла в состояние баланса между постепенно восстанавливающимся спросом и адаптирующимся предложением.

«Бум» на инвестиционном рынке продолжается после рекордного 2022 года. По итогам первых 3-х месяцев объем транзакций вновь обновил исторический максимум и составил 144 млрд рублей, что в 1,5 раза превышает показатель за аналогичный период 2022 года. Данный рост обусловлен высоким спросом со стороны жилых застройщиков (46%), продажей иностранными компаниями своих активов на территории РФ (23%), а также закрытием ряда крупнейших сделок по продажам курорта Архыз, портфеля 10 гостиниц Wenaas Group и БЦ Pulkovo Sky. Инвесторы продолжают активно интересоваться «дистресс-активами», проектами с потенциалом увеличения стоимости в будущем, а также объектами, которые ранее никогда не маркетировались на рынке и стали доступны только ввиду изменения геополитической ситуации в 2022 году.

Объем инвестиций в 1-м квартале 2023 года в сравнении с аналогичным периодом 2022 года вырос практически в каждом из сегментов, однако изменение показателей было обеспечено различными факторами.

Поддержку высокой активности на инвестиционном рынке оказали продление льготных ипотечных программ в конце 2022 года, а также закрытие ряда крупнейших сделок в отельном и офисном сегментах в т.ч. с участием активов иностранных компаний.

В 2022 году около 22% инвестиций в недвижимость обеспечили сделки с иностранными компаниями. И в 2023 году данный показатель сохраняется на высоком уровне: доля таких сделок в 1-м квартале превысила 23%, однако «окно возможностей» для локальных инвесторов постепенно начинает закрываться: большая часть компаний либо уже продали собственные активы в России, либо находятся на продвинутых стадиях переговоров. Компании, сохраняющие статус временной приостановки, по большей части либо не владеют активами в РФ, либо имеют крупные производства, сложные с точки зрения реализации и поиска потенциального инвестора. Общий объем транзакций по продаже объектов недвижимости от иностранных компаний за 3 месяца 2023 года составил 33 млрд руб., а с февраля 2022 года данное значение превысило уже 140 млрд руб. В большинстве случаев (около 80%) это были незапланированные (вынужденные) продажи. Основными интересантами на покупку выступают российские компании, но есть и новые игроки из стран СНГ (Казахстана и Армении). В течение 2023 года тенденция по выходу зарубежных игроков будет продолжаться, однако к концу года данный тренд уже пойдет на спад в случае дальнейшего роста курса валюты и ужесточения санкционных ограничений.

Помимо традиционных сегментов коммерческой недвижимости, в 1-м квартале 2023 года продолжился тренд по продаже производственных активов на фоне ухода международных производителей с российского рынка. Многие бренды, занимающиеся производством и реализацией различной продукции, техники, транспорта, строительного оборудования и т.д., имеют в России заводы, что существенно осложняет быстрый выход ввиду комплексного характера бизнеса. За первые три месяца объем подобных транзакций составил 38 млрд руб. (не учитываются в общем объеме сделок), что также является максимумом за всю историю наблюдений. Для сравнения в 2022 году годовой показатель составил 62 млрд руб.

С точки зрения регионального распределения объема инвестиционных сделок 2023 года 56% вложений пришлось на Московские объекты, а 12% – на Санкт-Петербург. При этом доля транзакций в остальных региональных городах достигла 32%, тогда как среднегодовое значение обычно не превышало 10-15%. Перевес со стороны регионов обеспечило закрытие 2-х крупнейших сделок: продажи в Карачаево-Черкесии курорта «Архыз» и портфельной сделки по продаже 10 отелей Wenaas в 4-х городах России. Стоит также отметить, что 78% вложений в Московском регионе связаны с девелопментом и ре-девелопментом территорий. В северной столице на данный тип инвестиций приходится только 30% вложений, а 66% приходится на сделки в инвестиционных целях.

С точки зрения регионального распределения объема инвестиционных сделок 2023 года 56% вложений пришлось на Московские объекты, а 12% – на СанктПетербург. При этом доля транзакций в остальных региональных городах достигла 32%, тогда как среднегодовое значение обычно не превышало 10-15%. Перевес со стороны регионов обеспечило закрытие 2-х крупнейших сделок: продажи в Карачаево-Черкесии курорта «Архыз» и портфельной сделки по продаже 10 отелей Wenaas в 4-х городах России. Стоит также отметить, что 78% вложений в Московском регионе связаны с девелопментом и ре-девелопментом территорий. В северной столице на данный тип инвестиций приходится только 30% вложений, а 66% приходится на сделки в инвестиционных целях.

Итоги 1 квартала 2023 оказались значительно лучше ожидаемых. Доля вакантных площадей показала снижение, а ставки аренды умеренно растут. До конца года вектор динамики индикаторов сохранится. Практически все спекулятивные объекты, введенные в эксплуатацию с начала года, вышли на рынок уже заполненными. Будущее спекулятивное предложение постепенно становится дефицитным. Уже половина объектов, ввод которых запланирован на ближайшие 2 года, нашли своих арендаторов. В ближайшее время ожидается рост количества сделок формата BTS, что станет почвой для высоких объемов инвестиций в ближайшие годы ввиду их высокой привлекательности с точки зрения длительности договоров аренды и «возраста» зданий.

Ввиду текущей конъюнктуры рынка реализация многих новых проектов как в регионах, так и в Москве переносится на более поздние сроки. Замедленные темпы ввода можно объяснить сложностями, возникающими в процессе поиска арендаторов.

Международные бренды продолжают покидать российский рынок, постепенно появляются ритейлеры, ранее не представленные в России (Swed House – Белоруссия; MAAG, Vilet, Ecru, DUB – Ливан; Enza Home, EFOR, Perspective, Ipekyol, Twist, Club, NetWork, Madame Coco – Турция; Li-Ning, Anta Sports – Китай), однако масштабы адаптации российских ритейлеров и ритейлеров из дружественных стран недостаточны с точки зрения полного замещения ушедших иностранцев.

Инвесторы стали интересоваться регионами России, куда сейчас рассматривают поездки граждане в связи с ограничениями зарубежного туризма. Начинает развиваться разноплановый туризм, а направления, которые еще несколько лет назад считались нестандартными, становятся востребованными в новых реалиях. В южных регионах России активно строятся всесезонные горнолыжные комплексы. В городах Золотого кольца, а также Москвы и Санкт-Петербурга, увеличивается спрос на проведение исторических реконструкций и различных фестивалей. В регионах Алтая, Байкала, Камчатки спросом пользуются туры на активный отдых.

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/ad7/26kw0dyn69f8oj3s36nx58a13ae6lxt6/IBC_Q1-2023_Invest_Russia.pdf

Основные выводы по итогам I кв. 2023 года:

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 138,8 млрд руб.
- На готовые объекты коммерческой недвижимости пришлось 57% вложений.
- Доля иностранного капитала составила 5,4% от общего объема вложений.

В течение практически всего 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и сложной геополитической ситуацией. Деловая активность особенно снижалась в конце февраля и в сентябре на фоне начала специальной военной операции на Украине и объявления частичной мобилизации в РФ.

Несмотря на продолжающуюся геополитическую напряженность и сохранение санкционного давления на экономику России, активность инвесторов вновь оказалась крайне высокой в I кв. 2023 года. Во-первых, продолжилась череда продаж активов иностранных компаний и фондов, уходящих из России. Во-вторых, сохранение ключевой ставки ЦБ на уровне 7,5% и снижение инфляции в I квартале 2023 года до уровня 4¬–5% позитивно сказались на ожиданиях инвесторов от развития экономической ситуации в 2023 году.

Совокупный объем инвестиций по итогам I кв. 2023 года оказался рекордным за историю наблюдений и превысил даже квартальный результат аналогичного периода прошлого года, когда также был зафиксирован рекорд. Совокупный объем вложений достиг 138,8 млрд руб., что на 25% больше, чем годом ранее.

В целом столь высокий квартальный результат инвестирования по-прежнему связан в первую очередь с желанием иностранных компаний и фондов реализовать свои активы на рынке как конечным пользователям, так и локальным профильным инвесторам.

Дополнительно можно говорить об относительно позитивной динамике экономических показателей в III кв. 2022 – I кв. 2023 гг., что также было достигнуто благодаря мерам правительства по поддержанию деловой активности на рынке.

Доля иностранных инвесторов немного превысила показатель итогов 2022 года и составила 5,4%, однако по итогам года ожидается, что доля иностранного капитала останется в пределах 2–4%. Если говорить о структуре инвестирования по типам недвижимости, стоит отметить снижение доли площадок под девелопмент: по итогам квартала показатель оказался на уровне 43% против 62% годом ранее и 45% за весь 2022 год.

При этом стоит отметить, что активность девелоперов по покупке земельных участков остается высокой, однако спрос растет и на готовые объекты коммерческой недвижимости, в том числе ранее принадлежавшей иностранным компаниям и фондам. На готовые объекты коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2023 года совокупно пришлось 57% от всех инвестиций против 38% в I квартале 2022 года.

По итогам 2022 года средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 9,0–11,0%, складская недвижимость – 10,0–12,5%, торговая недвижимость – 10,0–13,0%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций.

Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую стороны особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/_rus.pdf

8.3 Обзор рынка недвижимости в месте расположения объекта оценки

Сведения относительно цен на аналогичную объекту оценки недвижимость расположенную в схожих с местоположением объекта оценки районах представлены ниже.

Обзор рынка земельных участков для коммерческой застройки

Сведения относительно цен на земельные участки под коммерческую застройку, расположенные в местах схожих с местом расположения объекта оценки, представлены ниже.

Таблица 8.1. Цены продажи земельных участков коммерческого назначения

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения 1 кв. м, руб./кв. м
https://www.avito.ru/sasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_97sot._promnaznacheniya_2310252820	1 700 000	966	1 760
https://www.avito.ru/sasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._promnaznacheniya_3028917314	2 300 000	1 000	2 300
https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_6500_kvm_ploschadyu_65_sotok_ryazanskaya_sasovo_ul_pushkina_6902588345/	4 900 000	6 500	754

Источник: анализ оценщика

Минимальная цена за кв. м 754 руб. Максимальная цена за кв. м 2 300 руб.

Основные выводы по результатам анализа рынка составляющих объекта оценки:

- объект оценки относится к сегменту производственно-складской недвижимости;
- рынок продаж земельных участков производственно-складкого назначения в месте нахождения объекта оценки развит, активен и информационно доступен;

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав). Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) - разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала). Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для оцениваемого объекта и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость - все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.
- отличие цены предложения и цены сделки. Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости
- состояние рыка (в том числе время продажи). Рынок может быть активным и не активным, от этого зависят диапазоны применяемых корректировок.
- местоположение. Характеристики района расположения оцениваемого объекта оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят: престижность района расположения объекта; развитость инфраструктуры района, качество ближайшего окружения; транспортная и пешеходная доступность объекта, расположение относительно крупных улиц, торговых коридоров.
- наличие коммуникаций. Фактор учитывает, что Объекты с коммуникациями на участке, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше, чем объекты с коммуникациями, расположенными на границе или рядом с участком.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с законодательством в области оценочной деятельности, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами:

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)

Сравнительный подход

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

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)

Доходный подход

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

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

Согласование результатов. Итоговая стоимость

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)

9.3 Обоснование выбора подходов и методов оценки

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете является недвижимое имущество ОАО "Сасовкорммаш" в количестве трех инвентарных наименований.

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Рынок земли в России – наиболее устоявшийся сектор рынка, располагающие достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа продаж. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода для оценки земельного участка.

Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода для оценки.

Доходный подход

С точки зрения охвата различных сторон функционирования имущества доходный подход, является наилучшим, так как доходная модель стоимости позволяет учесть факторы любого уровня. Однако использование на практике методов доходного подхода связано с рядом ограничений и допущений. В первую очередь они связаны с тем, что методы доходного подхода основаны на модели оценки бизнеса, а значит, возникает необходимость исключения влияния таких параметров, как структура капитала, наличие нематериальных активов (лицензий и др.) и пр.

Как указывалось выше, рынок земли в России располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. При этом

данные об арендных ставках (арендной плате, рентных платежах или доходах) в открытом доступе встречаются достаточно редко. Значительная часть договоров аренды заключается не на рыночных условиях. Поэтому Доходный подход в рамках настоящего исследования для оценки земельного участка неприменим.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на создание точной копии объекта оценки или объкта, имеющего аналогичные полезные свойства, за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости (п.24, в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход к оценке стоимости земельных участков можно реализовать с помощью метода развития (освоения) земельного участка, связанного с достаточно большим количеством допущений, критично снижающих достоверность оценки. Поэтому оценщик отказался от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости земельного участка.

В рамках настоящего отчета методы Затратного подхода применимы к оценке сооружений.

Оценщик применяет затратный подход для оценки сооружения в составе имущества ОАО "Сасовкорммаш".

10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно классической теории оценки (в частности – «Оценка рыночной стоимости» под общей ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998 г.), Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным 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.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

В разделе «Выбор и обоснование методов оценки объекта имущественных прав» определено, что в рамках Сравнительного подхода наиболее достоверно может быть определена рыночная стоимость нижеуказанных в данном разделе составляющих объекта оценки.

10.1 Оценка земельных участков в составе объекта оценки

Теория оценки и определение стоимости земли

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

Особенности оценки земли

Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно произвести в отличие от других объектов недвижимости.

При оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов.

В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизация, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Методы определения стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года № 568-р, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения относятся к сравнительному подходу к оценке. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования относятся к доходному подходу к оценке. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнительного анализа продаж. Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации земельной ренты.

- Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:
- в сравнительном подходе - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в доходном подходе - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
- в затратном подходе – метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка и в оценке земельных участков реализуется совместно с другими подходами.

Методом, наиболее адекватно отражающим стоимость оцениваемого объекта является метод сравнительного анализа продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Для сравнительного анализа были выбраны аналоги наиболее соответствующие оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Основными параметрами (критериями) отбора послужили следующие параметры:

- местоположение;
- назначение объекта (в соответствии с НЭИ).

ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

На основании приведенных требований в качестве аналогичных для оцениваемых земельного участков выбраны следующие земельные участки:

Таблица 10.1. Информация об аналогах для оцениваемых земельных участков

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Ленина, 80	Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Тюрина	Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Пушкина
Источник	https://www.avito.ru/sasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_97sot._promnaznacheniya_2310252820	https://www.avito.ru/sasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._promnaznacheniya_3028917314	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_6500_kvm_ploschadyu_65_sotok_ryazanskaya_sasovo_ul_pushkina_6902588345/
Общая площадь, кв. м	966	1 000	6 500
Цена предложения, руб.	1 700 000	2 300 000	4 900 000

Источник: анализ Оценщика

Копии страниц источников получения информации приведены в Приложении к настоящему Отчету.

КЛАССИФИКАЦИЯ ПОПРАВОК

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВОК

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.
- Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.
- Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На основании изложенного:

Таблица 10.2. Определение рыночной стоимости земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общая площадь 10 932 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:27, руб.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	июль 2023 года	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения
Местоположение	Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона	Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Ленина, 80	Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Тюрина	Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Пушкина
Общая площадь, кв. м	10 932,00	966	1 000	6 500
Цена предложения, руб.		1 700 000	2 300 000	4 900 000
Цена предложения, руб./кв. м		1 760	2 300	754
Коммуникации	На участке электричество	На участке электричество, водопровод	На участке электричество, водопровод	На участке электричество
Корректировка на условия продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)		-11,7%	-11,7%	-11,7%
Корректировка на дату предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %		-42,0%	-42,0%	-19,0%
Корректировка на коммуникации, %		-17,0%	-17,0%	0,0%
Корректировка на форму участка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на вид права, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	571	516	674	522
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	**6 238 334**			

Источник: анализ Оценщика

Таблица 10.3. Определение рыночной стоимости земельного участка с правом бессрочного пользования, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: подъездные пути, общая площадь 9 201,1 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:28, руб.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Бессрочное пользование	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	июнь 2023 года	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения
Местоположение	Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона	Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Ленина, 80	Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Тюрина	Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Пушкина
Общая площадь, кв. м	9 201,10	966	1 000	6 500
Цена предложения, руб.		1 700 000	2 300 000	4 900 000
Цена предложения, руб./кв. м		1 760	2 300	754
Коммуникации	Коммуникации отсутствуют	На участке электричество, водопровод	На участке электричество, водопровод	На участке электричество
Корректировка на условия продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)		-11,7%	-11,7%	-11,7%
Корректировка на дату предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %		-28,0%	-28,0%	-19,0%
Корректировка на коммуникации, %		-30,0%	-30,0%	0,0%
Корректировка на форму участка, %		-2,0%	-2,0%	-2,0%
Корректировка на вид права, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	327	252	329	402

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	**3 012 920**			

Источник: анализ Оценщика

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК

Копии источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки, часть 2» в таблице 105 на стр. 268.

Корректировка на дату предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков за период от даты экспонирования до даты оценки. Цены всех объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Средний срок экспозиции земельных участков составляет порядка 6-12 месяцев. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора может быть применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки, часть 1» в таблице 141 на стр. 156. В данном случае выбранные аналоги и оцениваемый участок расположены в одной типовой зоне, корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка для объектов-аналогов произведена на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки, часть 2» в таблице 34 на стр. 117.

Корректировка на форму участка. Стоимость земельных участков правильной и неправильной формы отличается при прочих равных условиях.

Корректировка для объектов-аналогов произведена на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки, часть 2» в таблице 56 на стр. 176.

Корректировка на коммуникации. Объекты с максимальным набором коммуникаций, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше, чем объекты с неполным перечнем возможных коммуникаций, расположенных на границе или рядом с участком.

Для учёта данного фактора применена корректировка на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 60 на стр. 183.

Корректировка на вид права. Стоимость объектов недвижимости с различным видом права отличается при прочих равных условиях. Корректировка для объектов-аналогов произведена на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки, часть 2» в таблице 10 на стр. 82.

11 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на воспроизводство объекта за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

11.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЙ

В соответствии с п. 24 в) ФСО-7, Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В рамках настоящего отчета методы Затратного подхода применимы к оценке сооружений.

Принимая во внимание, что оцениваемые сооружения являются недвижимостью специального назначения и использования, стоимость земельного участка под ними определяется его улучшениями. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.

2. Для некоторых методов требуется оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

3. Оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.

4. Оценка рыночной стоимости.

Новая стоимость здания или сооружения может быть оценена двумя методами: по затратам на воспроизводство или по затратам на замещение.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Полный круг затрат – это затраты на замещение или воспроизводство объекта оценки без учета накопленного износа и устареваний и стоимости земельного участка, относимого к объекту оценки.

Затраты на замещение могут быть определены следующими методами:

- Метод анализа сметы.
- Метод составления сметы.
- Метод разбивки по видам работ.
- Ресурсный метод.
- Метод проектных аналогов (УПВС, ТЭП, БУПс и др.).
- Метод рыночных аналогов.
- Метод корректировки балансовой стоимости

В настоящем анализе использован метод проектных аналогов, так как Оценщик располагает всеми необходимыми для применения метода исходными данными.

Метод проектных аналогов основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям. По известным стоимостям и значениям основных параметров объекта-аналога (общая площадью, строительный объем, материал конструкций и т. п.), а также известным значениям аналогичных параметров оцениваемого объекта, определяется стоимость последнего, как правило, в базисном уровне цен. Стоимость воспроизводства определяется как стоимость строительства точной копии существующего сооружения, с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Индексы цен, используемые для пересчета в уровень реальных цен на дату оценки, рассчитывается как отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Основная формула расчета имеет вид:

$$\mathbf{С_{восст} = С_{куб.\ м} \times К_{попр} \times S \times К_{дата}}, \text{ где:}$$

$С_{восст}$ - Полный круг затрат на замещение (воспроизводство) на дату оценки объекта оценки;

$С_{куб.\ м}$ - затраты на замещение (воспроизводство) 1 строительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м и т. д.) недвижимости аналогичного класса в базовых ценах;

$К_{попр.}$ - поправочные коэффициенты, которые вносятся в случае отличий между аналогом и оцениваемым объектом согласно «Методическим рекомендациям МОСГОРБТИ по переоценке основных фондов»;

S - общая площадь, объем, длина и т.д. оцениваемого объекта;

$К_{дата}$ - индекс перехода от базовых цен к ценам на дату оценки. Определяется по информации, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ (www.coinvest.ru), Раздел «Строительно-монтажные работы»

Выбор источников информации и аналогов

Основываясь на приведенных характеристиках сооружения, в качестве проектного аналога для целей анализа выбран:

Таблица 11.1. Характеристика проектного аналога для оцениваемого сооружения

Наименование	Источник для аналога	Проектный аналог	Удельная стоимость, руб./кв.м
Сооружение площадка козлового крана, назначение: площадка общей площадью 2 838 кв. м, кадастровый номер 62:27:0000000:197	КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий 2020»	ruБ3.03.002.0001	1 602,4

Источник: КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий 2020», анализ Оценщика

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНДЕКСА ПЕРЕСЧЕТА ЦЕН.

Копии страниц источников получения информации для пересчета индексов приведены в приложении к настоящему отчету.

Дата определения стоимости - 12 июля 2023 г.

Индексы пересчета базовых цен проектных аналогов с даты выпуска сборника на дату оценки определяются в соответствии с информацией, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 120 на июль 2022 года (www.coinvest.ru), раздел «Строительно-монтажные работы», таблица 2.2.2.1 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории РФ» на стр. 78.

В соответствии с данными таблицы **$К_{Дата}$** для Рязанской области составляет 0,884 для сооружения в составе объекта оценки.

Московская область является базовой для пересчета базовых цен проектных аналогов в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ. Для Рязанской области на основании таблицы 8.2.1. на стр.217 опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 120 $К_{Регион.}$ равен 0,688.

Величина прибыли предпринимателя определена в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода 2020» на стр. 56 в таблице 16. В соответствии с данными таблицы $П_{пр}$ составляет для оцениваемого объекта 15%.

Определение затрат на замещение

На основании изложенного:

Таблица 11.2. Расчет затрат на замещение (воспроизводство), руб. без НДС

Наименование	Удельная стоимость, руб.	Кол-во единиц	$К_{Регион.}$	$К_{Дата}$	$П_{Пр}$	Затраты на воспроизводство, руб.
Сооружение площадка козлового крана, назначение: площадка общей площадью 2 838 кв. м, кадастровый номер 62:27:0000000:197	1 602,4	2 838,00	0,688	0,884	15,0%	3 180 694

Источник: УПСС КО-ИНВЕСТ (www.coinvest.ru), расчеты Оценщика

Анализ износа и устареваний

Следующий этап метода - определение износа. Износ можно определить как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое (внешнее) устаревание.

Практика рынка недвижимости последних десятилетий характерна бурным ростом как строительной индустрии, так и количества сделок с объектами недвижимости практически любого типа на фоне достаточно острого дефицита. При этом, различия в стоимости квадратного метра недвижимости любого типа характеризуются во-первых престижностью объекта (местоположение, тип проекта, и пр.), а во вторых, затратами на предпродажную подготовку, т.е. на проведение мелкого текущего ремонта при прочих равных условиях.

Главным образом, такое положение вещей характерно для долгоживущих конструкций, выполненных на основе кремневых материалов (кирпич, песок, щебень, цемент и пр.). На рынке легких конструкций - дерево, металл, полимеры - первостепенное значение приобретает, безусловно, возраст этих объектов, являющийся, в данном случае, главной характеристикой при оценке физического износа.

В секторе производственно-складской недвижимости такой параметр, как престижность, характеризуемый в практике оценки экономическим износом, еще более сглажен. Первостепенное значение здесь приобретают функциональные качества объекта, т.е. способность его выполнять производственные задачи.

Физический износ

Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров имущества, обусловленное их изнашиванием в процессе консервации или эксплуатации, а также под влиянием природных явлений. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

Неустранимый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент здания. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в

процессе повседневной эксплуатации.

Динамика потери стоимости в результате физического износа имеет нелинейный характер. Для целей настоящего исследования физический износ определяется как результат изменения стоимости элемента во времени в соответствии с данными статьи "Совершенствование воспроизводственной и технологической структур основных фондов и капитальных вложений" (к.э.н. Гуртовая И.М., к.э.н. Салман З.Х., "Московский Оценщик" №5 (18), октябрь - ноябрь 2002 г., стр. 16 (http://old.appraiser.ru/info/smi/mo/ index.htm)) и характеризуется зависимостью:

$$И = 5\% + 25\%/\sqrt{Cc} + 0{,}25*(4T/Cc)^{2/\sqrt{Cc}} + T/20\sqrt{Cc}(2 - 2^{2\exp(-1-0{,}0125T)^4})$$

, где

T – хронологически возраст оцениваемого объекта;

Cc – нормативный срок службы.

Для определения физического износа составляющих объекта оценки, рассчитывалась динамика износа и определен фактический срок полезного использования.

В результате проведенного анализа получена кривая зависимости износа составляющих от возраста, отражающая процесс совокупного устаревания объектов, т.е. фактически кривую накопления износа имущества в течение срока фактической экономической жизни.

Методика оценки физического износа исходит из того, что экономический срок жизни объекта может превышать нормативный, то есть нормативный срок рассматривается как индикативный, а не предельный и делается предположение, что фактически объект можно использовать дольше нормативного срока службы. При превышении нормативного срока службы оборудования износ не обязательно должен превышать 100%.

Нормативные сроки службы объектов недвижимого имущества в зависимости от класса конструктивной системы приведены в таблице ниже.

Таблица 11.3. Средние нормативные сроки службы объектов недвижимого имущества по классам конструктивных систем

Класс конструктивной системы	По Постановлению № 1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановлений ПравительстваРФ № 697 от 12.09.2008 г.)	По Постановлению СМ СССР № 1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	Miscellaneous buildings, excellent Marshall & Swift, section 97	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифмитическое, лет
КС-1	100	83	60	81
КС-2	80	83	45	69
КС-3	65	59	60	61
КС-4	65	-	60	63
КС-5	-	-	60	60
КС-6	-	-	35	35
КС-7	20	20	45	28
КС-8	15	15	24	18
КС-9	20	20	24	21
КС-10	28	31	18	26
КС-11	18	16	22	19
КС-12	28	31	33	31
КС-13	23	15	24	21
КС-14	-	-	23	23
КС-15	28	28	15	24

Источник: расчеты Оценщика

На основании проведенного анализа:

Таблица 11.4. Расчет физического износа составляющих объекта оценки, %

Наименование	Год ввода	Возраст на дату оценки	Срок службы	Износ на дату оценки
Сооружение площадка козлового крана, назначение: площадка общей площадью 2 838 кв. м, кадастровый номер 62:27:0000000:197	1994	29	18	83,00%

Источник: КО-ИНВЕСТ (www.coinvest.ru), расчеты Оценщика

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание в недвижимом имуществе и сооружениях проявляется в инженерном обеспечении и обусловлено научно–техническим прогрессом в области архитектуры и строительства. Для расчета величины функционального устаревания используют поправочный коэффициент, то есть отношение архитектурного, конструктивного и эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к такому же параметру современного объекта-аналога. При отсутствии объекта-аналога поправочный коэффициент определяется исходя из общего срока жизни и срока службы объекта.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда затраты на ремонт или замену устаревших или неприемлемых элементов равны или не превышают увеличение рыночной стоимости вследствие проведенных работ. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Функциональное устаревание в технике есть потеря стоимости, вызванная появлением новых изделий и технологий.

В отличие от физического износа, приводящего к разрушению лишь конкретной единицы техники, функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и с рынка продаж целых поколений машин и оборудования. Более того, он может возникать уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.

Оцениваемые сооружения выполнены с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Функциональное устаревание для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ (ВНЕШНЕЕ) УСТАРЕВАНИЕ

Внешнее (экономическое) устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов. Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Внешнее экономическое устаревание недвижимости – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Основными причинами внешнего экономического устаревание могут быть такие, например, факторы, как избыток предложения на рынке недвижимости, общее падение экономических показателей в отрасли либо стране и т.п.

Наличие положительной прибыли предпринимателя говорит об отсутствии внешнего износа. Поэтому экономическое устаревание в рамках настоящего расчета принято равным нулю.

ВЕЛИЧИНА АМОРТИЗИРОВАННЫХ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

Суммарные (накопленные) амортизированные затраты на замещение (накопленный износ) определяются по следующей формуле:

$$И_{нак.} = 1 - (1 - И_{физ.}) * (1 - У_{фун.}) * (1 - У_{внеш.}),$$ где

$И_{нак.}$ – суммарные (накопленные) амортизированные затраты на замещение

(накопленный износ)

$И_{физ.}$ – физический износ;

$У_{фун.}$ – функциональное устаревание (0%);

$У_{внеш.}$ – экономическое обесценение и устаревание (0%).

Оценка рыночной стоимости сооружений:

В процессе анализа стоимостных параметров оцениваемого объекта в рамках настоящего раздела:

- определена полная величина затрат на воспроизводство (полная величина затрат на замещение) инвентарных единиц, входящих в состав объекта оценки на дату оценки с учетом местоположения;
- проведена оценка величины амортизированных затрат на замещение (накопленного износа). В этом разделе учитываются несколько видов износа и устареваний и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи. Т.е. подразумевается, что оцениваемое имущество будет реализовано на открытом рынке. Как правило, на рынке существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены в процессе торга.

Поскольку объекты оценки представляют собой производственные объекты, корректировка на торг (**$К_{Торг.}$**) определена на основании данных анализа приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 202 на стр. 282.

На основании проведенного анализа:

Таблица 11.5. Расчет рыночной стоимости составляющих объекта оценки, руб. без НДС

Наименование	Затраты на воспроизводство ($З_{Руб.2023}$), руб.	Физ. износ на дату оценки	Функц. износ на дату оценки	$У_{внеш.}$ на дату оценки	$К_{Торг.}$	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Сооружение площадка козлового крана, назначение: площадка общей площадью 2 838 кв. м, кадастровый номер 62:27:0000000:197	3 180 694	83%	0,0%	0,0%	11,70%	**477 480**

Источник: расчеты Оценщика

12 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Для оцениваемого имущества расчитанного с помощью одного подхода согласование не требуется.

13 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, с учетом сделанных допущений, на дату определения стоимости 12 июля 2023 года округленно составляет:

9 728 734 (Девять миллионов семьсот двадцать восемь тысяч семьсот тридцать четыре) рубля, в том числе:

1. Земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общая площадь 10 932 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:27 – 6 238 334 руб.;
2. Земельный участок по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: подъездные пути, общая площадь 9 201,1 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:28 – 3 012 920 руб.;
3. Сооружение площадка козлового крана, назначение: площадка общей площадью 2 838 кв. м, кадастровый номер 62:27:0000000:197 – 477 480 руб.

14 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО I, II, III, IV, V, VI, а также стандартам СРО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Оценщик производил визуальный осмотр Объекта оценки.
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик  Г.П. Беляев

15 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.

2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.

3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции.

4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 1);

5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 2);

6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 3);

7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 4);

8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5);

9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 6);

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» с изменениями на 14.04.2022 года.

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

11. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.

12. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.

13. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.

14. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.

15. Г.С. Харрисон. «Оценка недвижимости» пер. с анг.-М.,1994г.

16. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.

17. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998 г.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

18. Данные Минэкономразвития (www.economy.gov.ru);

19. Данные Росбизнесконсалтинг (РБК) (www.quote.ru);

20. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ(www.gks.ru); Управления финансовыми рисками (www.finrisk.ru); Института экономики переходного периода (www.iet.ru).

21. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.

16 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

16.1 Копии документов оценщика и исполнителя

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №2 ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
(Межрайонная ИФНС России №2 по Рязанской области)
пр. Завражнова, 9, г. Рязань, 390013
Телефон:4912 76-86-88, Телефакс:
www.nalog.ru

02.10.2020 № 573905836
На № _____

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **БЕЛЯЕВ ГЕННАДИЙ ПАВЛОВИЧ**

проживающий(ая) по адресу **390026,РОССИЯ,Рязанская обл.,,Рязань г.,,Пушкина ул,35,,11**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от 02.10.2020**

Вы поставлены на учет **04.08.2020**

в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 2 по Рязанской области | 6 | 2 | 3 | 4 |

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: | 6 | 2 | 3 | 0 | 0 | 2 | 9 | 1 | 9 | 3 | 0 | 9 |

Заместитель начальника Межрайонной инспекция федеральной налоговой службы №2 по Рязанской области — А. М. Ермакова

М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. (*Дата*) № 1447-07 (*Номер свидетельства*)

Настоящим подтверждается, что

Беляев Геннадий Павлович
(*Ф.И.О. оценщика*)

Паспорт 61 04 №278956 выдан Железнодорожным РОВД гор. Рязани 04.10.2005

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП411252 30.04.2001
(*образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании*)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 695 от « 7 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (*Должность уполномоченного лица*) Петровская Е.В.

Москва



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2482-1Д

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411252

Настоящий диплом выдан Беляеву Геннадию Павловичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "1" ноября 2000 г. по "30" апреля 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межрегиональном институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (наименование)

по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности". Специализация "Оценка стоимости предприятий (бизнеса)".

Государственная аттестационная комиссия решением от "30" апреля 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Беляева Геннадия Павловича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности". Специализация "Оценка стоимости предприятий (бизнеса)". (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П.

Ректор (директор)

Город Москва год 2001

МПФ Гознака. 1996.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 6491R/776/00011/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00011/23 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Беляев Геннадий Павлович
Местонахождение: Россия, 390000, Россия, Рязанская, Рязань, Пушкина, д.35, кв.11

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: - Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого, застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: **1 000 000,00 (Один миллион) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.
Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с **«10» февраля 2023 г.** и действует до **«09» февраля 2024 г.** включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____/О.Н.Чуфистова/

Страхователь:
Беляев Геннадий Павлович
_____/Г.П.Беляев/

Место и дата выдачи полиса: г.Рязань 31.01.2023г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029666-1 « 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Беляеву Геннадию Павловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор А.С. Бункин

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

16.2Копии документов предоставленных Заказчиком оценки

265/2022-10448(2)

Арбитражный суд Рязанской области
ул. Почтовая, 43/44, г. Рязань, 390000; факс (4912) 275-108;
http://ryazan.arbitr.ru; e-mail: info@ryazan.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Рязань Дело №А54-9857/2017
17 февраля 2022 года

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 27 января 2022 года.
Полный текст определения изготовлен 17 февраля 2022 года.

Арбитражный суд Рязанской области в составе судьи Белова Н.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Печегиной А.А.,
рассмотрев в судебном заседании заявление Союза арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "Дело" об освобождении Ланцова Александра Степановича от исполнения обязанностей конкурсного управляющего открытого акционерного общества "САСОВКОРММАШ",
в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) открытого акционерного общества "САСОВКОРММАШ" (391430, Рязанская область, г. Сасово, ул. Революции, д.20, ОГРН 1026201401335, ИНН 6232000114),

при участии в судебном заседании:
лица, участвующие в деле о банкротстве - не явились, извещены надлежащим образом,

установил: Федеральная налоговая служба обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) открытого акционерного общества "САСОВКОРММАШ" (далее по тексту - ОАО "САСОВКОРММАШ"), открытии в отношении должника процедуры конкурсного производство.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 26.12.2017 по заявлению Федеральной налоговой службы в отношении ОАО "САСОВКОРММАШ" возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве).

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 28.03.2018 в отношении должника введена процедура банкротства - наблюдение, временным управляющим утвержден Бирюков Евгений Юрьевич.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 28.03.2019 (резолютивная часть объявлена 21.03.2019) ОАО "САСОВКОРММАШ" признано несостоятельным (банкротом) и в отношении должника открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим должника утвержден Ланцов Александр Степанович.

Сообщение об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в газете "Коммерсантъ" - 06.04.2019.

15.11.2021 через электронную систему подачи документов "Мой Арбитр" Союз арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "Дело" обратился в арбитражный суд с заявлением об освобождении Ланцова Александра Степановича от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ОАО "САСОВКОРММАШ".

Определением от 22.11.2021 заявление принято к производству.

В судебное заседание лица, участвующие в деле о банкротстве не явились. В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводилось в отсутствие лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания в порядке статей 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Проанализировав и оценив документальные доказательства по делу, Арбитражный суд Рязанской области установил следующее.

В силу статьи 20.3 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее по тексту - Закона о банкротстве) арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право подать в арбитражный суд заявление об освобождении от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Согласно статье 144 Закона о банкротстве конкурсный управляющий может быть освобожден арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве: по его заявлению; по направленному на основании решения коллегиального органа управления саморегулируемой организации арбитражных управляющих ходатайству саморегулируемой организации арбитражных

управляющих, членом которой он является, по ходатайству саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является, в случае выхода арбитражного управляющего из саморегулируемой организации или ходатайству саморегулируемой организации арбитражных управляющих, принятому этой организацией в соответствии с пунктом 2 статьи 20.5 настоящего Федерального закона; в иных предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях.

Таким образом, из приведенных норм материального права следует, что арбитражный суд вправе освободить конкурсного управляющего от исполнения обязанностей вне зависимости от мотивов заявления и каких-либо обстоятельств, понуждение арбитражного управляющего на осуществление соответствующих функций помимо его воли не допускается. Право арбитражного управляющего обратиться с заявлением о досрочном прекращении исполнения своих обязанностей не обременено какими-либо условиями.

В пункте 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.05.2012 № 150 "Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с отстранением конкурсных управляющих" разъяснено, что в соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 144 Закона о банкротстве заявление конкурсного управляющего является безусловным основанием для освобождения конкурсного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей. Учитывая отсутствие каких бы то ни было ограничений в реализации права конкурсного управляющего на освобождение от исполнения возложенных на него обязанностей, заявление об освобождении должно быть рассмотрено в минимально необходимый для его рассмотрения срок.

Рассмотрев заявление, арбитражный суд считает необходимым его удовлетворить и освободить Ланцова А.С., от исполнения обязанностей конкурсного управляющего открытого акционерного общества "САСОВКОРММАШ".

Пунктом 1 статьи 127 Закона о банкротстве определено, что при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 настоящего Федерального закона, о чем выносит определение. Указанное определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано.

Согласно пункту 1 статьи 45 Закона о банкротстве при получении определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом, в котором указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих, членом которой является выбранный арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона.

Пунктом 2 статьи 15 Закона о банкротстве установлено, что большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов, собранием кредиторов принимается решение о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего.

В силу положений пункта 1 статьи 20 Закона о банкротстве арбитражным управляющим может быть гражданин Российской Федерации, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Пунктом 2 статьи 20 Закона о банкротстве установлены обязательные условия членства в саморегулируемой организации: наличие высшего профессионального образования; наличие стажа работы на руководящих должностях не менее чем год и стажировки в качестве помощника арбитражного управляющего в деле о банкротстве не менее чем шесть месяцев или стажировки в качестве помощника арбитражного управляющего в деле о банкротстве не менее чем два года; сдача теоретического экзамена по программе подготовки арбитражных управляющих; отсутствие наказания в виде дисквалификации за совершение административного правонарушения либо в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью за совершение преступления; отсутствие судимости за совершение умышленного преступления; отсутствие в течение трех лет до дня представления в саморегулируемую организацию заявления о вступлении в члены этой саморегулируемой организации факта исключения из числа членов этой или иной саморегулируемой организации арбитражных управляющих в связи с нарушением настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов, стандартов и правил профессиональной деятельности, не устраненным в установленный саморегулируемой организацией срок или носящим неустранимый характер.

24.12.2021 через систему электронной подачи документов "Мой арбитр" САУ СРО "ДЕЛО" представило информацию о соответствии кандидатуры Алтуниной А.В., установленным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве.

Пунктом 5 статьи 45 Закона о банкротстве предусмотрено, что по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

Принимая во внимание изложенное, конкурсным управляющим открытого акционерного общества "САСОВКОРММАШ" следует утвердить Алтунину Анастасию Вадимовну.

Руководствуясь статьями 20, 20.3, 45 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002, статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

1.Освободить Ланцова Александра Степановича от исполнения обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью открытого акционерного общества "САСОВКОРММАШ" (391430, Рязанская область, г. Сасово, ул. Революции, д.20, ОГРН 1026201401335, ИНН 6232000114).

2. Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью открытого акционерного общества "САСОВКОРММАШ" (391430, Рязанская область, г. Сасово, ул. Революции, д.20, ОГРН 1026201401335, ИНН 6232000114) Алтунину Анастасию Вадимовну (ИНН 623013691399, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих -006/277-1), являющегося членом САУ СРО "ДЕЛО" (адрес для направления корреспонденции - 390000, г.Рязань, а/я №110).

Определение может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения через Арбитражный суд Рязанской области.

Судья Н.В. Белов

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента
Дата 23.11.2021 5:40:33
Кому выдана Белов Николай Викторович

1

23143

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Рязанской области

полное наименование органа регистрации прав

04.10.2022г. № КУВИ-001/2022-173467661

На основании запроса от 03.10.2022, поступившего на рассмотрение 03.10.2022, сообщаем, что правообладателю ООО "САСОВКОРМАШ"; ИНН: 6232000114; ОГРН: 1026201401335., в период с 28.03.2019 по 04.10.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	62:27:0000000:197
		Назначение объекта недвижимости:	площадка
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Рязанская обл., г.Сасово
		Площадь:	Площадь 2838 кв.м., Площадь застройки 2838 кв.м.
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.11.2007
		номер государственной регистрации:	62-62-11/065/2007-247
		основание государственной регистрации:	План приватизации, выдан 12.05.1994
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	62:27:0010307:312
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Рязанская область, городской округ город Сасово, г. Сасово, ул. Революции, зд. 20, к. 8
		Площадь:	896.4
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.11.2019
		номер государственной регистрации:	62:27:0010307:312-62/061/2019-1
		основание государственной регистрации:	План приватизации, выдан 24.02.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	26.07.2021
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		И.Л. ДАНДЫШЕВА
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	62:27:0010403:27
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под промышленные предприятия
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.Ориентир ж/д тупик. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, р-н Сасовский, г. Сасово, Восточная промзона.
		Площадь:	10932 +/- 33.6
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.04.2008
		номер государственной регистрации:	62-62-11/038/2008-198
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 24, выдан 13.03.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	62:27:0010403:28
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	подъездные пути
		Местоположение:	обл. Рязанская, р-н Сасовский, г. Сасово, Восточная промзона
		Площадь:	9201.1 +/- 33.57
	4.2	вид права, доля в праве:	Постоянное (бессрочное) пользование
		дата государственной регистрации:	01.01.2000
		номер государственной регистрации:	62-01.18-05.1999-117
		основание государственной регистрации:	Постановление главы администрации, выдан 15.03.1999
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	<не указан>

И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		И.Д. ЛАНДЫШЕВА
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

5	5.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		62:27:0010603:271
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Под промышленные предприятия
		Местоположение:		Рязанская область, г Сасово, ул Революции, строен 20
		Площадь:		4248 +/- 23
	5.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		31.07.2015
		номер государственной регистрации:		62-62/013-62/013/034/2015-838/1
		основание государственной регистрации:		Договор №81 купли-продажи земельного участка, выдан 31.07.2009 Решение, выдан 25.06.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:		26.07.2021
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62/013-62/013/040/2015-51/1
		5.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62-15/022/2014-210
		5.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62-15/044/2011-061
6	6.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		62:27:0010603:272
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Под промышленные предприятия
		Местоположение:		Рязанская область, г Сасово, ул Революции, строен 20
		Площадь:		68777 +/- 92
	6.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		31.07.2015
		номер государственной регистрации:		62-62/013-62/013/034/2015-839/1
		основание государственной регистрации:		Договор №81 купли-продажи земельного участка, выдан 31.07.2009 Решение, выдан 25.06.2015

И.о. начальника отдела		И.Л.Ландышева
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

		дата государственной регистрации прекращения права:		26.07.2021
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:27:0010603:272-62/061/2019-3
		6.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:27:0010603:272-62/061/2019-2
		6.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:27:0010603:272-62/061/2019-1
		6.3.4	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62/013-62/013/040/2015-52/1
		6.3.5	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62-15/022/2014-210
		6.3.6	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62-15/044/2011-061
7	7.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		62:27:0010603:3047
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Рязанская область, г Сасово, ул Революции, здание 20, корп.14
		Площадь:		422.3
	7.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		09.12.2019
		номер государственной регистрации:		62:27:0010603:3047-62/061/2019-1
		основание государственной регистрации:		Договор №81 купли-продажи земельного участка, выдан 31.07.2009 Решение, выдан 25.06.2015 План приватизации, выдан 24.02.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		26.07.2021
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		И.Л. ДАНДЫКИНА
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 5

8	8.1	Вид объекта недвижимости:		Сооружение
		Кадастровый номер:		62:27:0010603:3048
		Назначение объекта недвижимости:		10.1. сооружения водозаборные
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Рязанская область, г. Сасово, ул. Революции, здание 20, сооружение 1
		Площадь:		Глубина 80.2 м.
	8.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		09.12.2019
		номер государственной регистрации:		62:27:0010603:3048-62/061/2019-1
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Сасовкормаш", выдан 01.07.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		26.07.2021
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		8.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:27:0010603:3048-62/061/2019-4
		8.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:27:0010603:3048-62/061/2019-3
		8.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:27:0010603:3048-62/061/2019-2
9	9.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		62:27:0010804:167
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Рязанская область, г Сасово, ул Революции, д 20
		Площадь:		3749.7
	9.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		28.11.2008
		номер государственной регистрации:		62-62-11/076/2008-265
		основание государственной регистрации:		План приватизации, выдан 01.07.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		26.07.2021
	9.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		И.Д. ДАНЬШИНА
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

		9.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62/013-62/013/040/2015-49/1
		9.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62-15/022/2014-209
		9.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62-15/044/2011-061
10	10.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		62:27:0010804:168
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Рязанская обл., г.Сасово, ул. Революции, 20 к.12
		Площадь:		74.8
	10.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		15.11.2019
		номер государственной регистрации:		62:27:0010804:168-62/061/2019-1
		основание государственной регистрации:		План приватизации, выдан 24.02.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		26.07.2021
	10.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
11	11.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		62:27:0010804:218
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Рязанская область, г Сасово, ул Революции, д 20
		Площадь:		4881.6
	11.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		25.08.2015
		номер государственной регистрации:		62-62/013-62/013/004/2015-833/1
		основание государственной регистрации:		План приватизации, выдан 01.07.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		26.07.2021
	11.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		11.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62-15/044/2011-061

И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		И.Л.ЛАНДЫШЕВА
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 7

		11.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62-15/022/2014-209
		11.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62-62/013-62/013/040/2015-50/1
12	12.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		62:27:0010804:354
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Рязанская область, г. Сасово, ул. Революции, д. 20, корп. 6
		Площадь:		104.9
	12.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		19.11.2019
		номер государственной регистрации:		62:27:0010804:354-62/061/2019-1
		основание государственной регистрации:		План приватизации, выдан 24.02.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		26.07.2021
	12.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
13	13.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		62:27:0010804:356
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Рязанская обл., г. Сасово, ул. Революции, д.20, к.7
		Площадь:		78.8
	13.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		18.10.2019
		номер государственной регистрации:		62:27:0010804:356-62/061/2019-1
		основание государственной регистрации:		План приватизации, выдан 24.02.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		26.07.2021
	13.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

И. О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		И. Л. МАНДЫШЕВА
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

15

Лист 8

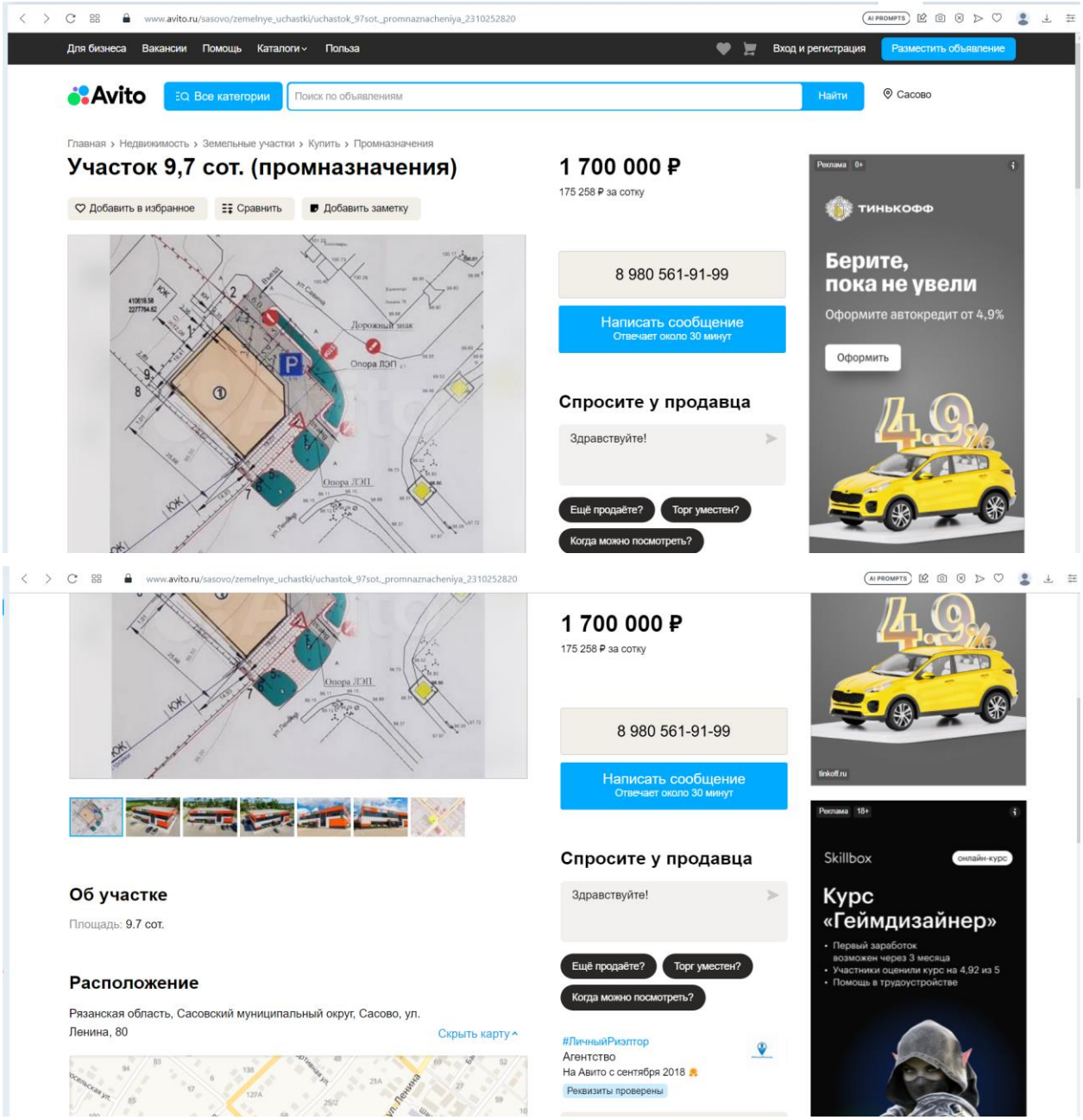
14	14.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	62:27:0010804:357
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Рязанская область, г Сасово, ул Революции, д 20, к 4
		Площадь:	545.1
	14.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.11.2019
		номер государственной регистрации:	62:27:0010804:357-62/061/2019-1
		основание государственной регистрации:	План приватизации, выдан 24.02.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	26.07.2021
	14.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
15	15.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	62:27:0010804:358
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Рязанская область, г Сасово, ул Революции, д 20, к 1
		Площадь:	1462.2
	15.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.09.2019
		номер государственной регистрации:	62:27:0010804:358-62/061/2019-1
		основание государственной регистрации:	План Приватизации, выдан 24.02.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	26.07.2021
	15.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
16	Получатель выписки		Алтунина Анастасия Вадимовна

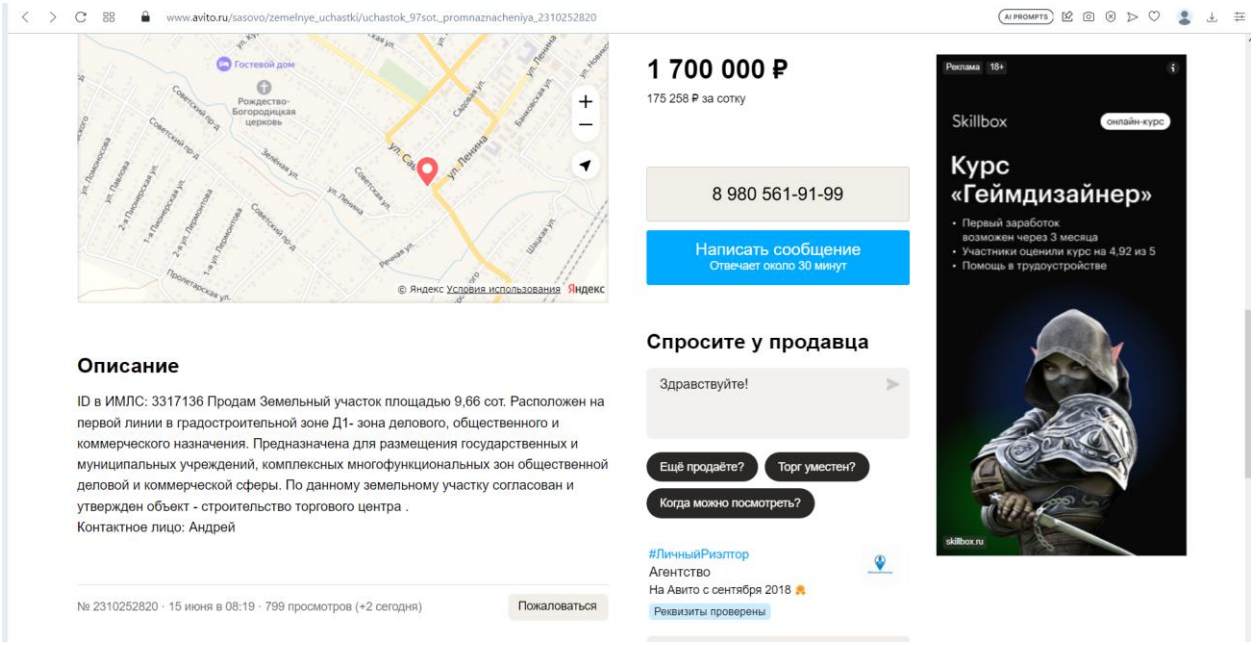
Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

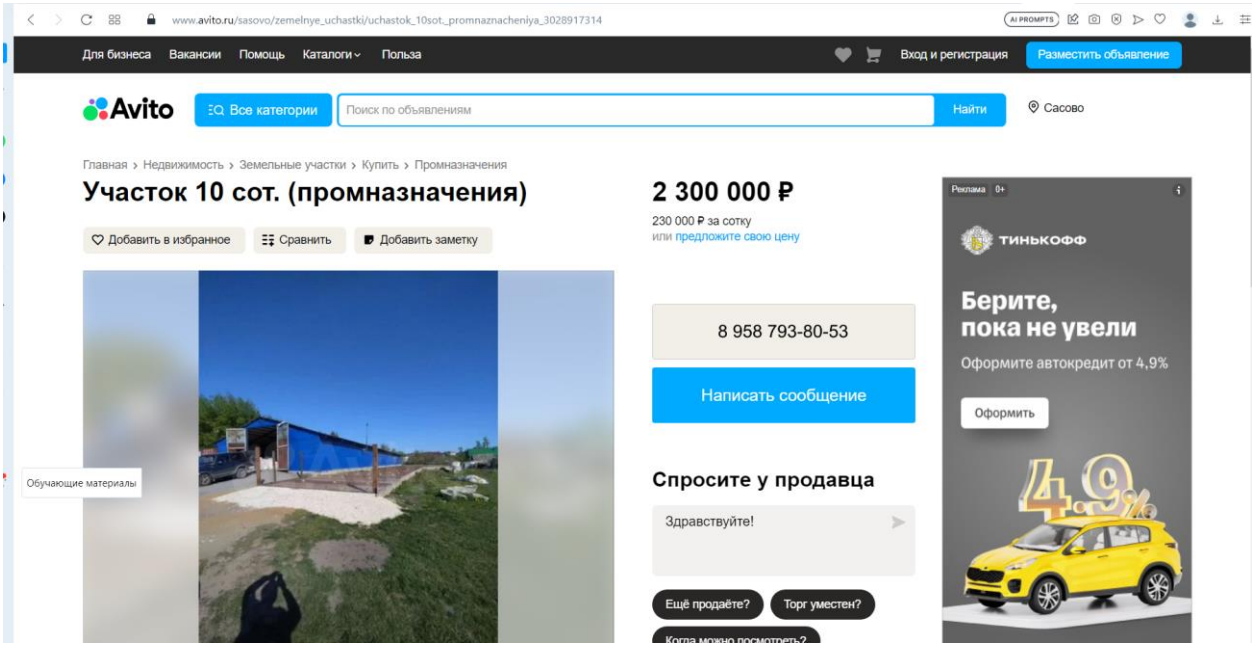
И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		М.Л. ДЕНИСЕНКОВА
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

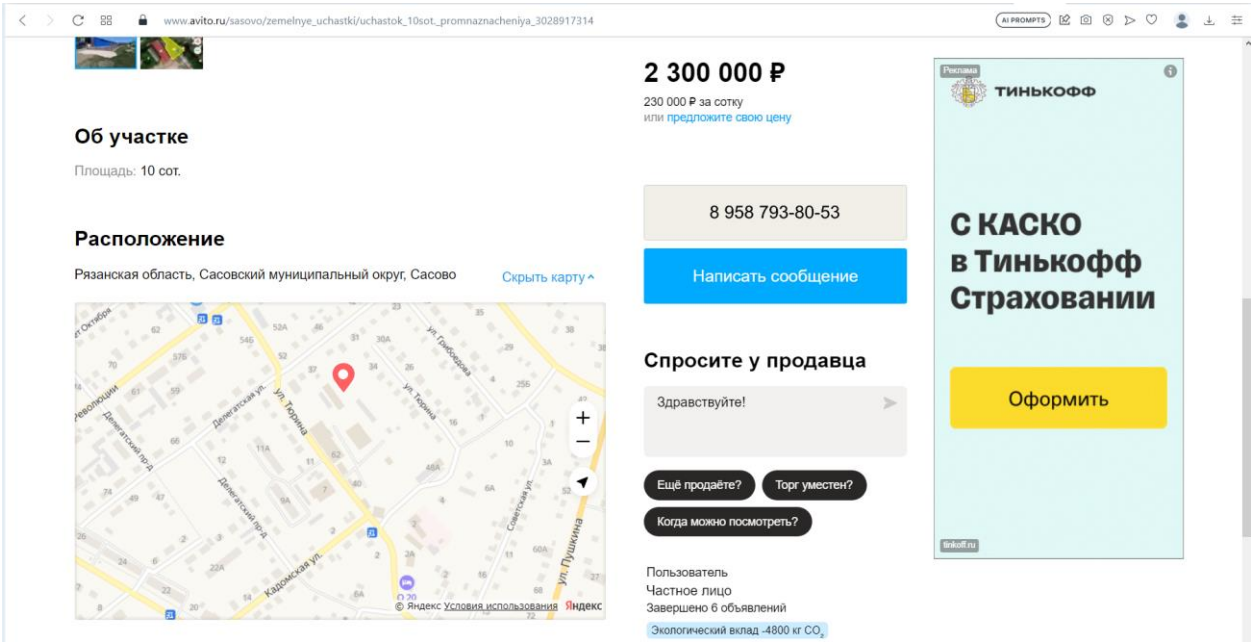
М.П.

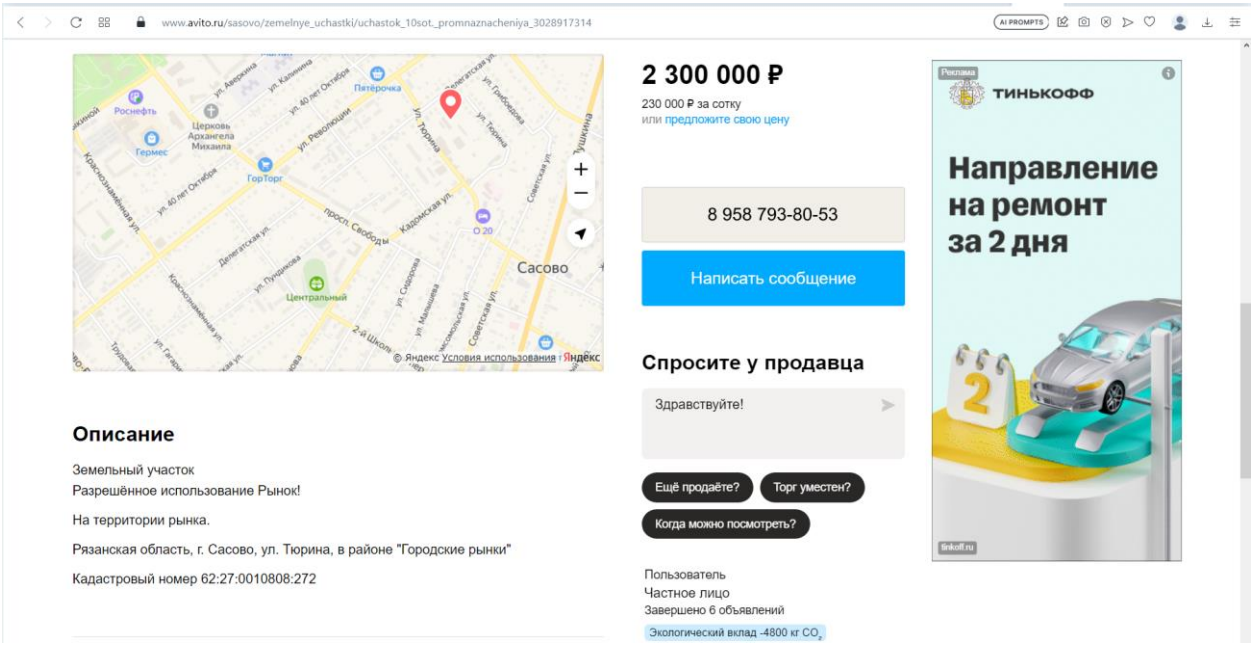
16.3 Информационно-аналитические материалы

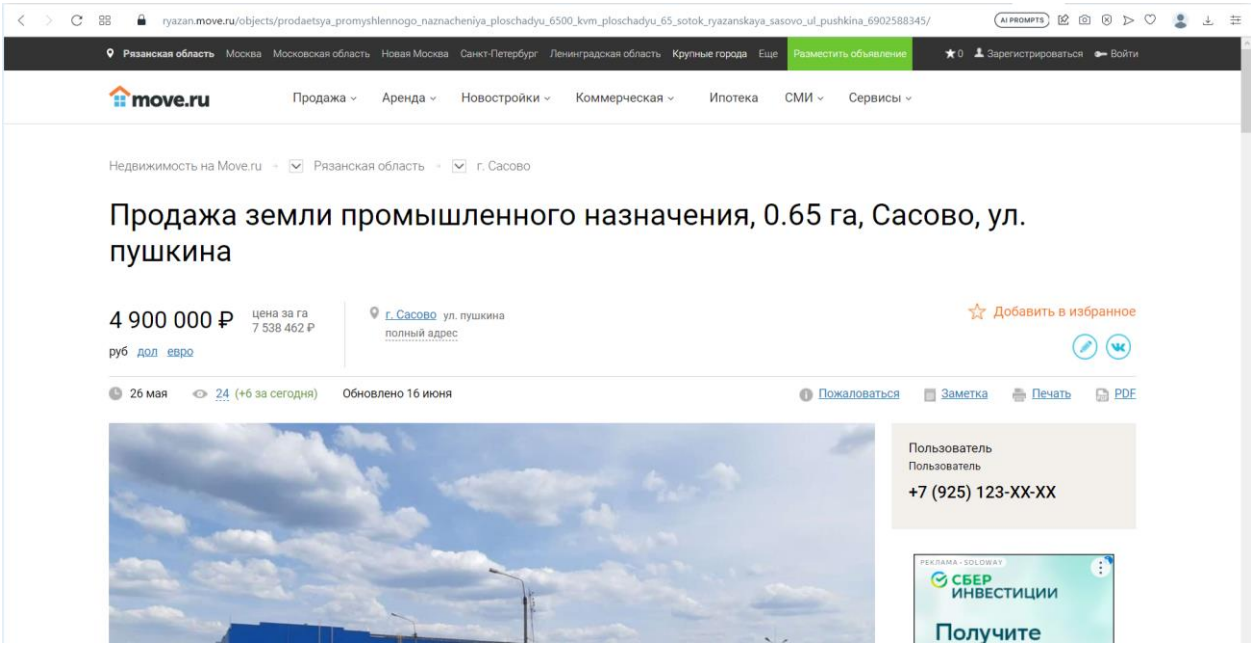


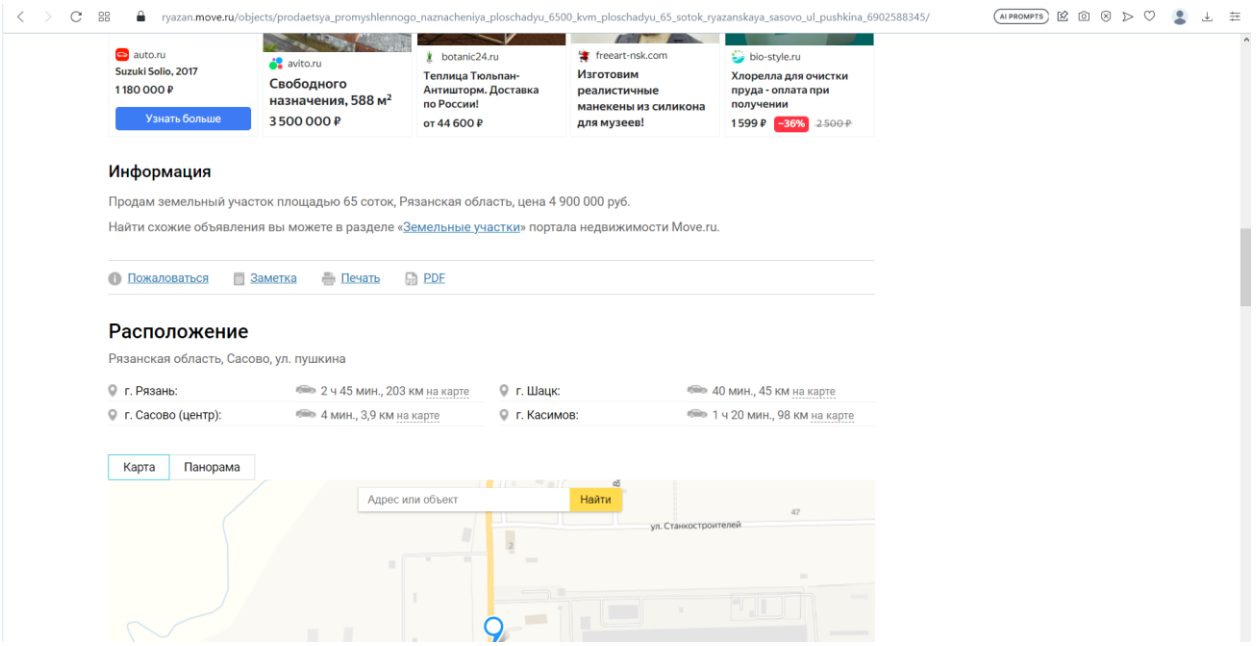

www.avito.ru/sasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_97sot._promnaznacheniya_2310252820
Гостевой дом
Рождество-Богородицкая церковь
© Яндекс Условия использования Яндекс
1 700 000 ₽
175 258 ₽ за сотку
8 980 561-91-99
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
#ЛичныйРиэлтор
Агентство
На Авито с сентября 2018
Реквизиты проверены
Описание
ID в ИМЛС: 3317136 Продам Земельный участок площадью 9,66 сот. Расположен на первой линии в градостроительной зоне Д1- зона делового, общественного и коммерческого назначения. Предназначена для размещения государственных и муниципальных учреждений, комплексных многофункциональных зон общественной деловой и коммерческой сферы. По данному земельному участку согласован и утвержден объект - строительство торгового центра .
Контактное лицо: Андрей
№ 2310252820 · 15 июня в 08:19 · 799 просмотров (+2 сегодня)
Пожаловаться
Реклама 18+
Skillbox
онлайн-курс
Курс «Геймдизайнер»
Первый заработок возможен через 3 месяца
Участники оценили курс на 4,92 из 5
Помощь в трудоустройстве
skillbox.ru


www.avito.ru/sasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._promnaznacheniya_3028917314
Для бизнеса
Вакансии
Помощь
Каталоги
Польза
Вход и регистрация
Разместить объявление
Avito
Все категории
Поиск по объявлениям
Найти
Сасово
Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения
Участок 10 сот. (промназначения)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Обучающие материалы
2 300 000 ₽
230 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену
8 958 793-80-53
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Реклама 0+
ТИНЬКОФФ
Берите, пока не увели
Оформите автокредит от 4,9%
Оформить
4,9%


www.avito.ru/sasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._promnaznacheniya_3028917314
Об участке
Площадь: 10 сот.
Расположение
Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово
Скрыть карту
© Яндекс Условия использования Яндекс
2 300 000 ₽
230 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену
8 958 793-80-53
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Завершено 6 объявлений
Экологический вклад -4800 кг CO2
Реклама
ТИНЬКОФФ
С КАСКО в Тинькофф Страховании
Оформить
tinkoff.ru


www.avito.ru/sasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._promnaznacheniya_3028917314
2 300 000 ₽
230 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену
8 958 793-80-53
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Завершено 6 объявлений
Экологический вклад -4800 кг CO2
Описание
Земельный участок
Разрешённое использование Рынок!
На территории рынка.
Рязанская область, г. Сасово, ул. Тюрина, в районе "Городские рынки"
Кадастровый номер 62:27:0010808:272
Сасово
Реклама
ТИНЬКОФФ
Направление на ремонт за 2 дня


ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_6500_kvm_ploschadyu_65_sotok_ryazanskaya_sasovo_ul_pushkina_6902588345/
Рязанская область Москва Московская область Новая Москва Санкт-Петербург Ленинградская область Крупные города Еще Разместить объявление Зарегистрироваться Войти
move.ru
Продажа Аренда Новостройки Коммерческая Ипотека СМИ Сервисы
Недвижимость на Move.ru Рязанская область г. Сасово
Продажа земли промышленного назначения, 0.65 га, Сасово, ул. пушкина
4 900 000 ₽
цена за га
7 538 462 ₽
руб дол евро
г. Сасово ул. пушкина
полный адрес
Добавить в избранное
26 мая
24 (+6 за сегодня)
Обновлено 16 июня
Пожаловаться
Заметка
Печать
PDF
Пользователь
Пользователь
+7 (925) 123-XX-XX
СБЕР ИНВЕСТИЦИИ
Получите


ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_6500_kvm_ploschadyu_65_sotok_ryazanskaya_sasovo_ul_pushkina_6902588345/
auto.ru
Suzuki Solio, 2017
1 180 000 ₽
Узнать больше
avito.ru
Свободного назначения, 588 м²
3 500 000 ₽
botanic24.ru
Теплица Тюльпан-Антиторм. Доставка по России!
от 44 600 ₽
freeart-nsk.com
Изготовим реалистичные манекены из силикона для музеев!
bio-style.ru
Хлорелла для очистки пруда - оплата при получении
1599 ₽ -36% 2 500 ₽
Информация
Продам земельный участок площадью 65 соток, Рязанская область, цена 4 900 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.
Пожаловаться
Заметка
Печать
PDF
Расположение
Рязанская область, Сасово, ул. пушкина
г. Рязань: 2 ч 45 мин., 203 км на карте
г. Сасово (центр): 4 мин., 3,9 км на карте
г. Шацк: 40 мин., 45 км на карте
г. Касимов: 1 ч 20 мин., 98 км на карте
Карта
Панорама
Адрес или объект
Найти
ул. Станкостроителей

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

5626/22 ИП Беляев Геннадий Павлович ОГРНИП

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 56

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков по всем сегментам с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,83	1,00
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,98	0,88	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,81	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов по категориям городов

Таблица 57

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)				
№	Категория города	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва и Московская область	0,96	0,93	0,99

56 "22 Игорь Иванович Иванов

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,69	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,63	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,70	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,71	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,72	0,92

5626/22 Игорь Иванович Иванов

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

5626/22 Игорь Иванович Иванов

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные **по результатам экспертного опроса.**

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

623002919309 Геннадий Павлович Иванов

Строительно-монтажные работы

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

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы и рекультивация
	Класс конструктивных систем										
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Центральный федеральный округ											
Белгородская область	0,874	0,864	1,068	0,938	1,057	0,936	1,024	0,882	0,764	1,367	0,603
Брянская область	0,841	0,788	0,958	0,834	1,050	0,876	0,882	0,781	0,687	1,347	0,553
Владимирская область	0,860	0,885	1,021	0,932	1,081	0,975	1,076	0,873	0,761	1,337	0,579
Воронежская область	0,948	0,898	1,029	0,984	1,125	0,978	1,034	0,943	0,818	1,350	0,678
г. Москва	1,284	1,338	1,285	1,335	1,391	1,292	1,386	1,328	1,311	1,352	1,131
Московская область	1,226	1,200	1,254	1,232	1,269	1,236	1,249	1,203	1,184	1,355	1,129
Ивановская область	0,861	0,895	1,020	0,922	1,116	0,958	1,038	0,888	0,761	1,362	0,586
Калужская область	0,919	0,934	1,059	0,989	1,158	0,984	1,064	0,970	0,825	1,347	0,714
Костромская область	0,806	0,747	0,916	0,818	1,023	0,835	0,876	0,753	0,670	1,377	0,484
Курская область	0,968	0,918	1,047	0,998	1,111	0,988	1,075	0,917	0,861	1,356	0,697
Липецкая область	0,825	0,833	0,944	0,873	1,074	0,913	0,980	0,822	0,707	1,360	0,606
Орловская область	0,877	0,861	0,973	0,881	1,071	0,983	0,929	0,853	0,718	1,343	0,534
Рязанская область	0,844	0,814	1,027	0,847	1,077	0,863	0,929	0,841	0,706	1,324	0,549
Смоленская область	0,887	0,786	0,944	0,895	1,033	0,869	0,917	0,819	0,697	1,355	0,539
Тамбовская область	0,808	0,767	0,970	0,882	1,053	0,864	0,958	0,789	0,662	1,351	0,471
Тверская область	0,952	0,935	1,047	0,948	1,117	0,969	1,005	0,953	0,870	1,353	0,744
Тульская область	0,935	0,924	1,094	0,959	1,122	0,971	1,044	0,952	0,841	1,353	0,682
Ярославская область	0,997	0,892	1,054	0,958	1,113	0,963	1,047	0,922	0,897	1,353	0,808
Северо-Западный федеральный округ											
Архангельская область *	1,178	1,161	1,307	1,188	1,268	1,187	1,419	1,168	1,093	1,347	0,899
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,237	1,219	1,372	1,248	1,331	1,247	1,490	1,226	1,148	1,347	0,944
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,470	1,448	1,631	1,483	1,581	1,482	1,771	1,457	1,364	1,347	1,122
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	1,958	1,929	2,172	1,975	2,106	1,973	2,359	1,941	1,818	1,347	1,495
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,489	1,467	1,652	1,502	1,602	1,501	1,794	1,476	1,381	1,347	1,137
Вологодская область	0,971	0,943	1,097	0,949	1,141	0,983	1,070	0,941	0,883	1,346	0,744
г. Санкт-Петербург	1,181	1,242	1,262	1,169	1,325	1,192	1,266	1,254	1,167	1,348	1,054
Ленинградская область *	1,123	1,165	1,193	1,090	1,229	1,138	1,206	1,154	1,066	1,352	0,954
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,123	1,165	1,193	1,090	1,229	1,138	1,206	1,154	1,066	1,352	0,954
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,147	1,189	1,218	1,113	1,254	1,162	1,232	1,178	1,088	1,352	0,974
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,168	1,211	1,241	1,134	1,278	1,183	1,255	1,200	1,108	1,352	0,992
Калининградская область	1,125	1,101	1,145	1,067	1,210	1,136	1,239	1,087	1,025	1,352	0,791

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, http://coinvest.ru, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83,**Разработано:** http://unisol.top

Печать страницы https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.20.217.0001

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 217

Региональные коэффициенты КО КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	Сооружения с преимущественным применением								Классы КС для смешанных комплексных работ	
	нефтяных и газовых скважин	коммуникационных сооружений	инженерных сооружений	сборного железобетона	конструкций стальных	стальных труб	дорожных работ	рабочей атомных	благоустройства территорий	культурно-технических работ (реставрация)
	Класс конструктивных систем									
	КС-6	КС-6А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,763	0,720	0,852	0,762	0,832	0,757	0,826	0,732	0,645	0,554
Брянская область	0,680	0,656	0,764	0,677	0,827	0,768	0,727	0,649	0,580	0,490
Владимирская область	0,751	0,737	0,814	0,756	0,851	0,783	0,862	0,726	0,642	0,507
Воронежская область	0,774	0,748	0,821	0,780	0,836	0,791	0,823	0,784	0,691	0,600
г. Москва	1,047	1,114	1,034	1,083	1,096	1,045	1,111	1,103	1,197	1,002
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Ивановская область	0,702	0,748	0,813	0,748	0,879	0,775	0,831	0,738	0,642	0,519
Калужская область	0,750	0,718	0,845	0,803	0,912	0,796	0,852	0,806	0,696	0,632
Костромская область	0,659	0,603	0,731	0,664	0,809	0,675	0,707	0,695	0,585	0,469
Курская область	0,780	0,765	0,836	0,813	0,876	0,800	0,861	0,762	0,737	0,617
Липецкая область	0,673	0,694	0,793	0,708	0,846	0,733	0,788	0,683	0,597	0,537
Орловская область	0,715	0,717	0,776	0,715	0,843	0,795	0,744	0,709	0,606	0,473
Рязанская область	0,680	0,678	0,819	0,687	0,848	0,715	0,744	0,699	0,596	0,496
Смоленская область	0,724	0,695	0,793	0,726	0,848	0,793	0,734	0,681	0,588	0,476
Тамбовская область	0,659	0,629	0,773	0,716	0,830	0,699	0,767	0,656	0,559	0,417
Тверская область	0,777	0,779	0,835	0,789	0,880	0,784	0,865	0,782	0,734	0,659
Тульская область	0,763	0,779	0,872	0,777	0,884	0,784	0,836	0,791	0,710	0,604
Ярославская область	0,675	0,743	0,840	0,777	0,877	0,779	0,835	0,767	0,682	0,539
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область *	0,961	0,967	1,042	0,964	0,999	0,961	1,127	0,971	0,903	0,797
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,009	1,015	1,094	1,013	1,048	1,009	1,184	1,019	0,869	0,836
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,199	1,206	1,300	1,203	1,246	1,199	1,418	1,211	1,152	0,994
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	1,597	1,607	1,732	1,602	1,659	1,596	1,889	1,613	1,534	1,324
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,315	1,323	1,317	1,319	1,362	1,314	1,437	1,327	1,187	1,007
Вологодская область	0,732	0,786	0,875	0,770	0,899	0,796	0,857	0,782	0,746	0,650
г. Санкт-Петербург	0,964	1,035	1,007	0,949	1,044	0,964	1,014	1,042	0,986	0,934
Ленинградская область *	0,917	0,970	0,951	0,885	0,993	0,921	0,969	0,959	0,900	0,845
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	0,917	0,970	0,951	0,885	0,993	0,921	0,969	0,959	0,900	0,845
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	0,930	0,991	0,971	0,903	0,993	0,940	0,989	0,979	0,919	0,863
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	0,953	1,009	0,989	0,920	1,007	0,957	1,005	0,997	0,936	0,879
Калининградская область	0,910	0,917	0,910	0,860	0,993	0,910	0,992	0,983	0,896	0,791
Мурманская область	1,299	1,186	1,302	1,190	1,186	1,147	1,302	1,215	1,104	1,061
Новгородская область	0,759	0,764	0,914	0,775	0,882	0,788	0,829	0,758	0,699	0,532
Псковская область	0,685	0,645	0,802	0,649	0,847	0,690	0,770	0,622	0,544	0,422
Республика Карелия *	0,940	0,927	0,959	0,891	0,967	0,940	1,048	0,938	0,748	0,676
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	0,907	0,885	1,027	0,863	1,035	0,906	1,121	0,897	0,690	0,723
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	0,880	0,868	1,007	0,935	1,015	0,880	1,100	0,880	0,795	0,709
Республика Коми *	0,899	0,987	0,999	0,869	1,001	0,917	1,094	0,975	0,894	0,822
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	0,944	0,931	1,038	0,912	1,051	0,963	1,078	0,918	0,845	0,874
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	0,965	0,955	1,064	0,935	1,078	0,987	1,102	0,941	0,866	0,896
Республика Коми, КЛАСТЕР 3	1,096	1,081	1,205	1,059	1,220	1,118	1,248	1,066	0,980	1,014
Республика Коми, КЛАСТЕР 4	1,126	1,110	1,238	1,087	1,254	1,148	1,282	1,095	1,007	1,042
Республика Коми, КЛАСТЕР 5	1,135	1,121	1,249	1,095	1,265	1,159	1,294	1,105	1,017	1,051
Южный федеральный округ										
Астраханская область	0,831	0,766	0,869	0,737	0,859	0,798	0,859	0,753	0,706	0,590
Волгоградская область	0,830	0,815	0,845	0,793	0,837	0,815	0,900	0,814	0,749	0,650
Кабардино-Балкарская Республика	0,594	0,586	0,639	0,610	0,791	0,627	0,700	0,616	0,505	0,386
Карачаево-Черкесская Республика	0,540	0,558	0,671	0,610	0,787	0,579	0,663	0,619	0,423	0,320
Краснодарский край *	0,845	0,842	0,880	0,826	0,918	0,828	0,883	0,830	0,815	0,656
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	0,845	0,842	0,880	0,826	0,918	0,828	0,883	0,830	0,815	0,656
Краснодарский край, КЛАСТЕР 3	0,936	0,934	0,976	0,897	1,019	0,916	0,983	0,921	0,906	0,726

Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

Выпуск 120 • июль 2022

© КО-ИНВЕСТ 2022

Источник данных: ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ / Дополнительные материалы

QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Пользователь: ООО "КГ ЛАИР"

Версия для печати ИЦС №120

ства территории

ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ

ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.03.002.0001	Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании				РУБ. на 10 м2	16 024
ruБ3.03.002.0002	Щебеночное покрытие на песчаном основании				РУБ. на 10 м2	10 683
ruБ3.03.002.0003	Цементное покрытие на щебеночном основании				РУБ. на 10 м2	13 354

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 202

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	6,8%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	6,1%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	7,2%	17,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	9,7%	21,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	6,4%	15,5%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	5,6%	14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,5%	5,2%	13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,5%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,9%	8,5%	19,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,8%	5,6%	14,0%

383 Сипорук Анатолий Васильевич

282