

ОТЧЕТ № 05/07/2023-01
об оценке рыночной стоимости имущества
ОАО "Сасовкорммаш"

Заказчик:

Конкурсный управляющий ОАО "Сасовкорммаш"

Алтунина А. В.

Исполнитель:

Беляев Г.П. – частнопрактикующий оценщик

Дата составления Отчета: 06 июня 2024 года

Дата оценки: 12 июля 2023 года

Рязань, 2024

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 двух 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:

6 715 814 (Шесть миллионов семьсот пятнадцать тысяч восемьсот четырнадцать) рублей, 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. 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 отдельно, 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



06 июня 2024 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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	20
8	АНАЛИЗ РЫНКА.....	22
8.1	ЭКОНОМИКА РФ.	22
8.2	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	27
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	27
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	27
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	28
10	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	30
10.1	ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
11	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	38
11.1	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЙ.....	38
12	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.....	44
13	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	44
14	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	45
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	46
16	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	47
16.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	47
16.2	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	52
16.3	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	63

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 2 (Двух) 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	06 июня 2024 года
Порядковый номер отчета	05/07/2023-01

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
Земельный участок в составе объекта оценки	не применялся	6 238 334	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:

6 715 814 (Шесть миллионов семьсот пятнадцать тысяч восемьсот четырнадцать) рублей.

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. 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/776/00012/24, выданный Страховщиком АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования № 6491R/776/00012/24 от 29.01.2024 г. – с 10.02.2024 г. по 09.02.2025 г.
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 будет 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 нормативными актами в области оценочной деятельности 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 двух 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

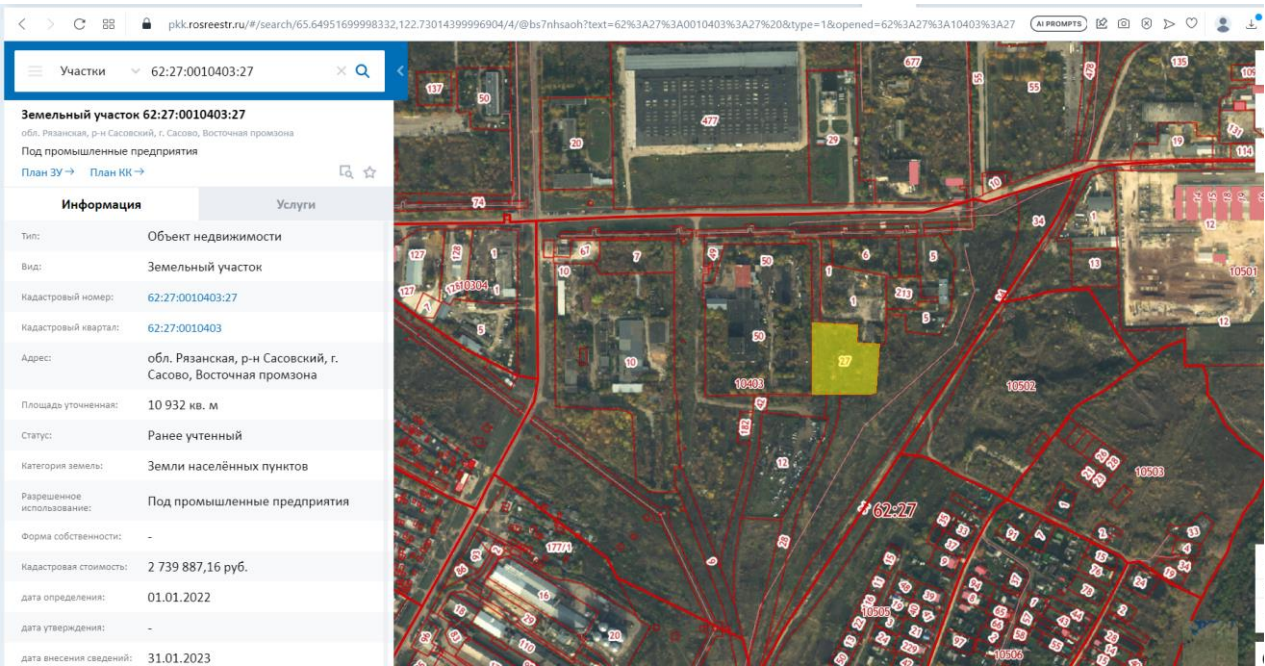


Рисунок 7.1. Местоположение земельного участка по адресу: Рязанская область, Сасовский район, г. Сасово, Восточная промзона. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общая площадь 10 932 кв. м, кадастровый номер 62:27:0010403:27 (выделено желтым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

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

Таблица 7.2 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.

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

Источник: данные Заказчика и осмотра оценщиком



Фото 7.6. Сооружение площадка козлового крана, назначение: площадка общей площадью 2 838 кв. м, кадастровый номер 62:27:0000000:197

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 ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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. ЯНВАРЬ 2024 ГОДА.

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года). Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ. 29 мая 2024 года.

За неделю с 21 по 27 мая 2024 года на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,10%, год к году рост цен составил 8,07% г/г. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе изменение цен составило 0,08%. Продолжилась дефляция на плодоовощную продукцию (-0,35%), на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,12%. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен замедлился до 0,05%: прекратился рост цен на отечественные легковые автомобили, замедлилось удорожание медикаментов. В секторе услуг инфляция составила 0,29% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

1. За период с 21 по 27 мая 2024 года инфляция замедлилась до 0,10%, год к году рост цен составил 8,07% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров изменение цен составило 0,08%. Дефляция на плодоовощную продукцию продолжилась (-0,35%) на фоне снижения цен на огурцы и помидоры. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,12%. Замедлился рост цен на говядину, баранину и мясо кур. Снизились темпы роста цен на молочную продукцию, продолжилось замедление роста цен на муку, ускорилось снижение цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,05%. Цены на легковые автомобили практически не изменились (0,01%). Продолжилась дефляция электро- и

бытовых приборов (-0,27%). Снизились темпы роста цен на медикаменты (0,08%). На бензин инфляция составила 0,11%, на дизель – 0,09%.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг инфляция составила 0,29% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы. На услуги гостиниц рост цен замедлился. На наблюдаемые бытовые услуги темпы роста цен составили 0,24%.

5. В период с 21 по 27 мая на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 0,7% (+3,2% недель ранее). В годовом выражении в мае продовольственные товары подешевели на 5,8% г/г. Продолжили увеличиваться цены на пшеницу во Франции (+1,6%), кукурузу (+1,5%), соевые бобы (+1,0%), пальмовое масло (+4,1%) и говядину (+4,5%). После роста недель ранее сократились котировки на соевое масло (-1,9%) и свинину (-2,2%). Продолжила снижаться стоимость сахара-сырца (-0,8%). Стабилизировались цены на пшеницу в США и белый сахар.

6. На мировом рынке удобрений цены изменялись разнонаправленно. Смешанные удобрения подешевели на 1,0% (стабилизация недель ранее), в то время как азотные подорожали на 1,2% (+0,5% недель ранее). В годовом выражении в мае удобрения подешевели на 14,1% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика изменения цен отсутствовала. Цены варьировались в диапазоне от -0,9% до +0,5% (неделей ранее – от -3,3% до +1,2%). Продолжили снижаться цены на арматуру (-0,9%). После снижения недель ранее выросла стоимость железной руды (+0,5%). Стабилизировались цены на металлолом и металлопрокат. В годовом выражении в мае цены на черные металлы сократились на 0,8% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов котировки сократились на 4,1% (неделей ранее +8,0%) в связи с сокращением стоимости алюминия (-2,3%), меди и никеля (по -4,9%). В годовом выражении в мае цены на цветные металлы выросли на 8,8% г/г.

О динамике промышленного производства. Апрель 2024 года.

1. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (в апреле 2023 года +4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). Так, к уровню двухлетней давности ускорение до +9,0% после +4,7% месяцем ранее. С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте. В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее (в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте). К уровню двухлетней давности в апреле рост на +16,6% после +11,6%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г.

2.1. Машиностроительный комплекс продолжает оставаться драйвером роста: прирост выпуска в апреле ускорился до +30,3% г/г после +22,9% г/г в марте (вклад в рост обрабатывающего сектора в марте +4,8 п.п.). Значительно ускорилось производство компьютерного и электронного оборудования (+44,3% г/г после +31,9% г/г), автопроизводство (+36,7% г/г после +25,0% г/г) и производство прочих транспортных средств и оборудования (+35,1% г/г после +32,9% г/г). К уровню двухлетней давности в апреле в целом по комплексу выпуск значительно увеличился: +51,5% после +37,8% в марте.

2.2. Темпы роста металлургического комплекса в апреле увеличились до +6,8% г/г после +3,9% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора в апреле +1,4 п.п.). К уровню двухлетней давности в апреле в целом выпуск увеличился на +19,8% после +16,6% месяцем ранее. 2.3. В апреле значительно ускорилось производство в пищевом комплексе: +7,9% г/г после +4,9% г/г в марте (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п.). В разрезе отраслей: производство пищевых продуктов выросло на +7,8% г/г после +4,1% г/г, напитков – на +10,0% г/г после +14,0% г/г. К уровню апреля 2022 года в целом по комплексу рост выпуска составил +12,9% после +10,0% месяцем ранее. 29 мая 2024 г.

2.4. В химической промышленности в апреле темпы роста составили +3,6% г/г после +5,5% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.). Производство химических веществ и продуктов выросло на +4,3% г/г после +7,1% г/г. При этом уровень двухлетней давности в целом по комплексу в апреле превышен на +8,7% после +4,0% месяцем ранее.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в апреле продолжает восстанавливаться: +7,3% г/г после +6,0% г/г в марте (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост ускорился до: +2,9% после +0,2% месяцем ранее.

2.6. Ситуация в секторе нефтепереработки улучшилась – в апреле динамика выпуска составила -4,8% г/г после -6,4% г/г месяцем ранее на фоне продолжавшихся ремонтных работ на производственных объектах. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,3% (после +2,6% в марте).

3. Динамика добывающего сектора в апреле составила -1,7% г/г после +0,4% г/г в марте, что в целом объясняется эффектом высокой базы в апреле прошлого года (в апреле 2023 года рост на +2,5% г/г после -3,7% г/г в марте). Так, динамика в добыче угля составила -2,2% г/г после +5,3% г/г в марте (в апреле 2023 года рост на +10,3% г/г после +0,9% г/г). При этом добыча металлических руд сохранила рост относительно прошлого года (+1,2% г/г после +2,0% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по сектору выпуск вырос на +0,8% после -3,3% месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +0,4% г/г.

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

8.2 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_97s_ot_promnaznacheniya_2310252820	1 700 000	966	1 760
https://www.avito.ru/sasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10s_ot_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-складского 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 рынка (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 двух 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 объекта, 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 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 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 оцениваемого земельного участка выбраны следующие земельные участки:

Таблица 10.1. Информация об аналогах для оцениваемого земельного участка

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Ленина, 80	Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Тюриня	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_ploshchadyu_6500_kvm_ploshchadyu_65_s_otok_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. Тюрин	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 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

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 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 может быть 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. В данном случае выбранные аналоги и оцениваемый участок находятся в собственности, корректировка не применяется.

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 площадь, 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:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{куб. м}} \times K_{\text{попр}} \times S \times K_{\text{дата}}, \text{ где:}$$

- $C_{\text{восст}}$ - Полный круг затрат на замещение (воспроизводство) на дату оценки объекта оценки;
- $C_{\text{куб. м}}$ - затраты на замещение (воспроизводство) 1 строительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м и т. д.) недвижимости аналогичного класса в базовых ценах;
- $K_{\text{попр.}}$ - 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;
- $K_{\text{дата}}$ - 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 $K_{\text{дата}}$ 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 $K_{\text{регион}}$ 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 $P_{\text{пр}}$ 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	$K_{\text{регион}}$	$K_{\text{дата}}$	$P_{\text{пр}}$	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.

Неустрашимый 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:

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

, где

T – хронологически возраст оцениваемого объекта;

C_c – 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 Правительства РФ № 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 арифметическое, 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 устаревания 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:

$$I_{\text{нак.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - U_{\text{фун.}}) * (1 - U_{\text{внеш.}}), \text{ где}$$

$I_{\text{нак.}}$ – суммарные (накопленные) амортизированные затраты на замещение

(накопленный износ)

 $I_{\text{физ.}}$ – физический износ; $U_{\text{фун.}}$ – функциональное устаревание (0%); $U_{\text{внеш.}}$ – 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 ($K_{\text{торг.}}$) 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	U _{внеш.} на дату оценки	K _{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 рассчитанного 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:

6 715 814 (Шесть миллионов семьсот пятнадцать тысяч восемьсот четырнадцать) рублей, 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. 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 англ.-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



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. Зваржинова, 9, г. Рязань, 390013
Телефон: 4912 76-86-88, Телеракс: 4912 76-86-88
www.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

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
инспекции федеральной налоговой службы
№2 по Рязанской области



А. М. Ермакова



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

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

(Ф.И.О. оценщика)

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 феде-
ральным законодательством.

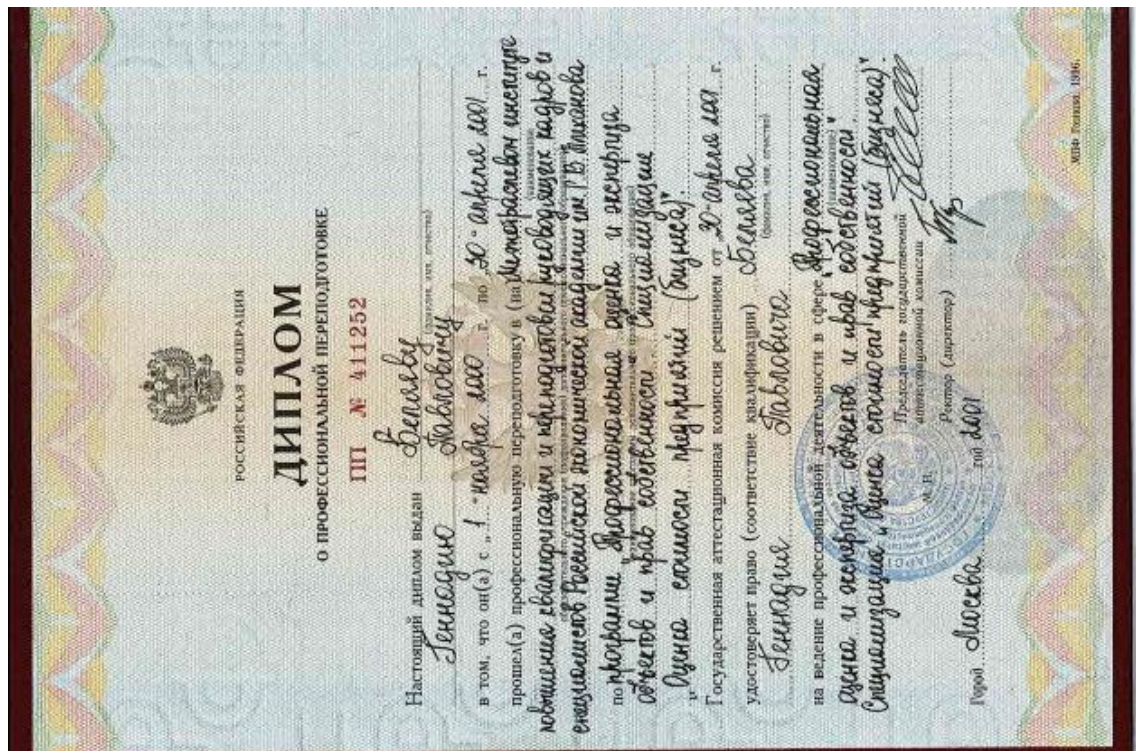
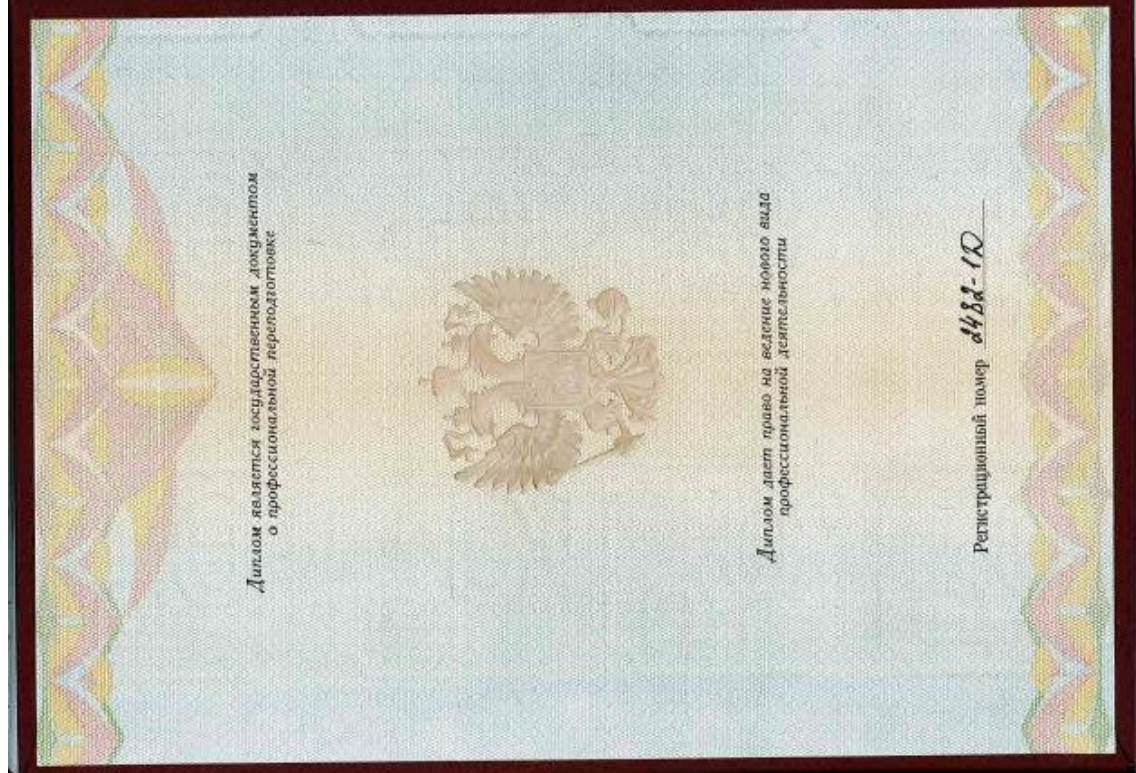


Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 6491R/776/00012/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00012/24 (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 наступившим в законную силу решением 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 2024 г. и действует до «09» февраля 2025 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 29.01.2024г.

115162, г. Рязань, ул. Пушкинская, д.35, стр.Б

тел./факс: (4907) 88 0 999

alfastrah.ru



16.2 Копии документов предоставленных Заказчиком оценки



285/2022-10448(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
17 февраля 2022 года

Дело №А54-9857/2017

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 Печегинной 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 производства.

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 "САОВКОРММАШ".

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 членом 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

23/43

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

Лист 1

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.А. Ландышева
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия



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
4		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		3.3 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	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	подпись	И. И. Лановцева
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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
		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
		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. начальница ОТДЕЛА		подпись	И. И. Данилычева
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Лист 4

		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:	

Н.В. начальника отдела	И.Д. Жалдышева
полное наименование должности	подпись



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 "Сасовкорммаш", выдан 01.07.1992
	8.3	дата государственной регистрации прекращения права:	26.07.2021
		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
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. начальники отдела	подпись	И.И. Давыдова
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

		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. Революция, 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		ПОДПИСЬ		И.И. ДАНИЛЕНКО
полное наименование должности		ПОДПИСЬ		инициалы, фамилия

Лист 7

12	12.1	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
			Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	62:27:0010804:354
	12.2		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
			вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	19.11.2019
	12.3		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
			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	подпись	И.И. Иендышева
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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 Приватизация, 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	И. Д. ДАВЫДОВА
полное наименование должности	подпись, инициалы, фамилия

16.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Для бизнеса

Вакансии

Помощь

Каталоги

Польза

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Сасово

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 9,7 сот. (промышленного назначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

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?

Реклама 0+

ТИНЬКОФФ

Берите, пока не увели

Оформите автокредит от 4,9%

Оформить

4.9%

Об участке

Площадь: 9.7 сот.

Расположение

Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово, ул. Ленина, 80

Скрыть карту

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

Реклама 18+

Skillbox

онлайн-курс

Курс «Геймдизайнер»

- Первый заработок возможен через 3 месяца
- Участники оценили курс на 4.92 из 5
- Помощь в трудоустройстве

[www.avito.ru/sasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10сот_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 продаете? Торг уместен?

Какие условия покупки?

Реклама

ТИНЬКОФФ

**Берите,
пока не увели**

Оформите автокредит от 4,9%

Оформить

4.9%

2 300 000 Р

230 000 Р 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

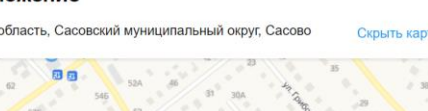
Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Рязанская область, Сасовский муниципальный округ, Сасово

Скрыть карту



ТИНЬКОФФ

С КАСКО
в Тинькофф
Страховании

Оформить

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

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

Направление на ремонт за 2 дня

[ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_650_kv_m_ploschadyu_65_sotok_ryazanskaya_sasovo_ul_pushkina_6902588345/](#)

Рязанская область Москва Московская область Новая Москва Санкт-Петербург Ленинградская область Крупные города Еще Разместить объявление ★ 0 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

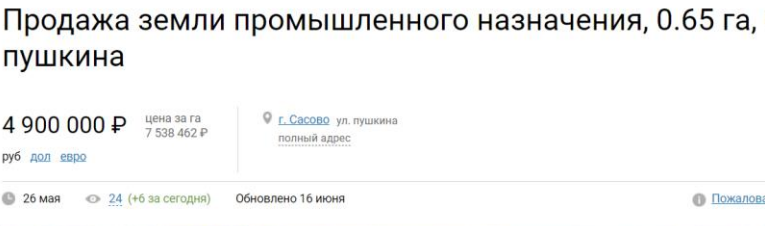
4 900 000 ₽ цена за га
7 538 462 ₽

г. Сасово ул. Пушкина
полный адрес

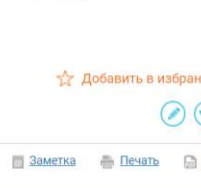
★ Добавить в избранное

руб дол евро

🕒 26 мая 📅 24 (+6 за сегодня) 🔄 Обновлено 16 июня 🔍 Показать 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF



Пользователь
Пользователь
+7 (925) 123-XX-XX



auto.ru
Suzuki Solio, 2017
1 180 000 ₽

Узнать больше

avito.ru
Свободного назначения, 588 м²
3 500 000 ₽

botanic24.ru
Теплица Тольпан-Антишорм. Доставка по России!
от 44 600 ₽

freart-nsk.com
Изготовим реалистичные манекены из силикона для музеев!

bio-style.ru
Хлорелла для очистки пруда - оплата при получении
1 599 ₽ -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.

Расположение

Рязанская область, Сасово, ул. Пушкина

г. Рязань:

2 ч 45 мин., 203 км на карте

г. Шацк:

40 мин., 45 км на карте

г. Сасово (центр):

4 мин., 3,9 км на карте

г. Касимов:

1 ч 20 мин., 98 км на карте

Карта

Панорама

Адрес или объект

Найти

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

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

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

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

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

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

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%

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

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

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0.20.078.0001>

Выпуск 120 • июль 2022

78

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	
	железобетонные материалы и бетон	поли- мерные материалы и бетон	моно- литное железо- бетон	сбор- ное железо- бетон	кон- струк- ционная сталь	сталь- ные трубы	дерево- материалы	каменные материалы	каменные материалы	каменные материалы	каменные материалы	каменные материалы
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17	КС-18
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	0,573	
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	1,264	1,338	1,285	1,335	1,391	1,262	1,388	1,328	1,311	1,352	1,131	
Московская область	1,226	1,200	1,254	1,232	1,269	1,235	1,249	1,203	1,184	1,355	1,129	
Ивановская область	0,861	0,895	1,020	0,922	1,118	0,988	1,038	0,889	0,761	1,362	0,566	
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	0,918	0,818	1,023	0,835	0,876	0,733	0,670	1,377	0,484	
Курская область	0,968	0,918	1,047	0,990	1,111	0,988	1,075	0,917	0,861	1,358	0,597	
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	0,883	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	0,938	1,047	0,948	1,117	0,969	1,005	0,953	0,870	1,353	0,744	
Тульская область	0,938	0,924	1,094	0,959	1,122	0,971	1,044	0,952	0,841	1,353	0,682	
Ярославская область	0,997	0,992	1,054	0,958	1,113	0,963	1,047	0,922	0,897	1,353	0,608	
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	1,210	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	1,816	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	0,982	
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>группа компаний
КО-ИНВЕСТ®
консалтинг - оценка - экспертиза - строительный аудит и мониторинг**RIGEL**www.coinvest.ruПечать страницы <https://is4-option.ru/query.php?proj=ruX0.20.217.0001>**ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

217

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

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественными применениями										Классы КО для оценки качественных работ		
	судовые здания и здания в морских портах	здания, здания, здания и здания	здания, здания, здания и здания	здания, здания, здания и здания	здания, здания, здания и здания	здания, здания, здания и здания	здания, здания, здания и здания	здания, здания, здания и здания	здания, здания, здания и здания	здания, здания, здания и здания	Классы КО для оценки качественных работ	Классы КО для оценки качественных работ	
													КС-8
Классы КО для оценки качества работ													
Центральный федеральный округ													
Белгородская область	0,713	0,720	0,832	0,762	0,832	0,757	0,820	0,733	0,842	0,854			
Брянская область	0,880	0,856	0,764	0,677	0,827	0,708	0,707	0,688	0,882	0,480			
Владимирская область	0,797	0,737	0,818	0,780	0,817	0,799	0,802	0,726	0,840	0,827			
Вологодская область	0,776	0,748	0,821	0,790	0,830	0,751	0,820	0,734	0,851	0,603			
г. Москва	1,047	1,114	1,034	1,083	1,090	1,045	1,111	1,053	1,107	1,002			
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000			
Ярославская область	0,702	0,748	0,813	0,740	0,879	0,779	0,831	0,738	0,842	0,519			
Калужская область	0,750	0,718	0,845	0,825	0,812	0,796	0,850	0,806	0,890	0,637			
Нижегородская область	0,802	0,807	0,731	0,688	0,830	0,737	0,709	0,695	0,862	0,400			
Курганская область	0,783	0,786	0,836	0,833	0,876	0,820	0,861	0,782	0,727	0,817			
Ленинградская область	0,870	0,894	0,793	0,790	0,840	0,793	0,780	0,883	0,897	0,537			
Орловская область	0,715	0,717	0,770	0,715	0,843	0,785	0,744	0,709	0,806	0,470			
Рязанская область	0,880	0,818	0,819	0,887	0,880	0,715	0,741	0,689	0,886	0,486			
Смоленская область	0,724	0,695	0,793	0,786	0,838	0,703	0,734	0,681	0,880	0,476			
Тамбовская область	0,859	0,889	0,773	0,716	0,833	0,829	0,787	0,856	0,859	0,417			
Тверская область	0,777	0,877	0,835	0,789	0,880	0,784	0,863	0,782	0,731	0,859			
Тульская область	0,763	0,779	0,872	0,777	0,884	0,788	0,838	0,781	0,793	0,804			
Валдайская область	0,815	0,743	0,840	0,777	0,877	0,779	0,830	0,787	0,882	0,530			
Северо-Западный федеральный округ													
Архангельская область *	0,681	0,687	1,042	0,868	0,899	0,661	1,127	0,871	0,802	0,787			
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,029	1,019	1,094	1,013	1,043	1,009	1,194	1,019	0,880	0,830			
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,199	1,206	1,200	1,203	1,240	1,199	1,418	1,211	1,157	0,994			
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	1,597	1,607	1,732	1,602	1,659	1,596	1,689	1,613	1,534	1,324			
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,312	1,329	1,317	1,218	1,382	1,214	1,337	1,227	1,187	1,007			
Волгодонская область *	0,713	0,708	0,876	0,770	0,889	0,785	0,887	0,782	0,740	0,695			
г. Санкт-Петербург	0,966	1,025	1,017	0,940	1,044	0,964	1,014	1,042	0,980	0,924			
Ленинградская область *	0,917	0,970	0,951	0,885	0,968	0,921	0,906	0,959	0,900	0,845			
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	0,817	0,872	0,851	0,885	0,988	0,801	0,888	0,869	0,800	0,845			
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	0,930	0,901	0,871	0,803	0,885	0,843	0,880	0,879	0,819	0,863			
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	0,853	1,006	0,989	0,820	1,007	0,957	1,005	0,987	0,906	0,870			
Мурманская область	0,910	0,917	0,913	0,860	0,953	0,918	0,960	0,963	0,866	0,791			
Новгородская область	1,299	1,198	1,302	1,190	1,188	1,147	1,209	1,215	1,104	1,081			
Новгородская область *	0,759	0,764	0,914	0,730	0,882	0,788	0,829	0,738	0,859	0,532			
Новгородская область, КЛАСТЕР 1	0,685	0,645	0,802	0,649	0,847	0,680	0,770	0,629	0,844	0,427			
Новгородская область, КЛАСТЕР 2	0,842	0,927	0,959	0,891	0,967	0,848	1,043	0,838	0,743	0,616			
Новгородская область, КЛАСТЕР 3	0,907	0,885	1,027	0,863	1,039	0,906	1,120	0,887	0,890	0,723			
Новгородская область, КЛАСТЕР 4	0,830	0,818	1,017	0,820	1,015	0,883	1,100	0,880	0,780	0,700			
Новгородская область, КЛАСТЕР 5	0,889	0,887	0,980	0,869	1,001	0,917	1,054	0,875	0,804	0,820			
Новгородская область, КЛАСТЕР 6	0,844	0,931	1,030	0,912	1,051	0,963	1,079	0,918	0,840	0,874			
Новгородская область, КЛАСТЕР 7	0,969	0,965	1,064	0,925	1,079	0,987	1,102	0,941	0,886	0,896			
Новгородская область, КЛАСТЕР 8	1,080	1,081	1,205	1,059	1,230	1,118	1,243	1,086	0,980	1,014			
Новгородская область, КЛАСТЕР 9	0,130	1,113	1,230	1,087	1,254	1,143	1,282	1,086	1,007	1,042			
Новгородская область, КЛАСТЕР 10	1,130	1,121	1,249	0,980	1,209	1,180	1,284	1,189	1,017	1,091			
Южный федеральный округ													
Астраханская область	0,831	0,766	0,880	0,737	0,859	0,768	0,859	0,759	0,796	0,530			
Волгоградская область	0,830	0,815	0,845	0,781	0,837	0,812	0,800	0,814	0,742	0,659			
Кабардино-Балкарская Республика	0,834	0,836	0,839	0,810	0,791	0,827	0,700	0,819	0,809	0,396			
Карачаево-Черкесская Республика	0,843	0,808	0,871	0,810	0,787	0,878	0,819	0,820	0,820	0,320			
Краснодарский край *	0,845	0,842	0,880	0,808	0,818	0,820	0,880	0,830	0,810	0,696			
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	0,845	0,842	0,880	0,808	0,818	0,820	0,880	0,830	0,810	0,696			
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	0,836	0,804	0,876	0,887	1,019	0,918	0,982	0,801	0,808	0,756			

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 действительными только при наличии правильного кода.

Пользователь: ООО "КГ ЛАИР"

Версия для печати ИЦС №120

ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ

ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru63.03.002.0001 Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании				РУБ. на 10 м2	16 024
ru63.03.002.0002 Щебеночное покрытие на песчаном основании				РУБ. на 10 м2	10 683
ru63.03.002.0003 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%