

Отчет об оценке № 070/0123

«Определение рыночной стоимости земельного участка (кад. № 62:05:0880101:112), земельного участка (кад. № 62:05:0940101:397), земельного участка (кад. № 62:05:2830101:142), земельного участка (кад. № 62:05:2830101:146), земельного участка (кад. № 62:05:2830301:137).

Договор № 70 от «09» марта 2022 г.

Дата составления Отчета об оценке: «25» января 2023 г.

ООО «Вондига»

123100, г. Москва,
ул. Сергея Макеева, д. 1
Тел./факс: +7 (925) 892-22-61
E-mail: 79258922261@yandex.ru

Конкурсному управляющему
ООО «Имтер»
Воробьёвой А.С.

Сопроводительное письмо
к Отчёту об оценке № 070/0123
от «25» января 2023 г.

Уважаемая Анна Сергеевна!

В соответствии с Договором № 70 оказания услуг по оценке имущества от «09» марта 2022 г. между Конкурсным управляющим ООО «Имтер» (ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001; адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27) Воробьёвой Анны Сергеевны, действующим на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г., и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига» (ООО «Вондига»; ОГРН: 1135042002677; ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1, ПОДВ.1, ПОМ II КОМНАТА 8. 10), Оценщиком ООО «Вондига» проведена работа по определению рыночной стоимости Объектов оценки по состоянию на «05» января 2023 г. (дата определения стоимости Объекта оценки, дата оценки Объекта оценки).

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектами оценки являются земельные участки: земельный участок (кад. № 62:05:0880101:112), земельный участок (кад. № 62:05:0940101:397), земельный участок (кад. № 62:05:2830101:142), земельный участок (кад. № 62:05:2830101:146), земельный участок (кад. № 62:05:28301:137).

Таблица 1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	1 691
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	2 529
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	28 079
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	13 957
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	17 414

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Конкурсный управляющий ООО «Имтер» (ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001; адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27) Воробьёва Анна Сергеевна, действующим на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г.

Реквизиты Заказчика:

Конкурсный управляющий ООО «Имтер» Воробьёва Анна Сергеевна
Адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27
ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений.

Краткое изложение содержания проведенных работ:

1. Сбор информации о деятельности объекта оценки и его окружения;
2. Запрос документов для проведения оценки;
3. Обработка и анализ предоставленных документов и информации об объекте оценки;
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
6. Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
8. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
9. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объектов оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	1 612 000	Не применяется	Не применяется
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	2 269 000	Не применяется	Не применяется
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	19 066 000	Не применяется	Не применяется
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	10 300 000	Не применяется	Не применяется
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	12 538 000	Не применяется	Не применяется

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «05» января 2023 г. обоснованная рыночная стоимость Объектов оценки без учета обременений составляет:

Таблица 3. Рыночная стоимость Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета ограничений и обременений, округленно
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пирамиды, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	1 612 000 (Один миллион шестьсот двенадцать тысяч) руб. 00 коп.
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	2 269 000 (Два миллиона двести шестьдесят девять тысяч) руб. 00 коп.
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушко, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	19 066 000 (Девятнадцать миллионов шестьдесят шесть тысяч) руб. 00 коп.
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	10 300 000 (Десять миллионов триста тысяч) руб. 00 коп.
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:2830101:137	12 538 000 (Двенадцать миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч) руб. 00 коп.
Итого (справочно):		45 812 000 (Сорок пять миллионов восемьсот двенадцать тысяч) руб. 00 коп.

Основание для проведения оценки.

Договор № 70 от «09» марта 2022 г. между Конкурсным управляющим ООО «Имтер» (ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001; адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27) Воробьёвой Анны Сергеевны, действующим на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г. и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

Дата составления отчета.

Отчет составлен «25» января 2023 г.

Порядковый номер отчета.

Порядковый номер Отчета об оценке – 070/0123.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**Объект оценки.**

Объектами оценки являются земельные участки: земельный участок (кад. № 62:05:0880101:112), земельный участок (кад. № 62:05:0940101:397), земельный участок (кад. № 62:05:2830101:142), земельный участок (кад. № 62:05:2830101:146), земельный участок (кад. № 62:05:2830101:137).

Таблица 4. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пирамиды, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	1 691
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	2 529
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушко, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	28 079

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	13 957
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	17 414

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).

В состав объекта оценки входят 5 земельных участков.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки.

- ✓ Выписка из ЕГРН от 19.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-10921459
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9769576
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9773595
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9773499
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9774608
- ✓ Решение Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г.

Имущественные права на Объект оценки.

Оцениваемые объекты по состоянию на 05.01.2023 г. принадлежат ООО «Имтер» на праве собственности.

Реквизиты Собственника: ООО «Имтер» (ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001; адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27).

Таблица 5. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	Собственность 62-62-05/013/2010-087 от 18.05.2010 г.	Запрещение регистрации
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	Собственность 62-62-05/013/2010-088 от 18.05.2010 г.	Запрещение регистрации
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	Собственность 62-62-05/033/2011-186 от 18.01.2012 г.	Запрещение регистрации
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	Собственность 62-62-05/011/2012-015 от 17.04.2012 г.	Запрещение регистрации
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,	Собственность 62-62-05/033/2011-187 от 18.01.2012 г.	Запрещение регистрации

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
	радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137		

Цель оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки в рамках дела № А54-8586/2020 Арбитражного суда Рязанской области согласно ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Вид стоимости.

Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, как наиболее вероятную цену, по которой Объект оценки может быть отчужден 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.

Рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений стоимости.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

Таблица 6. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II	Да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II	Да	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II	Да	
Дата оценки 3) п.3 ФСО II	05.01.2023 г.	
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: Рыночная стоимость имущества определяется для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А54-8586/2020 Арбитражного суда Рязанской области.

Дата оценки.

Оценка проводится по состоянию на «05» января 2023 г.

Срок проведения оценки.

Оценка проводится с «09» марта 2022 г. по «25» января 2023 г.

Указание на соблюдение требований Закона об оценке.

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Специальные допущения.

Специальных допущений не предусмотрено.

Иные существенные допущения.

Иные существенные допущения отсутствуют.

Ограничения оценки.

Осмотр объекта оценки не предусмотрен, фотографии предоставлены заказчиком.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендаемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Указание на форму составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме электронного документа.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки).

Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.

Формы представления итоговой стоимости.

В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

Специфические требования к отчету об оценке.

Отсутствуют

Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертиное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.

- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Фотографии предоставлены Заказчиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности

- за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.

Сведения о Заказчике.

Заказчиком является Конкурсный управляющий ООО «Имтер» (ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001; адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27) Воробьёва Анна Сергеевна, действующим на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г.

Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя

Оценщиком является:

ФИО специалиста	Шеин Владислав Владимирович
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Эксперт/оценщик
Почтовый адрес, местонахождение	123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1, ПОДВ.1, ПОМ II КОМНАТА 8. 10
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 г. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Квалификационный аттестат по направлению:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024758-1 от 15.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 15.07.2024 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов «Ассоциации «РОО» 10 октября 2016 г., регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0002945 от 22.07.2020 г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис (договор) № 0991R/776/20133/21, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2021 г. по 31 августа 2022 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 24 августа 2021 г. Страховой полис (договор) № 0991R/776/40538/22, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2022 г. по 31 августа 2023 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 23 августа 2022 г.
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим Оценщик Шеин Владислав Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Шеин Владислав Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шеин Владислав Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещественных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Заключении об оценке.

Сведения об Исполнителе.

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя: ООО «Вондига», ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 г., ИНН: 5042128266, КПП: 770301001, адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1, ПОДВ.1, ПОМ II КОМНАТА 8. 10. р/с 40702810240020003802 ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 3010181040000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/2244315550 страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2022 г. по 30.09.2023 г.

ООО «Вондига» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Вондига» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о привлекаемых к проведению Оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки на «05» января 2023 г. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщика недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под залог имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.
- Осмотр объектов оценки не проводился.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом «Ассоциации «РОО».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков («Ассоциации «РОО») и включен в реестр членов «Ассоциации «РОО». Используемые в настоящем Отчете стандарты «Ассоциации «РОО» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов «Ассоциации «РОО» обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ. Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ КОММЕНТАРИИ

Данное сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета (с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений).

ООО «Вондига» признательно Конкурсному управляющему ООО «Имтер» Воробьёвой Анне Сергеевне за возможность оказать услуги по определению рыночной стоимости Объектов оценки.

При возникновении каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации Оценщики ООО «Вондига» готовы ответить на все вопросы.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	14
1.1. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.	14
1.2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	15
2. ВВЕДЕНИЕ	16
2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	16
2.1.1. <i>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</i>	16
2.1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	16
2.1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....</i>	17
2.1.4. <i>Основание для проведения оценки.....</i>	18
2.1.5. <i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</i>	18
2.1.6. <i>Дата составления Отчета.....</i>	18
2.1.7. <i>Порядковый номер Отчета.....</i>	18
2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	19
2.2.1. <i>Объект оценки.....</i>	19
2.2.2. <i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).....</i>	19
2.2.3. <i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	19
2.2.4. <i>Имущественные права на Объект оценки</i>	19
2.2.5. <i>Цель оценки.....</i>	20
2.2.6. <i>Вид стоимости.....</i>	20
2.2.7. <i>Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.....</i>	21
2.2.8. <i>Дата оценки.....</i>	21
2.2.9. <i>Срок проведения оценки.....</i>	21
2.2.10. <i>Указание на соблюдение требований Закона об оценке.....</i>	21
2.2.11. <i>Специальные допущения</i>	21
2.2.12. <i>Иные существенные допущения</i>	21
2.2.13. <i>Ограничения оценки</i>	21
2.2.14. <i>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации</i>	21
2.2.15. <i>Указание на форму составления отчета об оценке.....</i>	21
2.2.16. <i>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.....</i>	21
2.2.17. <i>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</i>	21
2.2.18. <i>Формы представления итоговой стоимости.....</i>	21
2.2.19. <i>Специфические требования к отчету об оценке.....</i>	21
2.2.20. <i>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.....</i>	22
2.2.21. <i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	22
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	23
2.3.1. <i>Сведения о Заказчике</i>	23
2.3.2. <i>Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя</i>	23
2.3.3. <i>Сведения об Исполнителе</i>	24
2.3.4. <i>Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах</i>	24
2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	24
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	25
2.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	25
2.7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	26
3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....	28
3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	28
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
3.2.1. <i>Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....</i>	28
3.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	43
3.3.1. <i>Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки</i>	43
3.3.2. <i>Перечень нормативных актов</i>	43
3.3.3. <i>Перечень методической литературы</i>	43
3.3.4. <i>Перечень источников внешней информации</i>	43
3.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	43
3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
3.5.1. <i>Анализ макро- и микропроцессорных факторов, влияющих на рынок объекта оценки</i>	45
3.5.2. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</i>	50
3.5.3. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты</i>	52
3.5.4. <i>Анализ рынка недвижимости</i>	54
3.5.5. <i>Анализ ценообразующих факторов</i>	57
3.5.6. <i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта</i>	57
3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	58
3.6.1. <i>Юридическая правомочность</i>	58
3.6.2. <i>Физическая осуществимость</i>	58
3.6.3. <i>Максимальная эффективность</i>	58
3.7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	59

3.7.1.	Методическая основа расчета рыночной стоимости недвижимого имущества.....	59
3.7.2.	Доходный подход (отказ от использования).....	65
3.7.3.	Затратный подход (отказ от использования)	66
3.7.4.	Сравнительный подход	66
4.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	85
4.1.	СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ.....	85
4.2.	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	87
6.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	89
6.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	89
6.2.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ	89
6.3.	ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	89
6.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНей ИНФОРМАЦИИ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ)		90
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)		149
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)		180

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.**1.1. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.**

Понятие	Определение (трактовка)
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Стоимость Объекта оценки	Определяется как расчетная величина цены Объекта оценки на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
Итоговая стоимость Объекта оценки	Определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.
Затраты на Объект оценки	Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки.
Наиболее эффективное использование Объекта оценки	Использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции Объекта оценки	Срок, рассчитываемый с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
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.
Объект - аналог Объекта оценки	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 воспроизведения либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Затраты на воспроизведение Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.
Затраты на замещение Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания аналогичного Объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
Результат оценки	Итоговая величина стоимости Объекта оценки.
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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; ▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ▪ платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.
Возможность отчуждения на открытом рынке	Означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
Разумность действия сторон сделки	Означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.
Полнота располагаемой информации	Означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки.
Отсутствие чрезвычайных обстоятельств	Означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
Инвестиционная стоимость	Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки.

Понятие	Определение (трактовка)
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.
Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки.
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

1.2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Понятие	Определение (трактовка)
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Ценовые характеристики включают цены продаж, ставки аренды, доходы и расходы, а также полученные по данным рынка ставки капитализации и доходности/дисконтирования.
Элементы сравнения	Конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.
Наиболее эффективное использование	Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.
Рынок	Среда, в которой товары, блага и услуги обмениваются между покупателями и продавцами посредством механизма цен.
Имущественные права	Права, которые связаны с собственностью на недвижимость. Они включают право развивать или не развивать земельный участок, сдавать его в аренду другим, продавать или дарить, возделывать его, производить на нем горные работы, изменять его топографию, делить его на части, собирая его воедино, использовать его для сброса отходов или право не осуществлять ни одного из этих действий. Имущественные права, как правило, связаны публичными или частными ограничениями, такими как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование, или прочими ограничениями, которые могут обременять имущество.
Недвижимость (недвижимое имущество)	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Понятие недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество — это юридическое понятие, отличное от недвижимости, которая является физическим активом.
Единицы сравнения	Связывающие две составляющие коэффициенты, которые отражают точные различия между объектами имущества и облегчают проведение анализа во всех трех подходах к определению стоимости (например, цена за квадратный метр) либо отношения, которые получаются путем деления цены продажи имущества на приносимый им чистый доход (мультипликатор чистого дохода или годы покупки).

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются земельные участки: земельный участок (кад. № 62:05:0880101:112), земельный участок (кад. № 62:05:0940101:397), земельный участок (кад. № 62:05:2830101:142), земельный участок (кад. № 62:05:2830101:146), земельный участок (кад. № 62:05:28301:137).

Таблица 2.1–1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	1 691
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	2 529
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл., р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	28 079
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл., р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	13 957
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл., р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	17 414

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Конкурсный управляющий ООО «Имтер» (ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001; адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27) Воробьёва Анна Сергеевна, действующим на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г.

Реквизиты Заказчика:

Конкурсный управляющий ООО «Имтер» Воробьёва Анна Сергеевна
Адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27
ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001.

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

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества.

Таблица 2.1–2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	1 612 000	Не применяется	Не применяется
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	2 269 000	Не применяется	Не применяется

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	19 066 000	Не применяется	Не применяется
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	10 300 000	Не применяется	Не применяется
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	12 538 000	Не применяется	Не применяется

2.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «05» января 2023 г. обоснованная рыночная стоимость Объектов оценки без учета обременений составляет:

Таблица 2.1-3. Рыночная стоимость Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета ограничений и обременений, не округленно
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	1 612 000 (Один миллион шестьсот двенадцать тысяч) руб. 00 коп.
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	2 269 000 (Два миллиона двести шестьдесят девять тысяч) руб. 00 коп.
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	19 066 000 (Девятнадцать миллионов шестьдесят шесть тысяч) руб. 00 коп.
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	10 300 000 (Десять миллионов триста тысяч) руб. 00 коп.
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	12 538 000 (Двенадцать миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч) руб. 00 коп.
-	Итого (справочно):	45 812 000 (Сорок пять миллионов восемьсот двенадцать тысяч) руб. 00 коп.

2.1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 70 от «09» марта 2022 г. между ООО «Имтер» (ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001; адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27) Воробьёвой Анной Сергеевной, действующий на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г. и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

2.1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ:

Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений.

2.1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

Отчет составлен «25» января 2023 г.

2.1.7. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Порядковый номер Отчета об оценке – 070/0123.

2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются земельные участки: земельный участок (кад. № 62:05:0880101:112), земельный участок (кад. № 62:05:0940101:397), земельный участок (кад. № 62:05:2830101:142), земельный участок (кад. № 62:05:2830101:146), земельный участок (кад. № 62:05:28301:137).

Таблица 2.2-1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	1 691
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	2 529
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	28 079
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	13 957
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	17 414

2.2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).

В состав объекта оценки входят 5 земельных участков.

2.2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- ✓ Выписка из ЕГРН от 19.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-10921459
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9769576
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9773595
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9773499
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9774608
- ✓ Решение Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г.

2.2.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты по состоянию на 05.01.2023 г. принадлежат ООО «Имтер» на праве собственности.

Реквизиты Собственника: ООО «Имтер» (ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001; адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27).

Таблица 2.4-1. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	Собственность 62-62-05/013/2010-087 от 18.05.2010 г.	Запрещение регистрации
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	Собственность 62-62-05/013/2010-088 от 18.05.2010 г.	Запрещение регистрации

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
	Пилево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397		
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	Собственность 62-62-05/033/2011-186 от 18.01.2012 г.	Запрещение регистрации
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	Собственность 62-62-05/011/2012-015 от 17.04.2012 г.	Запрещение регистрации
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пилево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	Собственность 62-62-05/033/2011-187 от 18.01.2012 г.	Запрещение регистрации

2.2.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки в рамках дела № А54-8586/2020 Арбитражного суда Рязанской области согласно ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.2.6. ВИД СТОИМОСТИ

Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, как наиболее вероятную цену, по которой Объект оценки может быть отчужден 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.

Рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений стоимости.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

Таблица 2.6-1. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II		Да
Дата оценки 3) п.3 ФСО II		05.01.2023 г.
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

2.2.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ (ЗАДАЧА, НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ) И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: Рыночная стоимость имущества определяется для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А54-8586/2020 Арбитражного суда Рязанской области.

2.2.8. ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка проводится по состоянию на «05» января 2023 г.

2.2.9. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится с «09» марта 2022 г. по «25» января 2023 г.

2.2.10. УКАЗАНИЕ НА СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНА ОБ ОЦЕНКЕ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.11. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

2.2.12. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Иные существенные допущения отсутствуют.

2.2.13. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки не предусмотрен, фотографии предоставлены заказчиком.

2.2.14. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ, УСТАНОВЛЕННЫХ НОРМАТИВНЫМИ ПРАВОВЫМИ АКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

2.2.15. УКАЗАНИЕ НА ФОРМУ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

Отчет составляется в форме электронного документа.

2.2.16. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.

2.2.17. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (ПОМИМО ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ)

Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.

2.2.18. ФОРМЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

2.2.19. СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Отсутствуют

2.2.20. УКАЗАНИЕ НА НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН, КОТОРЫЕ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ

Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

2.2.21. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспериментальное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- Осмотр объектов оценки не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И О ОЦЕНЩИКАХ

2.3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчиком является Конкурсный управляющий ООО «Имтер» (ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001; адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27) Воробьёва Анна Сергеевна, действующим на основании Решения Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г.

2.3.2. СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКАХ, СОТРУДНИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщиком является:

ФИО специалиста	Шеин Владислав Владимирович
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Эксперт/оценщик
Почтовый адрес, местонахождение	123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1, ПОДВ.1, ПОМ II КОМНАТА 8. 10
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 г. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Квалификационный аттестат по направлению:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024758-1 от 15.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 15.07.2024 г.

ФИО специалиста	Шеин Владислав Владимирович
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов «Ассоциации «РОО» 10 октября 2016 г., регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0002945 от 22.07.2020 г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис (договор) № 0991R/776/40538/22, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2022 г. по 31 августа 2023 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 23 августа 2022 г.
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 г.
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим Оценщик Шеин Владислав Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке.</p> <p>Оценщик Шеин Владислав Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Шеин Владислав Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Заключении об оценке.</p>

2.3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя: ООО «Вондига», ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 г., ИНН: 5042128266, КПП: 770301001, адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1, ПОДВ.1, ПОМ II КОМНАТА 8. 10. р/с 40702810240020003802 ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/2244315550 страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2022 г. по 30.09.2023 г.

ООО «Вондига» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Вондига» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.3.4. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки «05» января 2023 г. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщиков недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под залог имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом «Ассоциации «РОО».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков («Ассоциации «РОО») и включен в реестр членов «Ассоциации «РОО». Используемые в настоящем Отчете стандарты «Ассоциации «РОО» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов «Ассоциации «РОО» обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ. Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости земельных участков, принадлежащих состоянию на 05.01.2023 г. ООО «Имтер».

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. Недвижимые и движимые вещи:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ, от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ, от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ) К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание права собственности:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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 охраняемые законом 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.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

2.7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены модели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с имуществом. Принципы оценки имущества могут быть объединены в следующие четыре группы:

- *принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора;*
- *принципы, связанные с производством;*
- *принципы, связанные с рыночной средой;*
- *принцип наибольшего эффективного использования.*

Принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора, включают следующие: полезность, замещение и предвидение.

Полезность – это способность актива удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Полезность для каждого собственника индивидуальна и выражается в способности актива приносить доход его потенциальному владельцу.

Замещение. Принцип замещения гласит, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности. Этот принцип лежит в основе всех трех подходов к оценке любого актива: затратного, рыночного и доходного.

Предвидение – стоимость создается ожиданием выгод, которые могут быть получены в будущем. Это очень важный принцип, определяющий логику любого покупателя-инвестора. Действительно имеет смысл сегодня вкладывать деньги в тот объект, который в будущем гарантирует определенную выгоду, причем будущий доход, пересчитанный к сегодняшнему дню, должен оправдать сегодняшнее вложение. На этом принципе базируется доходный подход.

Принципы, связанные с производством:

Вклад. Стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего объекта собственности или той величиной, которая должна быть вычтена из стоимости всего объекта в случае его отсутствия. Стоимость самого компонента может не равняться величине вклада. Могут быть случаи, когда наличие компонента уменьшает стоимость всего объекта, а не увеличивает.

Сбалансированность. Все факторы производства должны находиться в таком соотношении, чтобы доходы от объекта были максимальны.

Принципы, связанные с рыночной средой. Они включают: соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

Соответствие. Стоимость объекта создается и сохраняется тогда, когда его характеристики соответствуют потребностям рынка.

Предложение и спрос. Цена собственности растет при увеличении спроса и снижается при увеличении предложения, а когда предложение и спрос сбалансираны, рыночная стоимость обычно отражает затраты на производство.

Конкуренция. Существуют взаимовлияющие усилия двух или более покупателей по обеспечению покупки, а между продавцами – взаимовлияющие усилия двух или более потенциальных продавцов по совершению продажи. Конкуренция – основа максимизации прибыли и экономического развития. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции.

Изменение. Стоимость объекта не остается постоянной и меняется с течением времени и под воздействием других факторов, влияющих на объект

Принцип наиболее эффективного использования – это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее.

Наиболее эффективное использование. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

1. заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
3. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
4. выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
5. расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
6. согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки;
7. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются земельные участки: земельный участок (кад. № 62:05:0880101:112), земельный участок (кад. № 62:05:0940101:397), земельный участок (кад. № 62:05:2830101:142), земельный участок (кад. № 62:05:2830101:146), земельный участок (кад. № 62:05:28301:137).

Таблица 3.2-1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	1 691
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	2 529
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	28 079
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	13 957
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	17 414

Оцениваемые объекты по состоянию на 05.01.2023 г. принадлежат ООО «Имтер» на праве собственности.

Реквизиты Собственника: ООО «Имтер» (ОГРН: 1056204103680; ИНН: 6234021857, КПП: 623401001; адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Ленина д. 27).

Таблица 3.2-2. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	Собственность 62-62-05/013/2010-087 от 18.05.2010 г.	Запрещение регистрации
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	Собственность 62-62-05/013/2010-088 от 18.05.2010 г.	Запрещение регистрации
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,	Собственность 62-62-05/033/2011-186 от 18.01.2012 г.	Запрещение регистрации

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
	радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142		
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	Собственность 62-62-05/011/2012-015 от 17.04.2012 г.	Запрещение регистрации
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	Собственность 62-62-05/033/2011-187 от 18.01.2012 г.	Запрещение регистрации

3.2.2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Объекты оценки находятся по адресу: обл. Рязанская, р-н Клепиковский.

Рязанская область¹ — субъект Российской Федерации в европейской части России, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр: город Рязань.

На севере граничит с Владимирской областью, на северо-востоке с Нижегородской областью, на востоке с Республикой Мордовия, на юго-востоке с Пензенской областью, на юге с Тамбовской и Липецкой областями, на западе с Тульской областью и на северо-западе — с Московской областью.

Административно-территориальное устройство

Согласно Уставу области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Рязанской области», субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 4 города областного значения (Рязань, Касимов, Сасово, Скопин)
- 25 районов.

Экономика

По вкладу в ВВП региона на 2005 год (84,8 млрд руб.) выделяются: обрабатывающие производства — 22,6 %, производство и распределение электроэнергии, газа, воды — 5,9 %, оптовая и розничная торговля — 19,7 %, сельское хозяйство — 12,8 %, транспорт и связь — 12,3 %.

Объём валового регионального продукта (в основных ценах) за 2006 год составил 103,2 млрд руб.: 29,7 % — промышленное производство, 19,5 % — оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования, 12,7 % — транспорт и связь, 12,0 % — сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство, 5,3 % — строительство. В структуре валового регионального продукта удельный вес сферы материального производства составляет 47 %, сферы услуг — 53 %.

Внешнеторговый оборот

Внешнеторговый товарооборот Рязанской области в 2008 году составил свыше 3,5 млрд долларов, что в 1,8 раза превышает соответствующий показатель 2007 г. Свыше 83 % этой суммы приходится на экспорт. По стоимостному объёму среди экспортируемых товаров лидируют: продукция топливно-энергетического комплекса (газ и другие нефтепродукты), машино-, станко- и приборостроения, чёрной и цветной металлургии, кожевенной промышленности. В настоящее время область торгует с 80 государствами ближнего и дальнего зарубежья. Среди стран — потребителей продукции основными партнёрами являются: Нидерланды (28 %), США (23 %), Латвия (13 %), Эстония, Сингапур и Италия по 5 %.

Внешнеторговый оборот Рязанской области в 2015 году составил 871,7 млн долларов. По сравнению с 2014-м сумма сократилась на 19,5 %

Банковская деятельность

Банковский сектор Рязанской области, по данным на 25 апреля 2019 г., представлен девятнадцатью филиалами, головные банки которых находятся за пределами региона, в их число входит АО «Россельхозбанк», представленный в регионе 20 отделениями Банка в 17 областях. Рязанский региональный филиал был открыт в 2002 году. За 17 лет работы в экономику области было вложено более 103 млрд рублей, из них более 85 млрд рублей в АПК. Общий кредитный портфель Рязанского филиала РСХБ на 25 апреля 2019 г. превышает 23,5 млрд рублей. Услугами банка пользуется более 138 тысяч клиентов.

В регионе представлены крупные самостоятельные кредитные организации. («Прио-Внешторгбанк», «Муниципальный банк им. С. Живаго», «Ринвестбанк», «Вятич»), 25 филиалов Сбербанка России

¹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Рязанская_область

Промышленность

Область является старопромышленным регионом с многоотраслевым комплексом. Главные промышленные центры — города Рязань, Михайлов, Скопин, Касимов, Сасово

В отраслевой структуре промышленного производства большая доля приходится на машиностроение и металлообработку, значительные доли составляют нефтепереработка, электроэнергетика, производство строительных материалов и пищевая промышленность. Важнейшие отрасли — нефтепереработка и электроэнергетика.

Среди крупнейших предприятий региона — Акционерное общество «Рязанская нефтеперерабатывающая компания» (АО «РНПК»), с мощностью переработки в 18,8 млн тонн нефти в год[23]. Завод производит высококачественные автомобильные и прямогонные бензины, дизельные топлива, авиационный керосин, котельные топлива (мазуты), дорожные и строительные битумы, смазочные масла. Предприятие входит в холдинг ПАО «НК «Роснефть».

На юго-западе области располагается комплекс по производству строительных материалов — Серебрянский цементный завод холдинга БазэлЦемент и Михайловский цементный завод группы Евроцемент. В Скопине открыт Скопинский стекольный завод и гончарный заводы. В области налажено производство и переработка кожи, цветная (Касимов, Рязань и Скопин) и порошковая металлургия, производство химических волокон.

В Сасово есть крупные предприятия по производству молочной продукции, а также станкостроительный завод "Саста", на котором в 2022 году были выпущены детали для космических аппаратов.

Основной объём произведённой и отгруженной продукции промышленности обеспечен предприятиями обрабатывающих производств (81 %) и предприятиями производства и распределения электроэнергии, газа и воды (18 %). Удельный вес добычи полезных ископаемых составляет 1 % от общего объёма промышленной продукции области.

В области выпускают автомобильные узлы и агрегаты (Скопинский и Рязанский автоагрегатные заводы), радиоэлектронику (Рязанский радиозавод, завод счётно-аналитических машин, завод «Красное знамя»), металлорежущие станки (Рязанский станкостроительный завод). Завод «Торфмаш» выпускает коммунальную и торфоуборочную технику, «Тяжпрессмаш» — кузнецнопрессовое оборудование. Предприятия по производству автофургонов, бортов, автоприцепов и эвакуаторов: «Центртранстехмаш», «Меткомплекс», «Веста»; газовое оборудование — «Газкомплектсервис», системы вентиляции — «Эра».

Энергетика

Основная статья: Энергетика Рязанской области

По состоянию на начало 2021 г., на территории Рязанской области эксплуатировались 6 тепловых электростанций общей мощностью 3715,2 МВт. В 2020 году они произвели 4247 млн кВт·ч электроэнергии.

На территории области действуют несколько электростанций. Крупнейшие — Рязанская ГРЭС (2710 МВт) и ГРЭС-24 (420 МВт) в городе Новомичуринск (обе входят в ОГК-2), Ново-Рязанская (400 МВт) и Дягилевская (110 МВт) теплоэлектроцентрали входят в холдинг «Квадра» и располагаются в городе Рязань. Присутствует малая генерация в виде двух газотурбинных электростанций в Сасове и Касимове мощностью по 18 МВт каждая. Суммарная мощность электростанций области — 3,676 ГВт.

Общая производительность котельных установок 4800 Гкал/час, в т.ч. в Рязани 108 котельных общей тепловой производительностью 310 Гкал/ч (2005).

В 2006 году выработано 12,6 млрд кВт/часов электроэнергии (внутреннее потребление около 5 млрд кВт/часов), и отпущено 10 млн. Гкал тепловой энергии.

Сельское хозяйство

Агропромышленный комплекс области включает в себя 315 сельхозпредприятий различных форм собственности, 2538 фермерских хозяйств, более 200 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности. Всего в комплексе занято более 32 тыс. человек.

Животноводство

Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство молочно-мясного направления. Разводят крупный рогатый скот, свиней, птицу, овец. Племенное коневодство (2 конезавода).

В 2021 году в хозяйствах всех категорий надоено 557,5 тысячи тонн сырого молока, что на 8,3% больше, чем в 2020 году, и является максимальным результатом за последние 25 лет. Наибольшие объёмы сырого молока произведены в сельскохозяйственных организациях Рязанского, Шацкого, Рыбновского, Пителинского, Александро-Невского и Касимовского районов. Средний надой от одной коровы в 2021 году составил 8541 кг, что на 576 кг больше, чем годом ранее. Лидерами среди районов являются: Пителинский – 10 913 кг на корову, Чучковский – 10 484 кг, Шацкий – 10 229 кг, Касимовский – 9 588 кг и Пронский – 9 097 кг. Средний надой от одной коровы в Рязанской области на 16% превышает среднероссийский уровень и на 8% превышает средний надой по ЦФО. При этом растёт не только количество, но и качество молока. За 7 лет в Рязанской области реализовано 27 инвестиционных проектов по строительству животноводческих комплексов на сумму почти 15 млрд рублей и общим количеством дойного стада более 26 тысяч голов. Строительство новых ферм позволило увеличить производство молока в Рязанской области за 7 лет (с 2014 по 2021 годы) более чем в 1,5 раза – на 53%.

На 1 апреля 2022 г. в хозяйствах всех категорий насчитывалось 171.730 голов крупного рогатого скота (+0,6 %), в том числе 71.497 коров (+0,6 %), 334.421 голов свиней (+35,3 %), 46.064 овец и коз (-3,9 %).

Племенная база области в молочном скотоводстве представлена 15 хозяйствами: 4 племенных завода и 11 племпродукторов. Породный состав крупного рогатого скота в племенных хозяйствах представлен в основном двумя породами – чёрно-пёстрой и голштинской. Все животные являются чистопородными и относятся к классу элиты рекорд и элита. Во всех племенных хозяйствах используется автоматизированный зоотехнический учёт - программа АРМ «Селэкс». Поголовье крупного рогатого скота молочного направления в племенных хозяйствах на 01.01.2020 г. насчитывает 49 тысяч голов, в том числе 21 тысяча коров, таким образом, удельный вес племенного молочного скота составляет – 35,2 %.

Мясное скотоводство развивающаяся отрасль и представлена:

ООО СХП «Молоко-Тырново» Пронского района – выращивание абердин-ангусской породы.

ООО «Инвест-Агро» Рыбновского района – выращивание калмыцкой породы крупного рогатого скота.

КФХ Изекеев Е.А. (Рыбновский район)- выращивание казахской белоголовой породы крупного рогатого скота.

АО «Рязанский свинокомплекс» и ООО «Вердазернпродукт» являются племенными хозяйствами: первый по крупной белой породе свиней, второй по породе ландрас. Осуществляют реализацию племенных и гибридных свинок F1 до 1000 голов ежеквартально, биопродукцию от высокопродуктивных хряков-производителей.

Основным предприятием по производству куриного яйца является АО «Окское» Рязанского района, где за 2019 год произведено 894,2 млн. куриных яиц – 92,2 % от общего производства яиц в области.

Растениеводство

В области выращивают ячмень, пшеницу, рожь, овёс, кормовые культуры, сахарную свёклу, фрукты и ягоды.

Рязанская область лидирует в России по урожайности гречихи, с показателем 12,9 ц/га уступая лишь Омской области.

В 2020 году урожай зерновых культур без кукурузы на 6 ноября составляет 2 млн 745 тыс. тонн. Кукуруза на зерно убрана с 68% площадей, получено 120 тыс. тонн зерна. На 6 ноября получено 82,9 тыс. тонн соевых бобов. Урожай зерна 2020 г. стал рекордным за всю историю области.

В 2021 году в Рязанской области предстоит убрать зерновые культуры на площади 673 тыс. гектаров, плюс 24,9 тыс. гектаров – кукуруза на зерно. Это максимальная площадь в регионе за более чем 20 лет. Площади зерновых, включая кукурузу на зерно, больше прошлогодних на 16,7 тысяч гектаров. В 2020 году в Рязанской области получен рекордный урожай зерна за всю историю – 2,9 миллиона тонн.

Общий земельный фонд сельхозпредприятий, организаций и граждан, занимающихся сельскохозяйственным производством, составляет 2556,2 тыс. га, из которых сельхозугодия занимают 2328,5 тыс. га, пашня — 1470,6 тыс. га, кормовые угодья — 813,5 тыс. га.

Садоводство

Рязань известна своими яблоками, такими как Антоновка, Богатырь и другими зимними сортами яблок. В период СССР в каждом районе Рязанской области выращивались яблоки, причём в большинстве районов этим занимались, как минимум, два садоводческих хозяйства. Фрукты, овощи, ягоды шли в основном на Москву и на Урал.

По состоянию на 01.01.2019 г. площадь многолетних насаждений в садоводческих хозяйствах области составляет 1620,3 га, в том числе:

семечковых садов – 1361,5 га, из них 419 га плодоносящих и 232 га – молодых ягодников – 258,8 га, из них 222,3 га в плодоносящем возрасте и 36,5 га – молодых.

Основная доля плодов и ягод приходится на хозяйства населения, где производится 82,9 % от всего валового сбора. В 2018 году валовый сбор плодов и ягод во всех категориях хозяйств составил 20,6 тыс. тонн, в том числе в сельскохозяйственных организациях 2,4 тыс. тонн

Клепиковский район¹ — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на севере Рязанской области России.

Административный центр — город Спас-Клепики.

Площадь района — 3235 км². По площади Клепиковский район является самым большим в Рязанской области. На северо-западе район граничит с Московской областью (городской округ Егорьевск, городской округ Шатура), на севере и северо-востоке — с Владимирской областью. С юга Клепиковский район граничит с Рыбновским, Рязанским и Спасским, а с востока — с Касимовским районами Рязанской области.

Район целиком расположен в Мещере, всю его территорию занимают густые хвойно-широколиственные леса. Основные реки — Пра, Гусь, Колпь (небольшой участок), Нарма, а также менее крупные Совка, Посерда, Кадь, Курша, Шековка. На территории района находится нижняя часть системы Клепиковских озёр (Великое, Шагара, Сокорево и др), есть также много других озёр (Великое у села Криуша, Негарь, Комгарь и др.)

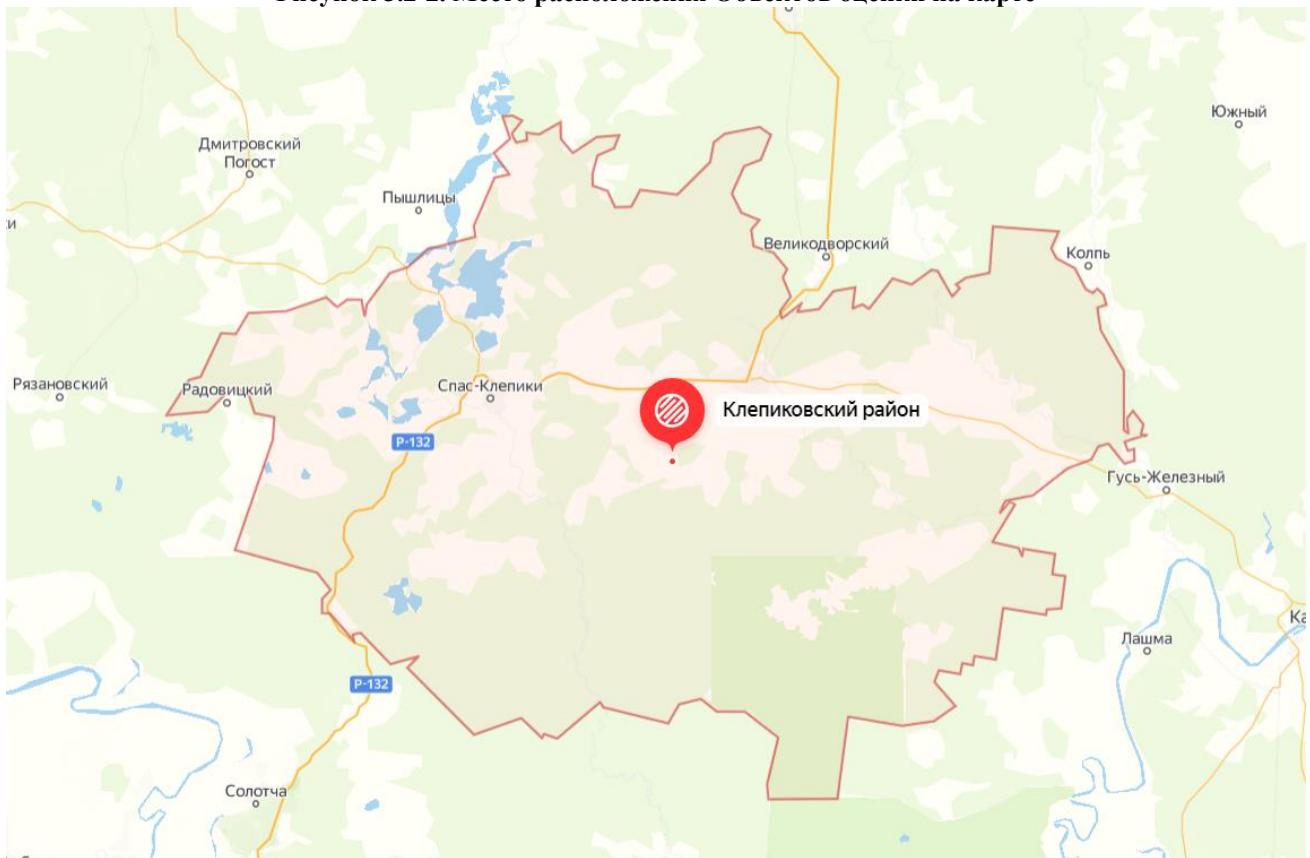
¹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Клепиковский_район

Рисунок 3.2-1. Место расположения Объектов оценки на карте



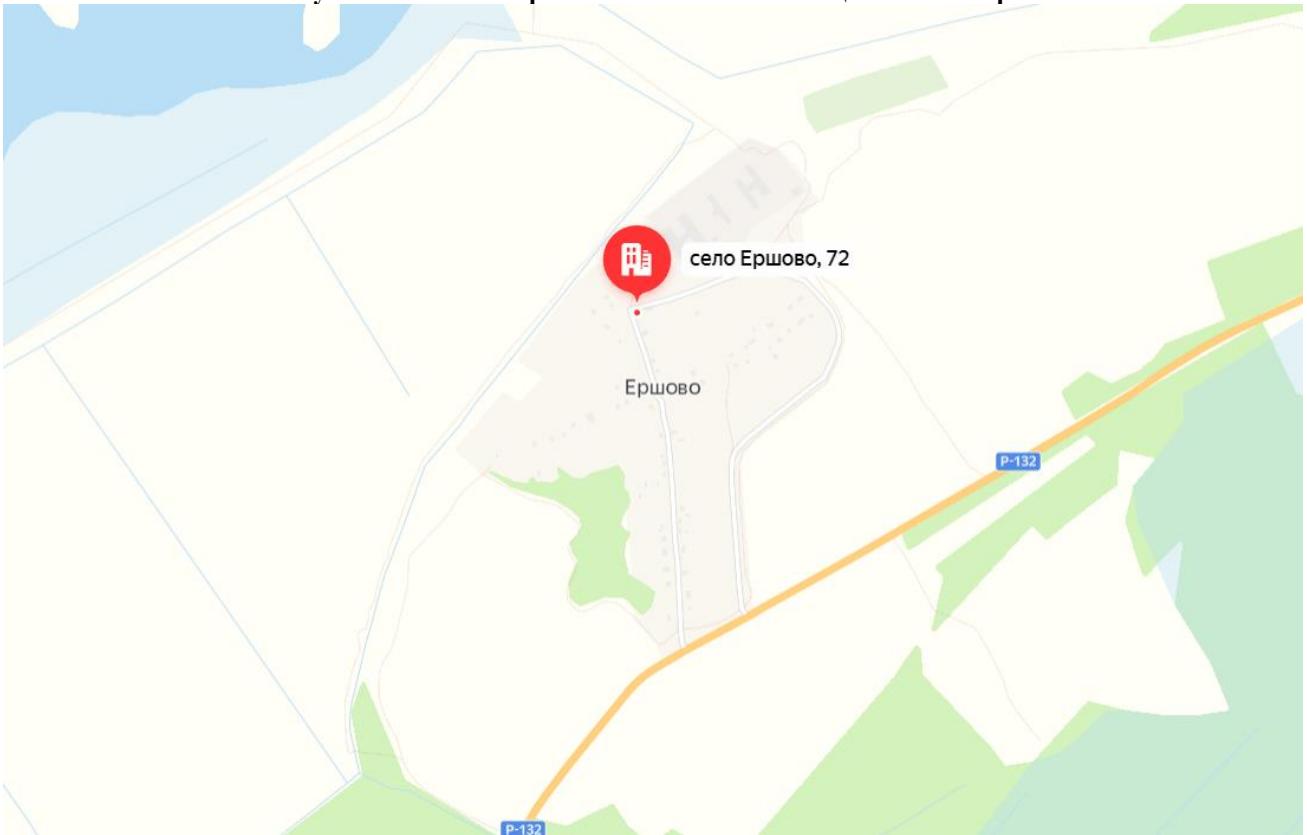
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3.2-2. Место расположения Объектов оценки на карте



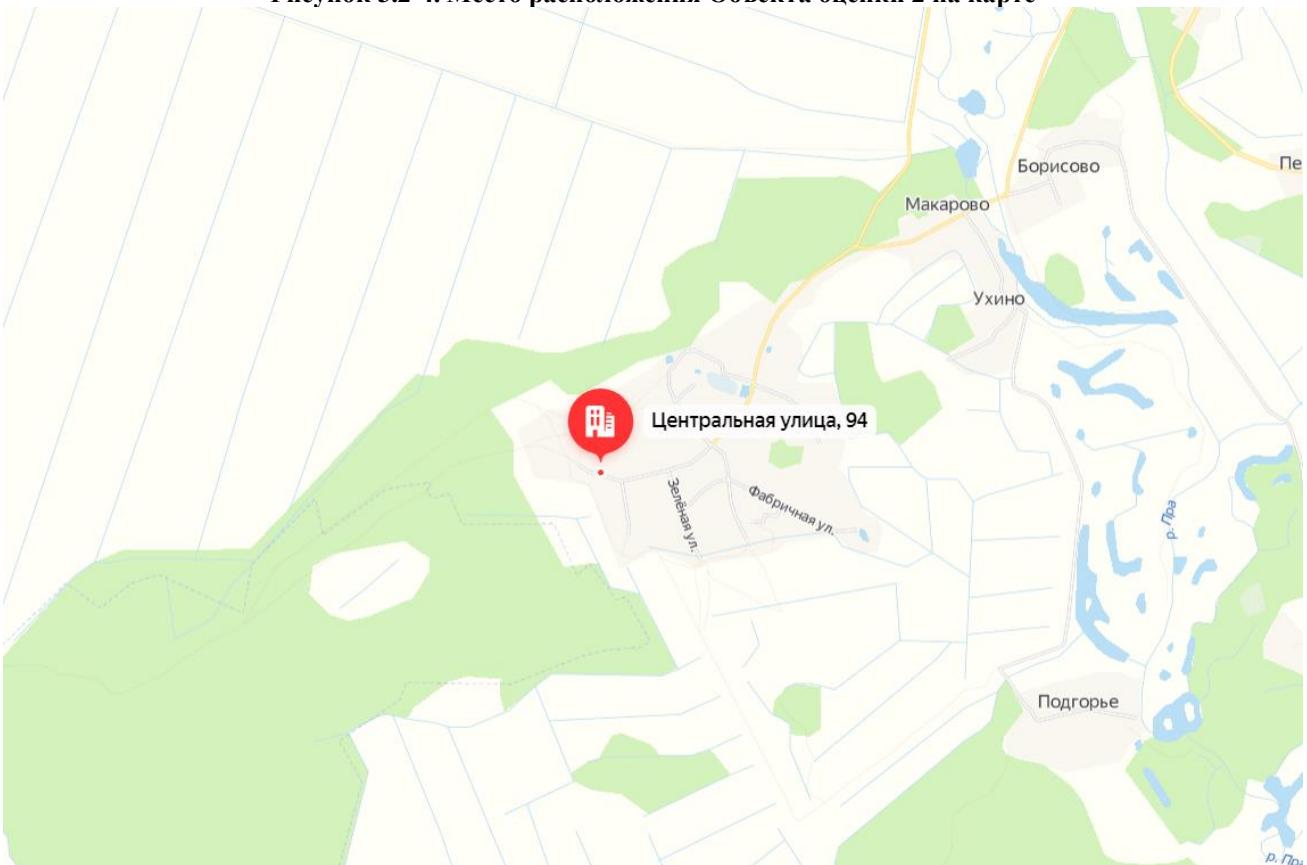
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3.2-3. Место расположения Объекта оценки 1 на карте



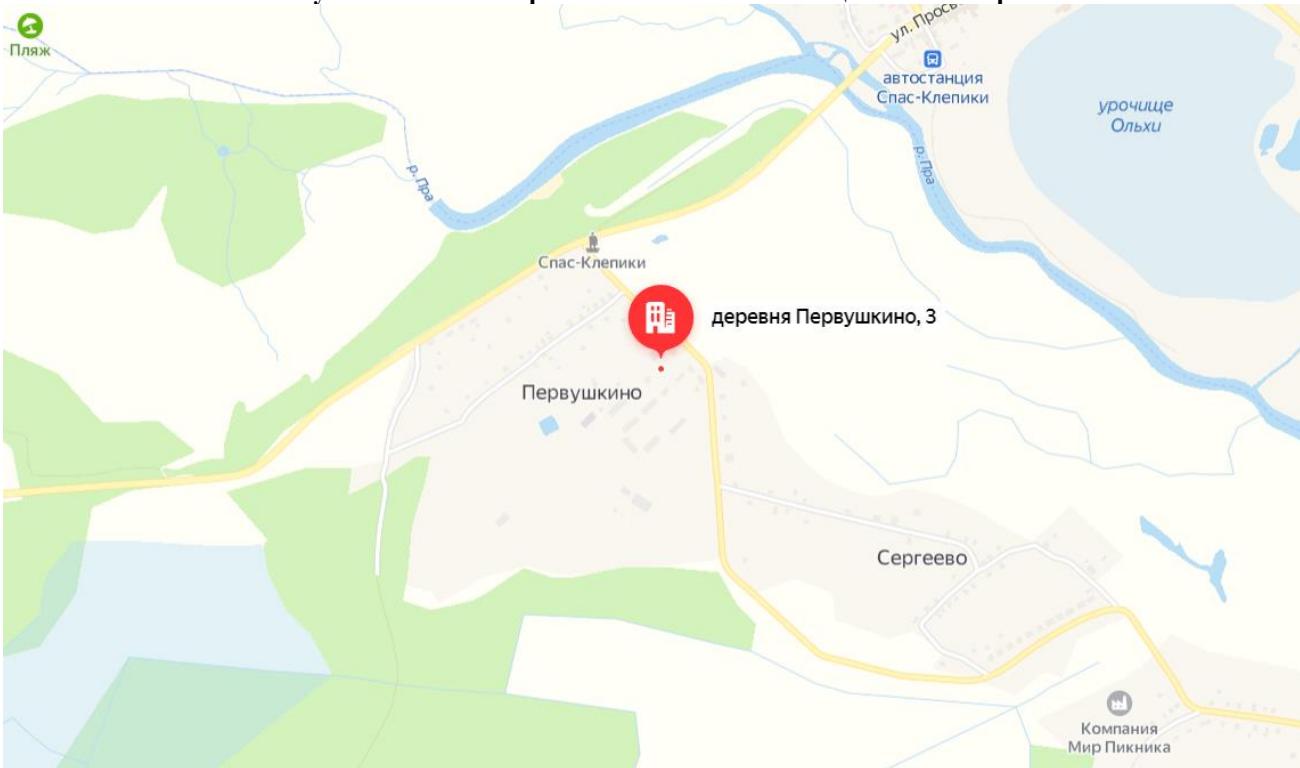
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3.2-4. Место расположения Объекта оценки 2 на карте



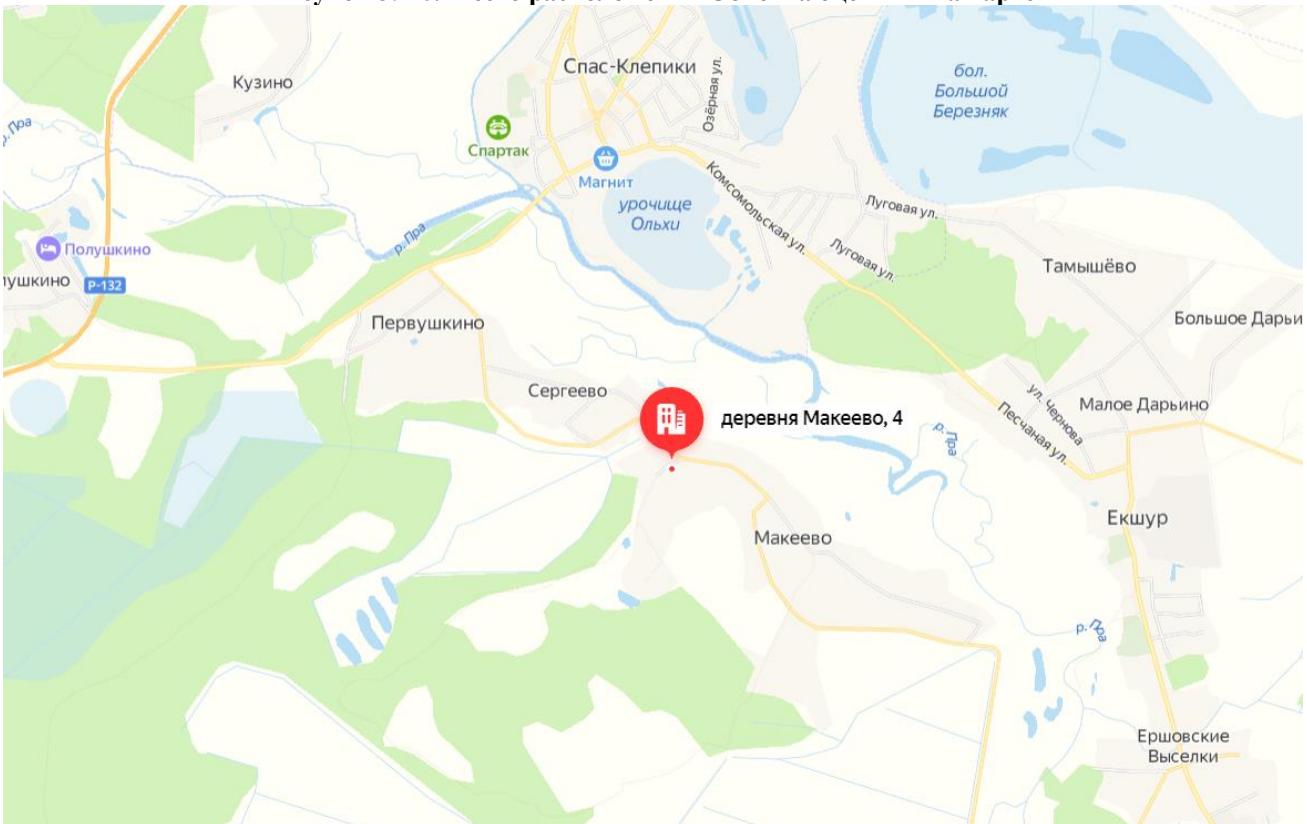
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3.2-5. Место расположения Объекта оценки 3 на карте

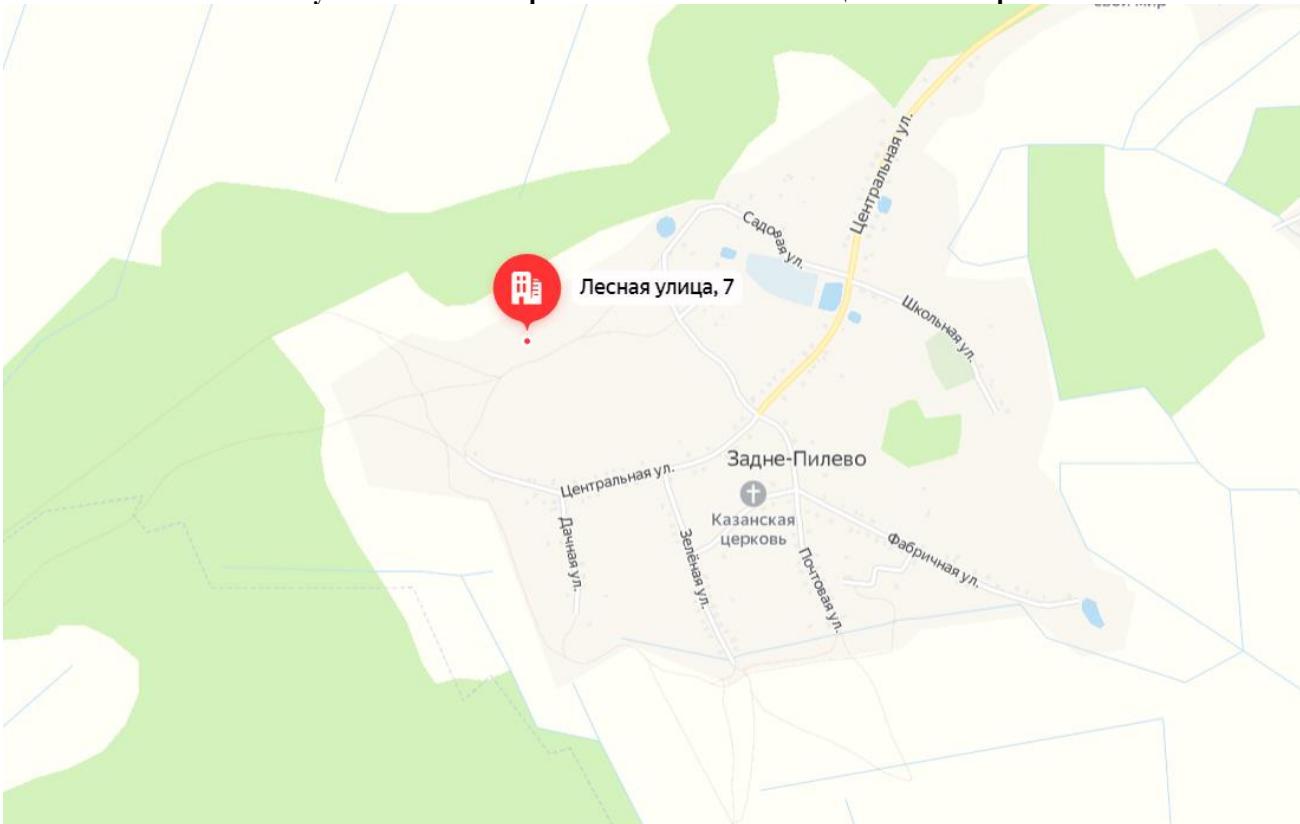


Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3.2-6. Место расположения Объекта оценки 4 на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps>

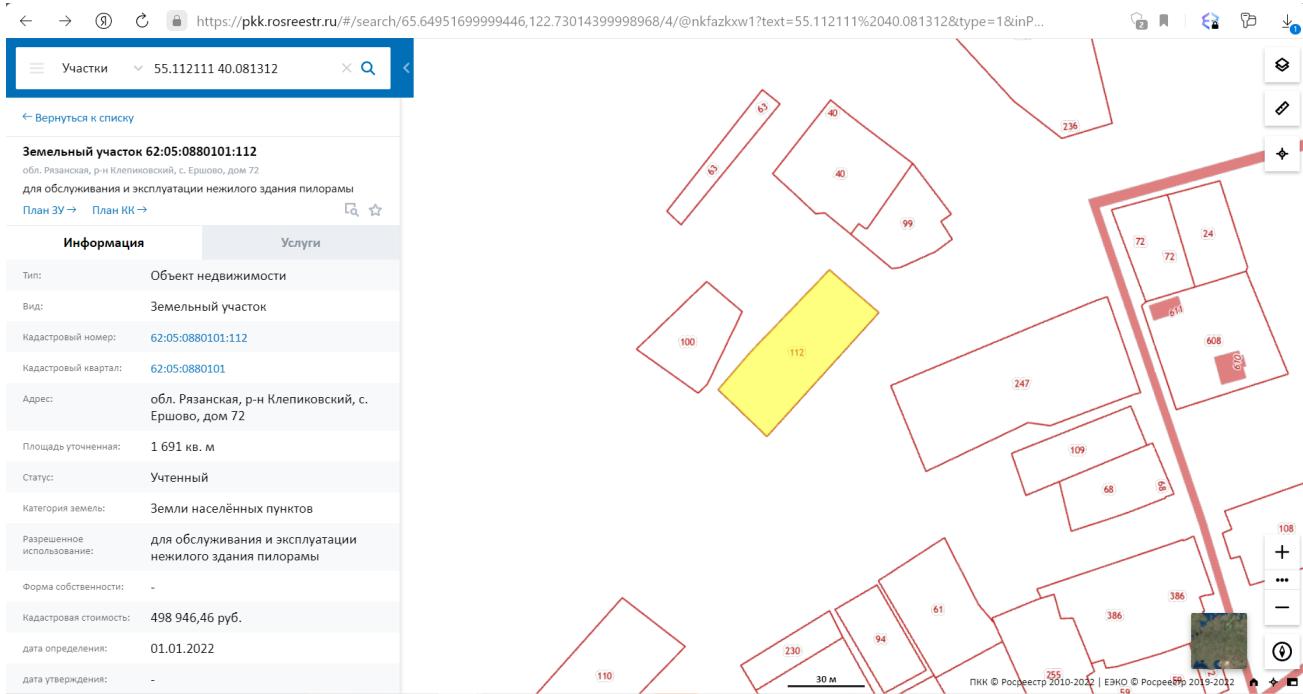
Рисунок 3.2-7. Место расположения Объекта оценки 5 на картеИсточник: <https://yandex.ru/maps>

Описание Объектов оценки осуществлялось на основании документов, представленных Заказчиком, а также данные портала Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>) и данных Кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>).

Таблица 3.2-3. Описание земельного участка с кадастровым № 62:05:0880101:112

Параметр	Описание
Назначение объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	62:05:0880101:112
Адрес	Обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72
Площадь, кв.м.	1 691
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы
Кадастровая стоимость, руб.	498 946,46
Рельеф	Ровный
Конфигурация	Удобный для механизированной обработки
План земельного участка	

Рисунок 3.2-8. Информация об объекте недвижимости – земельном участке, входящем в состав Объекта оценки.



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Таблица 3.2-4. Описание земельного участка с кадастровым № 62:05:0940101:397

Параметр	Описание
Назначение объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	62:05:0940101:397
Адрес	обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94
Площадь, кв.м.	2 529
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для обслуживания сооружения - сенажная траншея
Кадастровая стоимость, руб.	43 043,58
Рельеф	Ровный
Конфигурация	Удобный для механизированной обработки
План земельного участка	

Рисунок 3.2-9. Информация об объекте недвижимости – земельном участке, входящем в состав Объекта оценки.

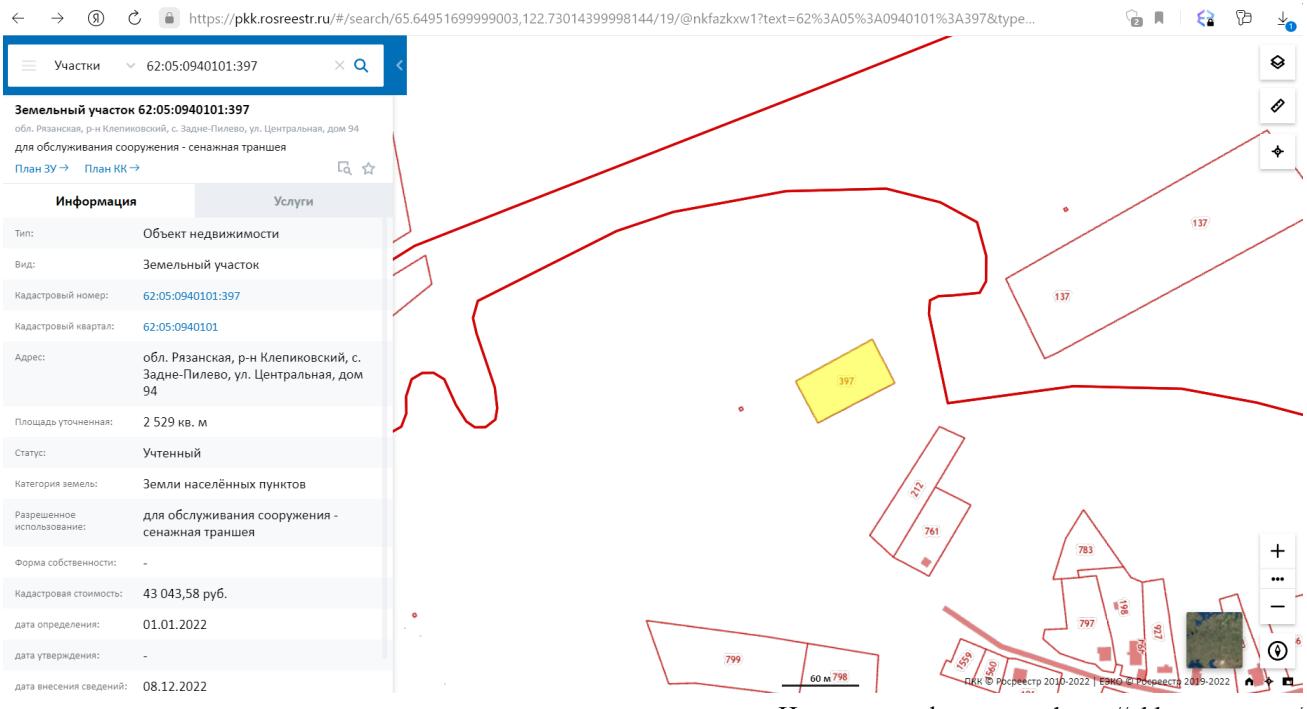
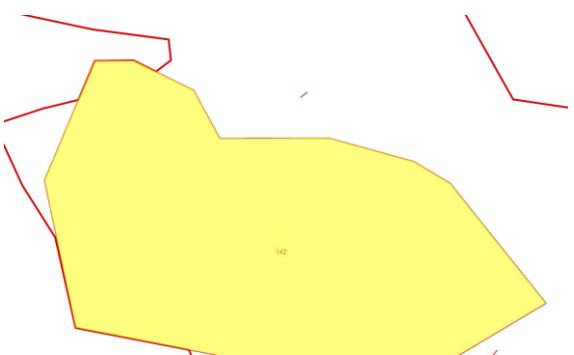


Таблица 3.2-5. Описание земельного участка с кадастровым № 62:05:2830101:142

Таблица 3.2-3. Описание земельного участка с кадастровым № 62:05:2830101:142	
Параметр	Описание
Назначение объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	62:05:2830101:142
Адрес	Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3
Площадь, кв.м.	28 079
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений
Кадастровая стоимость, руб.	7 473 787,43
Рельеф	Ровный
Конфигурация	Удобный для механизированной обработки
План земельного участка	

**Рисунок 3.2-10. Информация об объекте недвижимости – земельном участке, входящем в состав
Объекта оценки.**



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Таблица 3.2-6. Описание земельного участка с кадастровым № 62:05:2830101:146

Параметр	Описание
Назначение объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	62:05:2830101:146
Адрес	Рязанская обл., р-н Клепиковский, д. Макеево, д. 4
Площадь, кв.м.	13 957
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания
Кадастровая стоимость, руб.	118 494,93
Рельеф	Ровный
Конфигурация	Удобный для механизированной обработки
План земельного участка	

Рисунок 3.2-11. Информация об объекте недвижимости – земельном участке, входящем в состав Объекта оценки.

Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Таблица 3.2-7. Описание земельного участка с кадастровым № 62:05:28301:137

← ⌂ 🔍 https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.6495169998448,122.73014399997113/4/@nkfazkxw1?text=62%3A05%3A2830101%3A146&type=1&opened...

Земельный участок 62:05:28301:146
Рязанская обл., р-н Клепиковский, д. Макеево, д. 4
Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания
План ЗУ → План КК →

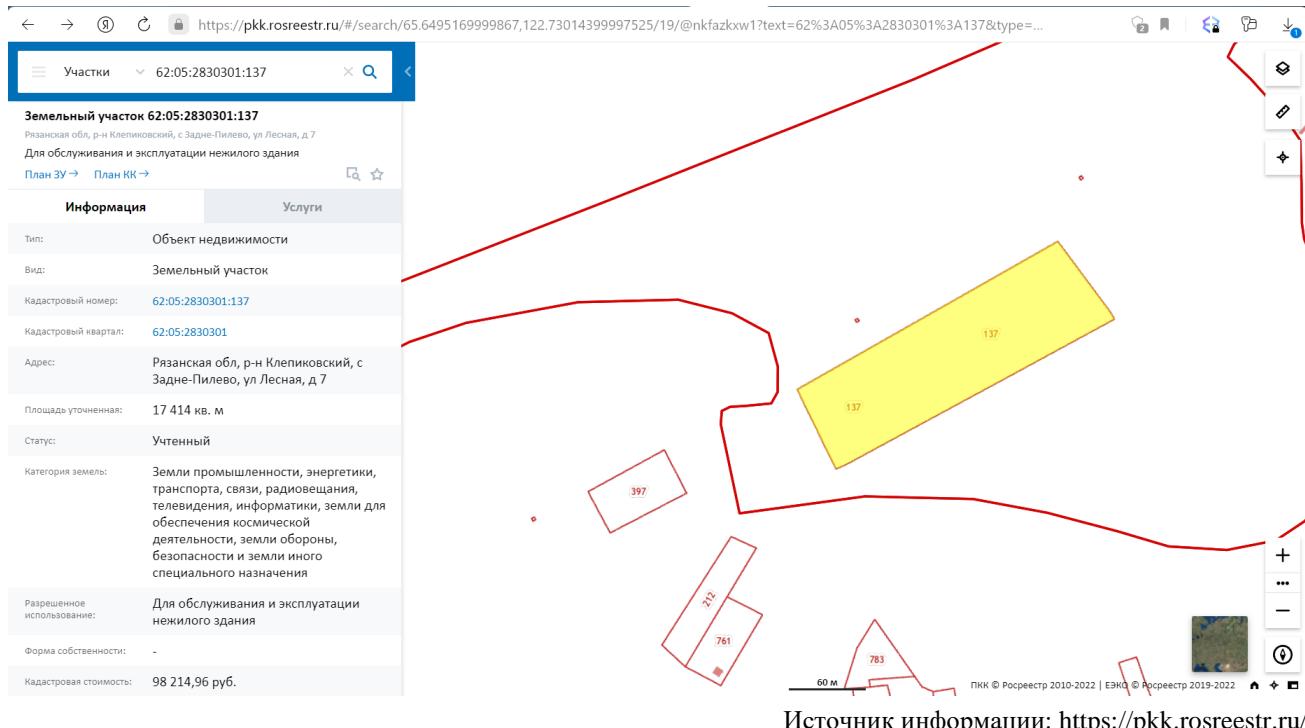
Информация	Услуги
Тип: Объект недвижимости	
Вид: Земельный участок	
Кадастровый номер: 62:05:28301:146	
Кадастровый квартал: 62:05:2830101	
Адрес: Рязанская обл., р-н Клепиковский, д. Макеево, д. 4	
Площадь уточненная: 13 957 кв. м	
Статус: Ученный	
Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Разрешенное использование: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания	
Форма собственности: -	
Кадастровая стоимость: 118 494,93 руб.	

Параметр **Описание**

Назначение объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	62:05:28301:137
Адрес	Рязанская обл., р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7
Площадь, кв.м.	17 414
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания
Кадастровая стоимость, руб.	98 214,96
Рельеф	Ровный
Конфигурация	Удобный для механизированной обработки

План земельного участка

Рисунок 3.2-12. Информация об объекте недвижимости – земельном участке, входящем в состав Объекта оценки.



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

3.3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Выписка из ЕГРН от 19.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-10921459
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9769576
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9773595
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9773499
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9774608
- ✓ Решение Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г.

3.3.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ
- ✓ Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

3.3.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1, Часть 2., Нижний Новгород, 2022 г.» под ред. Л. А. Лейфера, - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022;

3.3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: www.domofond.ru, www.cian.ru/, <https://www.avito.ru>, <https://statrielt.ru> и др.

3.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об

оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.5.1. АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где, прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного geopolитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутриполитических кризисов и социальных конфликтов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место

³ <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Таблица 3.5.1-1 Социально-экономическое положение в январе-декабре 2022 г.

	2021 г.		9 мес. 2022 г.
	млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	131 015,0	+4,7	-1,7
Инвестиции в основной капитал	22 945,4	+7,7	+5,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		+3,1	-1,7

Таблица 3.5.1-2 Социально-экономическое положение в январе-декабре 2022 г.

	2021 г.	Янв-октябрь 2022 г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Промышленное производство	+5,3	+0,1
Продукция сельского хозяйства	+1,9	+5,0
Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
- жилых помещений	+12,7	+21,5
- нежилых помещений	+10,5	-3,5

-	2021 г.	Янв-октябрь 2022 г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+0,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-2,1
в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	0,0
Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,3
Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-5,9
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+3,5
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,9
Среднемесячная начисленная заработка работников организаций, руб.:		янв-сент 2022
- номинальная	+9,8	+12,6
- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+2,0
Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 г. (г/г)		
- производственная	+28,6	+14,4
- потребительская	+6,7	+14,1

Таблица 3.5.1-3 Социально-экономическое положение в январе-декабре 2022 г.

-	2021/2020, %	На 01.10.2022, %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-2,7
Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1
- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторских задолженностей	4,9 % от кредиторских задолженностей
Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+29,9
Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,3
- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+0,1
Доходы консолидированного бюджета		+20,0
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-2,7

Международные резервы (ЗВР), на 25.11.22г. 567,5 млрд. долл. США	+8,3	-8,4
Фонд национального благосостояния на 01.11.22г. 11,4 трлн. руб. или 184,8 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
Государственный внешний долг, на 01.11.22г. 56,0 млрд. долл. США	+5,3	-5,6

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 годом макроэкономические показатели страны несколько ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 г. негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объёмов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 г. отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- ❖ новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- ❖ квартир вторичного рынка – на 54%,
- ❖ индивидуальных домов – на 33%,
- ❖ земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 г. активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 г. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к еще большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок

первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечет развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торги.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же период почти вдвое.

Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>.

<http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

https://minfin.gov.ru/ru/performace/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshniy_dolg Rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.12.2022 г.

3.5.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА⁴

Годовая инфляция в Рязанской области возросла до 18,03% в апреле после 16,84% в марте 2022 г. При этом инфляция в регионе сложилась немного выше ее уровня в Центральном федеральном округе (17,97%) и России (17,83%). Динамика цен в регионе сформировалась в основном под влиянием факторов общероссийского характера. Так, рост затрат производителей и поставщиков, в том числе из-за нарушения производственно-логистических цепочек, повлиял на ускорение роста цен по ряду продовольственных товаров. Наряду с этим, фактором увеличения годовых темпов прироста цен на отдельные непродовольственные товары и виды услуг являлось снижение предложения. В сегменте непродовольственных товаров проинфляционное влияние в регионе продолжал оказывать повышенный спрос населения из-за неопределенности внешних условий.

Основные показатели инфляции в Рязанской области

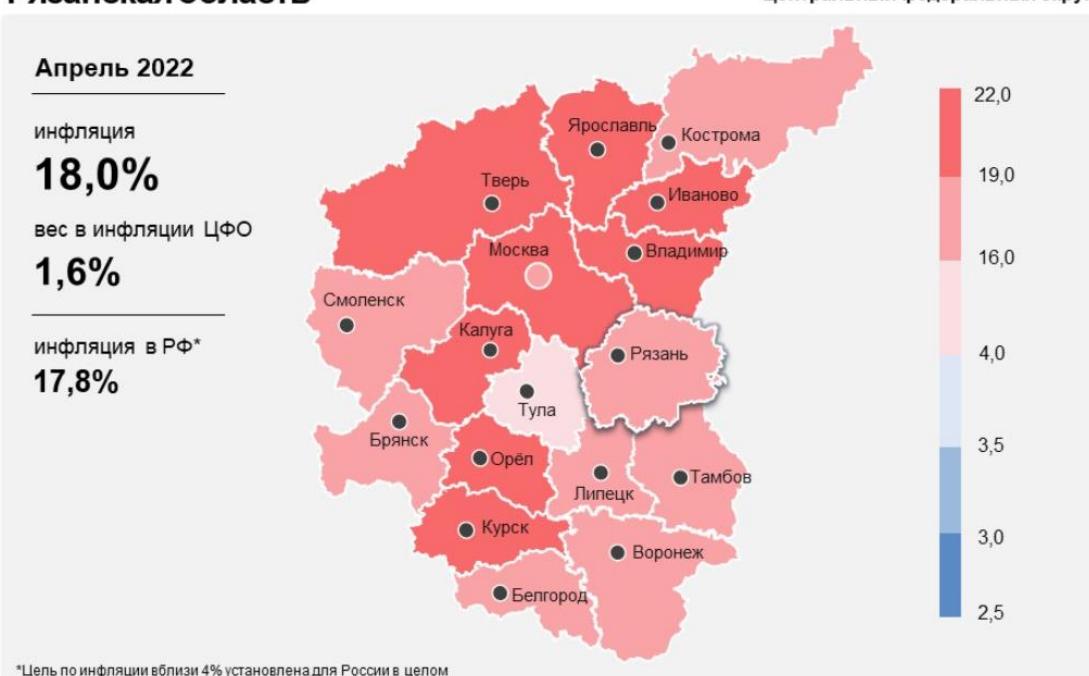
в % к соответствующему месяцу предыдущего года

	Декабрь 2021	Январь 2022	Февраль 2022	Март 2022	Апрель 2022
Инфляция	9,20	9,54	9,72	16,84	18,03
Базовая инфляция	10,39	10,71	10,85	18,87	20,90
Прирост цен на					
Продовольственные товары	12,82	13,05	13,20	20,62	23,02
из них:					
- плодовоощная продукция	12,10	12,18	14,71	40,20	36,36
Непродовольственные товары	8,97	9,18	9,54	19,49	19,90
Услуги	2,58	3,24	3,18	5,15	5,24
из них:					
- ЖКХ	3,49	3,74	3,52	3,52	3,52
- пассажирский транспорт	2,97	8,56	8,77	8,97	8,22

Источник: Росстат

⁴ <https://cbr.ru/press/reginfl/?id=22801>

Инфляция в сравнении с другими регионами

Рязанская область**Центральный федеральный округ****Продовольственные товары**

Годовой темп прироста цен на продовольственные товары увеличился с 20,62% в марте 2022 г. до 23,02% в апреле 2022 г. в результате действия общероссийских факторов.

Увеличение издержек производителей по причине удешевления отдельных компонентов кормовой базы сельскохозяйственных животных, а также повышение стоимости сырья, упаковки и оборудования в связи с затруднениями с международными поставками импортных компонентов повлияло на ускорение удешевления молочной и мясной продукции. В частности, увеличились годовые темпы прироста цен на молоко, кисломолочные продукты, творог, мясо кур и куриные окорочки. В случае с колбасными изделиями повлиял также рост стоимости специй на мировом рынке

Непродовольственные товары

Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары увеличился в апреле до 19,90% против 19,49% в марте 2022 г., тогда как в целом по России, напротив, уменьшился. Проинфляционное влияние в регионе продолжал оказывать повышенный спрос населения на отдельные непродовольственные товары по причине ожидания возможных проблем с поставками. Так, отмечалось ускорение роста цен на бытовую химию и предметы личной гигиены. Влияние на эти категории оказало и приостановление деятельности некоторых иностранных компаний на российском рынке.

Рост издержек производителей на фоне удешевления сырья, а также нарушение логистики поставляемых из-за рубежа компонентов послужили причиной дальнейшего ускорения роста цен на медицинские товары, в том числе и на отечественные лекарственные средства.

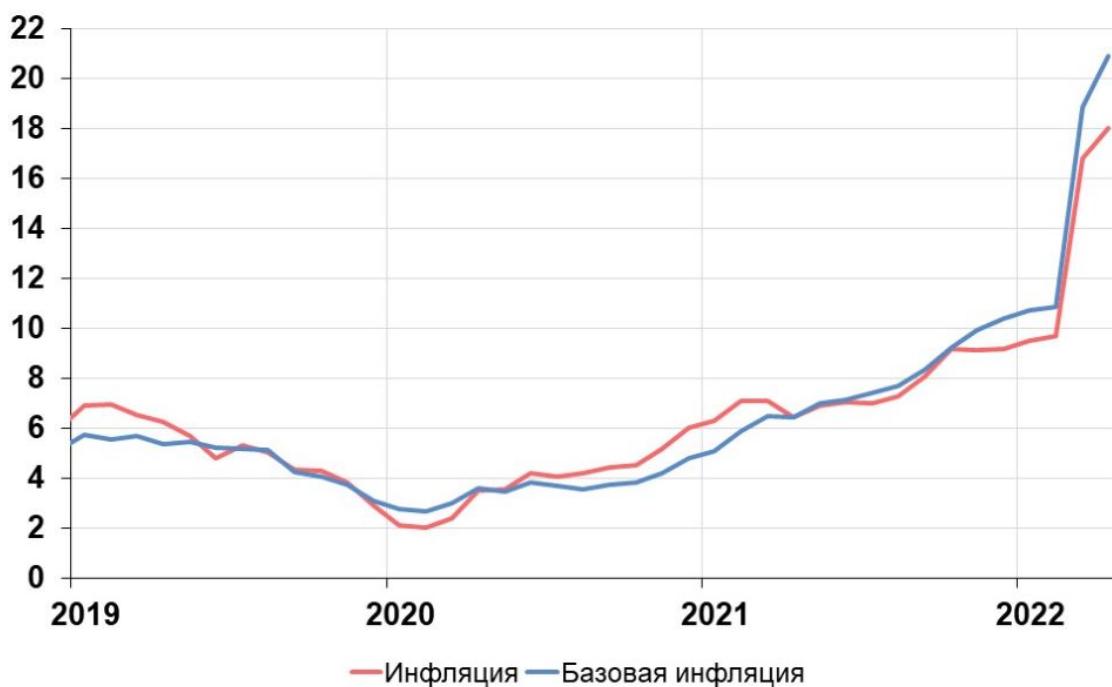
Услуги

Годовой прирост цен в сфере услуг увеличился с 5,15% в марте до 5,24% в апреле текущего г., в основном под влиянием общероссийских факторов.

Повышение стоимости авиабилетов из-за удешевления авиакеросина и удлинения маршрутов после закрытия воздушного пространства рядом стран обусловило увеличение годовых темпов прироста цен на услуги зарубежного туризма. Повлияли также ограниченность предложения зарубежных туров и перераспределение спроса на оставшиеся направления.

В результате увеличения издержек из-за разрыва логистических цепочек повысилась стоимость телекоммуникационного оборудования и комплектующих, что сказалось на ускорении роста цен на услуги телевещания. Удорожание по аналогичной причине медицинского оборудования и расходных материалов привело к увеличению годовых темпов прироста цен на стоматологические услуги.

Инфляция и базовая инфляция в Рязанской области



3.5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость - это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);

- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Таблица 3.5-2. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Объектами оценки являются земельные участки.

Таблица 3.5-3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	Земли населённых пунктов (для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы)
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	Земли населённых пунктов (для обслуживания сооружения - сенажная траншея)

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	Земельный участок для промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений)
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	Земельный участок для промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания)
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	Земельный участок для промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания)

3.5.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Таблица 3.5-4. Анализ фактических данных о ценах предложения земельных участков производственного назначения

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./сот.	Дата предложения
https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_promnaznacheniya_2615923051	Рязанская область, Рыбновский р-н, Глебковское сельское поселение, пос. Глебково Новорязанское шоссе, 9 км	Код объекта: 533136. Продаётся земельный участок промназначения площадь участка 4 га, расположен вдоль трассы М5 в Рыбновском районе с выездом на трассу. Разрешенное использование-для строительства объектов дорожного сервиса. Документы к продаже готовы. Компания предоставляет полное юридическое сопровождение, гарантирует чистоту сделки и безопасность расчётов.	400	35 000 000	87 500	20.12.2022
https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2432200397	Рязанская область, Рязанский р-н, Заборьевское сельское поселение, д. Полково	Продается от собственника не далеко от г.Рязани 23 км, часть земельного участка кадастровый номер 62:15:0060105:88 , от 10 соток , по ППТ зоны промышленности, Участок расположен не далеко от автодороги Клепики, имеет твердый асфальтированный подъезд. Возможна аренда. Так же имеются другие объекты коммерческой недвижимости, как в Рязанской области, так и в других областях. Предлагаем земельные участки различного назначения от 10 соток до 20 000 Га. Мы собственники поэтому ни каких дополнительных плат и комиссий.	10	1 500 000	150 000	17.01.2023
https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot._promnaznacheniya_2615279304	Рязанская область, Касимов, Индустримальная ул.	1) Вид объекта недвижимости: Земельный участок, Кадастровый номер: 62:26:0010401:160, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: под производственной базой, Местоположение: обл. Рязанская, р-н Касимовский, г. Касимов, ул. Индустримальная, дом 34а, Площадь: 3700 +/- 8; 2) Вид объекта недвижимости: Здание, Кадастровый номер: 62:26:0010401:344, Назначение объекта недвижимости: Нежилое, Местоположение: Рязанская обл., г. Касимов, ул. Индустримальная, 34а, Площадь: 469.9. Свет, вода, забор, помещение охраны, газ подведён, отапливаемое. Общежитие на 20 человек, столовая, душевая. Три бокса под транспорт. Ремонтная яма, эстакада.. Офисные помещения. Санузел. Два бокса под грузовой транспорт и один под легковой. Цена 6 000 000Р торг.	40	6 000 000	150 000	16.01.2023
https://www.avito.ru/skopin/zemelnye_uchastki/uchastok_12ga_promnaznacheniya_2526436286	Рязанская область, Скопин, микрорайон Заречный	Собственник. 62:19:1390202:6 Продам земельный участок промышленного назначения под разработку, расположенный рядом с электроподстанцией (рабочее напряжение 220/110/10 кВ установленная мощность трансформаторов 250 МВА). Подъезд имеется. От Москвы 200км. Отличный вариант для майнинг отеля, майнинг площадки, майнинг ферм. Остальные вопросы по телефону. Тэги: Майнинг отель; облачное хранение; Энерго площадка; 10 МВт; 16 МВт; 25 МВт; 32 МВт; хостинг; размещение майнинг оборудования; Цод; Дата-центр; отель под майнинг; фск.	120	7 000 000	58 333	30.12.2022
https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18ga_promnaznacheniya_2547811593	Рязанская область, Рязанский р-н, Листвянское сельское поселение, пос. Листвянка, Авиационная ул.	Продается земельный участок пром назначения,трасса М5 аэропорт Протасово,граничит с АЗС Газпромнефть все вопросы по телефону.Возможен обмен на квартиру в г.Рязани,Москва	180	11 000 000	61 111	01.01.2023
https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_promnaznacheniya_1483531775	Рязанская область, Рязанский р-н	Продам земельный участок площадью 64 га под промышленную застройку (для строительства складов, БАЗЫ, логистического цента, оптово-распределительного центра и т.п.) т.Участок расположен на ФАД М-5 "Урал", 206 км (3 км от г. Рязани), в индустриальной зоне "Марьино Парк". Газ высокого давления и электричество на участке, вода - скважина, имеется согласованный съезд с ФАД М-5 "Урал". Можно частями от 1 га до 64 га. Возможен выкуп участка с подрядом (возведение строений от 1 000 до 40 000	6400	320 000 000	50 000	23.12.2023

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./сот.	Дата предложения
		руб.). Предлагаем беспроцентную рассрочку на 3 г. при авансе 30%. Возможна аренда участка (части участка) с правом выкупа (ставка аренды: 10 руб. за 1 кв.м. в месяц). Вы можете сами построить себе здание (аングар) и расплатиться с нами посредством возведения рядом другого здания (аングара) на сумму стоимости покупаемого Вами участка и передать его нам в счет оплаты за участок.				
https://www.avito.ru/sasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_97sot._promnazncheniya_2310252820	Рязанская область, Сасово, улица Ленина, 80	ID в ИМЛС: 3317136 Продам Земельный участок площадью 9,66 сот. Расположен на первой линии в градостроительной зоне Д1- зона делового, общественного и коммерческого назначения. Предназначена для размещения государственных и муниципальных учреждений, комплексных многофункциональных зон общественной деловой и коммерческой сферы. По данному земельному участку согласован и утвержден объект - строительство торгового центра. Контактное лицо: Андрей	9,7	1 700 000	172 258	15.01.2023

Диапазон цен по выборке для земельных участков производственного назначения составляет от 583 до 20 000 рублей за сот., среднее значение: 3 385 руб./сот., без учета корректировки на торг.

3.5.5. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта экспертизы и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. В случае выявления отличий по ценообразующим факторам для земельных участков применяются следующие корректировки:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи и аренды;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- общая площадь;
- категория земель и разрешенное использование;
- форма и рельеф.

Диапазоны – 0-50%. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер. Л.А., 2022 г., <https://statrielt.ru/>.

3.5.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая формирует цены на объекты недвижимости.
- Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Диапазон цен по выборке для земельных участков производственного назначения составляет от 583 до 20 000 рублей за сот., среднее значение: 3 385 руб./сот., без учета корректировки на торг.
- Основные ценообразующие факторы для земельных участков: месторасположение, общая площадь объекта, качество прав, категория земель, разрешенное использование и пр.

3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых использования по следующим четырем критериям:

1. быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
2. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
3. быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Объектами оценки являются земельные участки сельскохозяйственного назначения.

3.6.1. ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМОЧНОСТЬ

Согласно ст. 35 «Виды и состав территориальных зон» Градостроительного кодекса Российской Федерации «п. 5 Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан».

Для нежилых зданий типичными вариантами использования могут быть:

- использование в состоянии и функциональном назначении, существующем на дату оценки (в качестве производственных зданий);
- переоборудование под другое назначение (например, офисное, бытового обслуживания, торгового назначение и др.).

Следует заметить, по состоянию на дату оценки земельные участки производственного назначения используются для сельскохозяйственного производства.

3.6.2. ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Физически осуществимы все предложенные типичные варианты использования земельных участков.

3.6.3. МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Максимальная эффективность может быть достигнута лишь при использовании объектов в текущем состоянии и функциональном назначении, а также которая указана в документации, так как в этом случае используются все преимущества месторасположения объекта и его текущее состояние.

Этот анализ позволяет Оценщику считать, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования земельных участков является вариант их использования в функциональном назначении, которое представлено в документации — земельные участки производственного назначения используются для производственных зданий.

3.7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.7.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

1. 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.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультиплекторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

1. 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.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;

- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

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

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизведения или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равносенную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

5. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизведения целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизведения и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизведение) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизведения или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизведения и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизведения или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизведения и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизведение или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

При оценке рыночной стоимости земельных участков применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

При оценке земельных участков применяются подходы и методы оценки, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения 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 различия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единими 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 различия 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 применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единими 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 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.

Метод остатка 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 земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

3.7.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

Метод капитализации земельной ренты может быть использован для расчёта стоимости земельного участка в случаях развитого рынка аренды земельных участков или возможности определения земельной ренты путём расчёта продукции, производимой на данном участке за минусом затрат на её производство. Рынок аренды аналогичных земельных участков Оренбургской области не развит, таким образом, метод капитализации земельной ренты не применялся в расчете стоимости земельного участка. Применение метода остатка и метод

предполагаемого использования возможно в случае предполагаемой застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Учитывая, что традиционная техника остатка и метода предполагаемого использования, несмотря на ее простоту и всеобщее распространение, даже для коротких и недорогих проектов может быть применима только как инструмент предварительного исследования. Это связано с высокой чувствительностью результата к малейшим изменениям позиций доходной и расходной частей, большому объему допущений, а также с невозможностью учитывать временные структуры денежных потоков. В связи с этим данные методы также не были использованы.

3.7.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

При оценке земельного участка затратный подход не использовался, так как земля является продуктом природы и невозможно корректно рассчитать величину затрат на её производство.

3.7.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, поэтому для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода оценщиком использовался метод сравнения продаж

3.7.4.a. Определение рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Методология сравнительного подхода при оценке земельных участков

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 368-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Таблица 3.7-1. Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <u>Определение стоимости прав аренды:</u> Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		<p>значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p><u>Определение стоимости прав аренды:</u></p> <p>С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p><u>Определение стоимости:</u></p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p><u>Определение стоимости прав аренды:</u></p> <p>С учетом вышеупомянутой последовательности.</p> <p>Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>	<p>Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.</p>
5	Метод остатка	<p><u>Определение стоимости:</u></p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p><u>Определение стоимости прав аренды:</u></p> <p>С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>	<p>Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.</p>
6	Метод предполагаемого использования	<p><u>Определение стоимости:</u></p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p><u>Определение стоимости прав аренды:</u></p> <p>С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	<p>Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации</p>

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 368-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р»

Для целей данного отчета Оценщик посчитал возможным определить рыночную стоимость земельных участков при помощи метода сравнения продаж.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик считал целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^k \alpha_i \times V_{PCI}$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{PCI} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице.

$$\sum_i^k \alpha_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCI} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}$$

где:

P - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр - для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м) - для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар - для сельскохозяйственных угодий.

Принимается к расчету удельная цена за кв.м.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбиваются на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам-аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертизой, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке земельного участка.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов (Россия, Смоленская область)
- площадь объектов недвижимости;
- категория земель и разрешенное использование.

3.7.4.a.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных объекту оценки. Описание выбранных участков-аналогов представлены в таблице ниже.

Также ниже приведено максимально возможное описание основных ценообразующих параметров, в том числе и месторасположения выбранных объектов-аналогов, полученных от представителей продавцов данных объектов.

Для расчета рыночной стоимости Объектов оценки были отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с оцениваемым, а также, в объявлении которых достаточно данных для идентификации объекта, данные объявлений по которым возможно проверить и подтвердить данными Кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>), данными Росреестра (источник: <https://rosreestr.ru/>), а также данными Яндекс карт (источник: <https://yandex.ru/maps>), для более точной достоверности результатов. Применение других объектов-аналогов приводит к большей общей валовой коррекции.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 3.7-2. Описание объектов-аналогов отобранных для расчета земельных участков

Источник информации: данные объявлений, данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

Окончательная рыночная стоимость оцениваемого объекта, согласно сравнительному подходу, рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов по количеству введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

№ – количество аналогов, использованных при расчётах.

Расчёт весовых коэффициентов по степени отклонения скорректированной цены от первоначальной проводился по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)} \right), \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q – суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

№ – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 3.7-3. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельного участка с кадастровым № 62:05:0880101:112

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Информация, предоставленная Заказчиком	https://www.avito.ru/ryazanskaya Oblast_lesnoy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnazncheniya_2400797651	https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot._promnazncheniya_2615279304	https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnazncheniya_2392011981
Кадастровый номер	62:05:0880101:112	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена предложения, руб.	-	4 190 000	6 000 000	2 000 000
Цена предложения, руб./м2	-	1 022	1 622	1 000
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений	-	0,883	0,883	0,883
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования	-	1,000	1,000	1,000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи	-	1,000	1,000	1,000
Дата публикации	18.01.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки	-	1,000	1,000	1,000
Местоположение объекта	обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72	Рязанская область, Спасский р-н, М-5 Урал, 261-й километр	Рязанская область, Касимов, Индустриальная ул.	Рязанская область, Рыбное
Корректировка на местонахождение	-	1,000	1,000	1,000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы	Для производственного назначения	Для производственного назначения	Для производственного назначения
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование	-	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, м2	1 691	4 100	3 700	2 000
Корректировка на общую площадь	-	1,112	1,099	1,020
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Электроснабжение, водопровод, газоснабжение	По границе
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,000	0,720	1,000
Наличие строений	Свободен	Имеется	Имеется	Свободен
Корректировка на наличие строений	-	0,910	0,910	1,000
Итоговая корректировка	-	0,894	0,636	0,901
Стоимость, руб./м2	-	914	1032	901
Коэффициент вариации	7,61%			
Весовые коэффициенты	-	0,317056	0,367056	0,315888

Отчет № 70-01/0123 «Определение рыночной стоимости земельного участка (кад. № 62:05:0880101:112), земельного участка (кад. № 62:05:0940101:397), земельного участка (кад. № 62:05:2830101:142), земельного участка (кад. № 62:05:2830101:146), земельного участка (кад. № 62:05:28301:137)»

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость, руб./м ²	953			
Рыночная стоимость, руб.	1 611 523	1 612 000		

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 3.7-4. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельного участка с кадастровым № 62:05:0940101:397

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Информация, предоставленная Заказчиком	https://www.avito.ru/tyazanskaya Oblast/_lesnoy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnazzheniya_2400797651	https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot._promnazzheniya_2615279304	https://www.avito.ru/rybnoc/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnazzheniya_2392011981
Кадастровый номер	62:05:0940101:397	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена предложения, руб.	-	4 190 000	6 000 000	2 000 000
Цена предложения, руб./м ²	-	1 022	1 622	1 000
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений	-	0,883	0,883	0,883
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования	-	1,000	1,000	1,000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи	-	1,000	1,000	1,000
Дата публикации	18.01.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки	-	1,000	1,000	1,000
Местоположение объекта	обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне - Пильево, ул. Центральная, дом 94	Рязанская область, Спасский р-н, М-5 Урал, 261-й километр	Рязанская область, Касимов, Индустримальная ул.	Рязанская область, Рыбное
Корректировка на местонахождение	-	1,000	1,000	1,000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы	Для промышленного назначения	Для промышленного назначения	Для промышленного назначения
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование	-	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, м ²	2 529	4 100	3 700	2 000

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Корректировка на общую площадь	-	1,060	1,047	0,972
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Электроснабжение, водопровод, газоснабжение	По границе
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,000	0,720	1,000
Наличие строений	Свободен	Имеется	Имеется	Свободен
Корректировка на наличие строений	-	0,910	0,910	1,000
Итоговая корректировка	-	0,852	0,606	0,858
Стоимость, руб./м ²	-	871	983	858
Коэффициент вариации	7,60%			
Весовые коэффициенты	-	0,317466	0,366094	0,316441
Рыночная стоимость, руб./м ²	908			
Рыночная стоимость, руб.	2 296 332	2 296 000		

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 3.7-5. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельного участка с кадастровым № 62:05:2830101:142

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Информация, предоставленная Заказчиком	https://www.avito.ru/tyazanskaya Oblast_lesnoy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnacheniya_2400797651	https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot._promnacheniya_2615279304	https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnacheniya_2392011981
Кадастровый номер	62:05:2830101:142	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена предложения, руб.	-	4 190 000	6 000 000	2 000 000
Цена предложения, руб./м2	-	1 022	1 622	1 000
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений	-	0,883	0,883	0,883
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования	-	1,000	1,000	1,000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи	-	1,000	1,000	1,000
Дата публикации	18.01.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки	-	1,000	1,000	1,000
Местоположение объекта	Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3	Рязанская область, Спасский р-н, М-5 Урал, 261-й километр	Рязанская область, Касимов, Индустримальная ул.	Рязанская область, Рыбное
Корректировка на местонахождение	-	1,000	1,000	1,000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы	Для промышленного назначения	Для промышленного назначения	Для промышленного назначения
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование	-	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, м2	28 079	4 100	3 700	2 000
Корректировка на общую площадь	-	0,794	0,784	0,728
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Электроснабжение, водопровод, газоснабжение	По границе
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,000	0,720	1,000
Наличие строений	Свободен	Имеется	Имеется	Свободен

Отчет № 70-01/0123 «Определение рыночной стоимости земельного участка (кад. № 62:05:0880101:112), земельного участка (кад. № 62:05:0940101:397), земельного участка (кад. № 62:05:2830101:142), земельного участка (кад. № 62:05:2830101:146), земельного участка (кад. № 62:05:28301:137)»

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Корректировка на наличие строений	-	0,910	0,910	1,000
Итоговая корректировка	-	0,638	0,454	0,643
Стоимость, руб./м ²	-	652	736	643
Коэффициент вариации	7,58%			
Весовые коэффициенты	-	0,320153	0,360668	0,319179
Рыночная стоимость, руб./м ²	679			
Рыночная стоимость, руб.	19 065 641	19 066 000		

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 3.7-6. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельного участка с кадастровым № 62:05:2830101:146

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Информация, предоставленная Заказчиком	https://www.avito.ru/ryazanskaya Oblast_lesnoy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnay_znacheniya_2400797651	https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot._promnaynache_niya_2615279304	https://www.avito.ru/tubnog/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnaynach_eniya_2392011981
Кадастровый номер	62:05:2830101:146	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена предложения, руб.	-	4 190 000	6 000 000	2 000 000
Цена предложения, руб./м2	-	1 022	1 622	1 000
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки/цены предложений	-	0,883	0,883	0,883
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования	-	1,000	1,000	1,000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи	-	1,000	1,000	1,000
Дата публикации	18.01.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки	-	1,000	1,000	1,000
Местоположение объекта	Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4	Рязанская область, Спасский р-н, М-5 Урал, 261-й километр	Рязанская область, Касимов, Индустримальная ул.	Рязанская область, Рыбное
Корректировка на местонахождение	-	1,000	1,000	1,000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы	Для промышленного назначения	Для промышленного назначения	Для промышленного назначения
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование	-	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, м2	13 957	4 100	3 700	2 000
Корректировка на общую площадь	-	0,863	0,853	0,792
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Электроснабжение, водопровод, газоснабжение	По границе
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,000	0,720	1,000
Наличие строений	Свободен	Имеется	Имеется	Свободен
Корректировка на наличие строений	-	0,910	0,910	1,000
Итоговая корректировка	-	0,693	0,493	0,699
Стоимость, руб./м2	-	708	800	699
Коэффициент вариации	7,60%	0,319445	0,362238	0,318317
Весовые коэффициенты	-			

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость, руб./м ²	738			
Рыночная стоимость, руб.	10 300 266	10 300 000		

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 3.7-7. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельного участка с кадастровым № 62:05:28301:137

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Информация, предоставленная Заказчиком	https://www.avito.ru/tyazanskaya Oblast_lesnoy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnazznacheniya_2400797651	https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot._promnazznacheniya_2615279304	https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnazznacheniya_2392011981
Кадастровый номер	62:05:2830301:137	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена предложения, руб.	-	4 190 000	6 000 000	2 000 000
Цена предложения, руб./м ²	-	1 022	1 622	1 000
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений	-	0,883	0,883	0,883
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования	-	1,000	1,000	1,000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи	-	1,000	1,000	1,000
Дата публикации	18.01.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки	-	1,000	1,000	1,000
Местоположение объекта	Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Заднеполево, ул Лесная, д 7	Рязанская область, Спасский р-н, М-5 Урал, 261-й километр	Рязанская область, Касимов, Индустриальная ул.	Рязанская область, Рыбное
Корректировка на местонахождение	-	1,000	1,000	1,000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы	Для промышленного назначения	Для промышленного назначения	Для промышленного назначения
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование	-	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, м ²	17 414	4 100	3 700	2 000
Корректировка на общую площадь	-	0,841	0,830	0,771
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Электроснабжение, водопровод, газоснабжение	По границе
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,000	0,720	1,000
Наличие строений	Свободен	Имеется	Имеется	Свободен
Корректировка на наличие строений	-	0,910	0,910	1,000

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Итоговая корректировка	-	0,676	0,480	0,681
Стоимость, руб./м ²	-	691	779	681
Коэффициент вариации	7,52%			
Весовые коэффициенты	-	0,319544	0,361862	0,318594
Рыночная стоимость, руб./м ²	720			
Рыночная стоимость, руб.	12 538 080	12 538 000		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик посчитал целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов -аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. - М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Обоснование вносимых корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- цена предложения/сделки - корректировка на торг;
- корректировка на местоположение земельного участка;
- площадь.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Корректировка вводилась на основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации. под ред. Лейфера Л.А.» (Нижний Новгород 2018), стр. 253. Значение корректировки на уторгование для земельных участков производственного назначения принимается в размере среднего значения – 11,7%.

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

Значения скидок на торги на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торги, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торги 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%

Качество прав

Объектами оценки являются земельные участки, принадлежащий на праве собственности, объекты-аналоги производственного назначения так же предполагают передачу прав собственности на земельный участок, введение корректировки не требуется.

Поправка на время

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться

в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке.

На основании источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimostizemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda>, средний срок экспозиции земельных участков производственного назначения(в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства составляет 7-22 месяцев. Разница между датами предложений объектов-аналогов и датой оценки составляет меньше их срока экспозиции, на основании данного факта корректировка на дату предложения для объектов-аналогов не применяется.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					A группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	5	7	9
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12	9	12	16

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Объект оценки и объекты аналоги расположены в населенных пунктах в Рязанской области. Введение корректировки не требуется.

Разрешенное использование

Цена земельных участков зависит от вида разрешенного использования. Самыми дорогими являются участки под гостиницы, затем идут участки под торговое и сервисное использование (объекты придорожного сервиса, АЗС и т.д.), далее – участки под офисно-административную застройку. Цена земельных участков под застройку жилыми, производственно-складскими и рекреационными объектами и земельные участки для сельхозпроизводства соответственно предлагаются по ценам ниже, чем остальные участки. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, предназначенному для производственного назначения корректировка не требуется.

Корректировка на площадь.

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Информация о величине влияния данного фактора для земельных участков принималась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. под ред. Лейфера Л.А.», стр. 105, приведена на рисунке ниже.

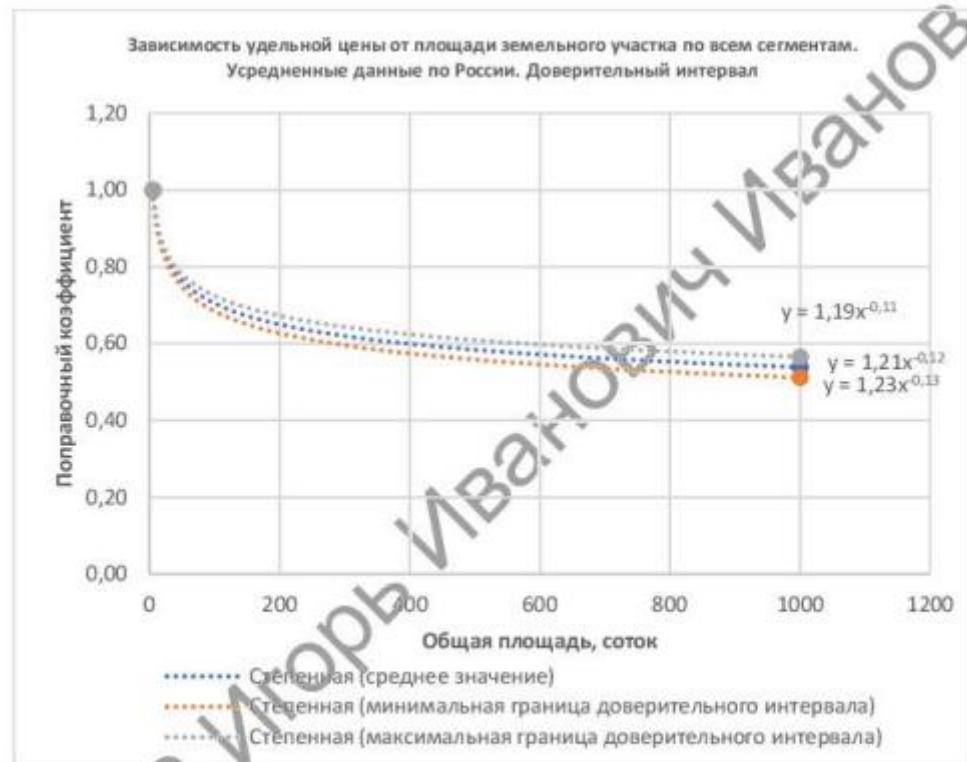


Рис. 15⁹

$$K = ((1,21 * x_0^{-0,12}) / (1,21 * x_a^{-0,12}))$$

где: K – корректировка;

х_а – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

х_о – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Таким образом, корректировка на площадь составит:

Таблица 3.7-8. Расчет корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 691	3 700	4 170	2 000
Корректировка на общую площадь	-	9 %	11%	2%
Общая площадь, м ²	2 529	3 700	4 170	2 000
Корректировка на общую площадь	-	4%	%	-3%
Общая площадь, м ²	28 079	3 700	4 170	2 000
Корректировка на общую площадь	-	- 22%	-21%	-28%
Общая площадь, м ²	13 957	3 700	4 170	2 000
Корректировка на общую площадь	-	-15%	-14%	-21%
Общая площадь, м ²	17 414	3 700	4 170	2 000
Корректировка на общую площадь	-	-17%	-16%	-23%

Рельеф участка

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Конфигурация участка

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Информация о величине влияния данного фактора для земельных участков принималась на основании данных с сайта <https://statrielt.ru/>. Данная корректировка вводилась для объекта аналога №2 в размере – 28%.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

01.01.2023

Примечания:

- Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
- Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
- В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
- При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
- Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Корректировка на наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Информация о величине влияния данного фактора для земельных участков принималась на основании данных с сайта <https://statrielt.ru/>. Данная корректировка вводилась для объекта аналога № 2 в размере -9%.

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласовано принят в пределах:
- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
 - верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. 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 с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведенияния результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Для оценки земельных участков применялся только сравнительный подход, согласование не требуется.

Рыночная стоимость, полученная в рамках реализованных подходов, Объекта оценки представлены в Таблица 4.1-1.

Таблица 4.1-1. Рыночная стоимость, полученных в рамках реализованных подходов

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	1 612 000	Не применяется	Не применяется
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Заднеполово, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	2 269 000	Не применяется	Не применяется
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	19 066 000	Не применяется	Не применяется

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	10 300 000	Не применяется	Не применяется
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Заднепильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	12 538 000	Не применяется	Не применяется

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «05» января 2023 г. обоснованная рыночная стоимость Объектов оценки без учета обременений составляет:

Таблица 4.2-1. Рыночная стоимость Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета ограничений и обременений, округление
1	Земельный участок, площадь: 1 691 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72, кадастровый номер: 62:05:0880101:112	1 612 000 (Один миллион шестьсот двенадцать тысяч) руб. 00 коп.
2	Земельный участок, площадь: 2 529 кв.м., категория земель: Земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для обслуживания сооружения - сенажная траншея, адрес (местоположение): обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94, кадастровый номер: 62:05:0940101:397	2 269 000 (Два миллиона двести шестьдесят девять тысяч) руб. 00 коп.
3	Земельный участок, площадь: 28 079 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3, кадастровый номер: 62:05:2830101:142	19 066 000 (Девятнадцать миллионов шестьдесят шесть тысяч) руб. 00 коп.
4	Земельный участок, площадь: 13 957 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4, кадастровый номер: 62:05:2830101:146	10 300 000 (Десять миллионов тринадцати тысяч) руб. 00 коп.
5	Земельный участок, площадь: 17 414 кв.м., категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания, адрес (местоположение): Рязанская обл, р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7, кадастровый номер: 62:05:28301:137	12 538 000 (Двенадцать миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч) руб. 00 коп.
	Итого (справочно):	45 812 000 (Сорок пять миллионов восемьсот двенадцать тысяч) руб. 00 коп.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объектов оценки приведены в описательных разделах настоящего Отчета об оценке.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Оценщику и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Вознаграждение Оценщику не зависит от итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на «05» января 2023 г. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

Исследование провел и Отчет составил:

Оценщик

Шеин В.В.

За Исполнителя:

Генеральный директор
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Выписка из ЕГРН от 19.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-10921459
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9769576
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9773595
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9773499
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9774608
- ✓ Решение Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г.

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ
- ✓ Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

6.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1, часть 2. Нижний Новгород, 2022 г.» под ред. Л. А. Лейфера, - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022.

6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: www.domofond.ru, www.cian.ru/, <https://www.avito.ru>, <https://statrielt.ru> и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ)

1. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0002945 от 22.07.2020 г., (копия, 1 лист).
2. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 024758-1 от 15.07.2021 г., (копия, 1 лист);
3. Страховой полис (договор) № 0991R/776/40538/22, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2022 г. по 31 августа 2023 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 23 августа 2022 г., (копия, 1 лист);
4. Диплом о профессиональной переподготовке № 432403583537 от 22.07.2006 г. Вятского государственного университета в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», (копия, 1 лист);
5. Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/2244315550 страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2022 г. по 30.09.2023 г., (копия, 1 лист).

ИТОГО: 5 листов.





ПОЛИС №0991R/776/40538/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ г. Москва		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
		23 августа 2022 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40538/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Шеин Владислав Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 433403173989	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 сентября 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск 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; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 сентября 2022 г. по 31 августа 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Шеин Владислав Владимирович	
СТРАХОВЩИК:	АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Вятский государственный университет»



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Шеин
Владислав Владимирович

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего образования
«Вятский государственный университет»

ДИПЛОМ

о професиональной подготовке

432403583536

Решением от
15.07.2016 протокол № 14
АИПАО предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)

Регистрационный номер

219-Д

Город
Киров

Адаты выдачи
22.07.2016



Председатель комиссии
Л.Н. Вылегжанин
Руководитель
Секретарь
С.В. Фомин
Г.А. Крюкова



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
 117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2244315550

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «07» сентября 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ВОНДИГА» Юридический адрес: <u>123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1</u> ОГРН: <u>1135042002677</u> ИНН: <u>5042128266</u> Тел. <u>(495)724-83-27</u> <u>р/с 40702810240020003802 в ПАО Сбербанк БИК 044525225</u>
1. Срок действия полиса:	C 00 часов 00 минут 01.10.2022 г. по 24 часа 00 минут 30.09.2023 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.10.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	15.000.000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12.000,00 (Двенадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2244315550 от 07.09.2022 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Луценко Александр Евгеньевич	Код 7601921

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



МП. (документить, подпись)
 На доверенность №РГ-Д-9364/22 от 07.09.2022 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)

- ✓ Выписка из ЕГРН от 19.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-10921459
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9769576
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9773595
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9773499
- ✓ Выписка из ЕГРН от 18.01.2023 г. №КУВИ-001/2023-9774608
- ✓ Решение Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-8586/2020 от 29 декабря 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2023, поступившего на рассмотрение 18.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9774608				
Кадастровый номер:		62:05:0880101:112		
Номер кадастрового квартала:	62:05:0880101			
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Ершово, дом 72			
Площадь, м ² :	1691 +/- 29			
Кадастровая стоимость, руб:	498946.46			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования:	для обслуживания и эксплуатации нежилого здания пилорамы			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Прохорова Ольга Александровна			



инициалы, фамилия

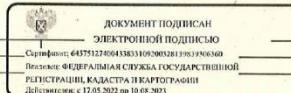
Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9774608				
Кадастровый номер:		62:05:0880101:112		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Имтер", ИНН: 6234021857
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 62-62-05/013/2010-087 18.05.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		05.03.2019 14:46:42
	номер государственной регистрации:		62:05:0880101:112-62/053/2019-I
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Выписка из Федеральной службы судебных приставов из Постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 31303228/6230, выдан 08.02.2019, Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Рязанской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



инициалы, фамилия

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9774608			
Кадастровый номер: 62:05:0880101:112			
5.2 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвижженной документарной закладной или электронной закладной: ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	запрещение регистрации		
	04.08.2016 15:12:00		
	62-62/005-62/005/104/2016-220/1		
	данные отсутствуют		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	данные о правообладателе отсутствуют		
	постановление судебного пристава-исполнителя, № 89507896/6234, выдан 02.08.2016		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
5.3 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	запрещение регистрации		
	17.06.2016 10:04:46		
	62-62/005-62/005/104/2016-163/1		
	данные отсутствуют		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	данные о правообладателе отсутствуют		
	постановление судебного пристава-исполнителя, выдан 24.05.2016, Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам МО по ОИП УФССП России по Рязанской области		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 64573127/00433833/0200021419890350
 Действие: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действует с 17.05.2022 по 10.04.2023

Инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9774608			
Кадастровый номер: 62:05:0880101:112			
5.4 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвижженной документарной закладной или электронной закладной: ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 64573127/00433833/0200021419890350
 Действие: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действует с 17.05.2022 по 10.04.2023

Инициалы, фамилия

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Лист 5

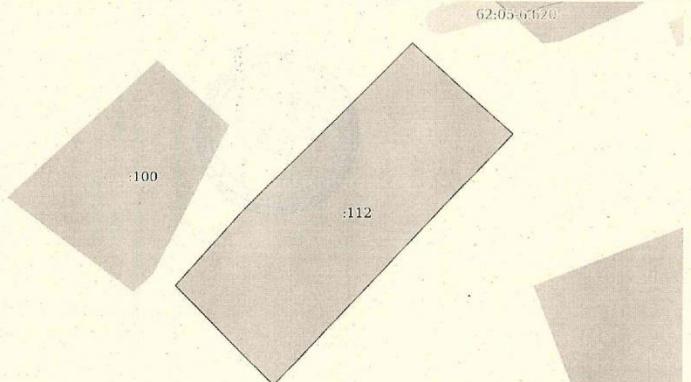
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г; № КУВИ-001/2023-9774608			
Кадастровый номер:	62:05:0880101:112		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10 Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

<div style="text-align: center;">  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 64575127400433813109200201499399050</small> <small>ПАО «ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»</small> <small>Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023</small> </div>	<div style="text-align: center;"> ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ </div>
---	---

Раздел 3 Лист 6

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г; № КУВИ-001/2023-9774608			
Кадастровый номер:	62:05:0880101:112		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700 Условные обозначения:			
<div style="text-align: center;">  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 64575127400433813109200201499399050</small> <small>ПАО «ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»</small> <small>Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023</small> </div>			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Издатель: Казначейство России

Действителен с: 17.05.2022 13:02:00 UTC
Действителен до: 10.08.2023 13:06:00 UTC

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
Муниципальное автономное учреждение городского округа Дмитровский Московской области
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
«Дмитровский»
141800, Россия, Московская область, город Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д.20

Главный специалист (контролёр-координатор)

19.01.2023 9:00

Е.В.Постнова



Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2023, поступившего на рассмотрение 18.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773499	Кадастровый номер: 62:05:0940101:397		
Номер кадастрового квартала:	62:05:0940101		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Рязанская, р-н Клепиковский, с. Задне-Пильево, ул. Центральная, дом 94		
Площадь, м ² :	2529 +/- 35		
Кадастровая стоимость, руб:	43043.58		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	62:05:0940101:725		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для обслуживания сооружения - сенажная траншея		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Прохорова Ольга Александровна		



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773499	Кадастровый номер: 62:05:0940101:397		

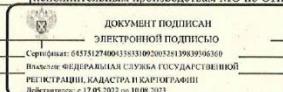
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Имтер", ИНН: 6234021857
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 62-62-05/013/2010-088 18.05.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.03.2019 14:46:42	
	номер государственной регистрации:	62:05:0940101:397-62/053/2019-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов из Постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 31303228/6230, выдан 08.02.2019, Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Рязанской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Лист 3

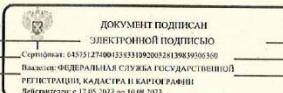
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773499			
Кадастровый номер: 62:05:0940101:397			
5.2 вид: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Запрещение регистрации дата государственной регистрации: 04.08.2016 14:51:23 номер государственной регистрации: 62-62/005-62/005/104/2016-218/1 срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;		
	данные отсутствуют данные о правообладателе отсутствуют Постановление судебного пристава-исполнителя, № 89507896/6234, выдан 02.08.2016 данные отсутствуют данные отсутствуют		
5.3 вид: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Запрещение регистрации дата государственной регистрации: 17.06.2016 10:57:08 номер государственной регистрации: 62-62/005-62/005/104/2016-167/1 срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		
	данные о правообладателе отсутствуют Постановление судебного пристава-исполнителя, выдан 24.05.2016, Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам МО по ОИП УФССП России по Рязанской области		



инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773499			
Кадастровый номер: 62:05:0940101:397			
5.4 вид: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.4 вид: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Запрещение регистрации дата государственной регистрации: 22.05.2015 10:46:00 номер государственной регистрации: 62-62/005-62/005/006/2015-148/1 срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;		
	данные отсутствуют Постановление судебного пристава - исполнителя МО по ОИП УФССП России по Рязанской области о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, выдан 18.05.2015 данные отсутствуют данные отсутствуют		



инициалы, фамилия

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

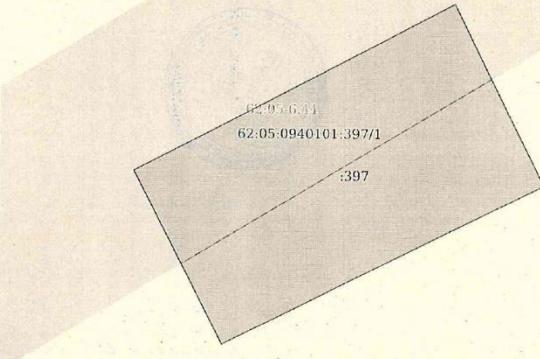
Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773499			
Кадастровый номер:	62:05:0940101:397		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопримития и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6437512260433833012020032619849760 Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 6

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773499			
Кадастровый номер:	62:05:0940101:397		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6437512260433833012020032619849760 Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Издатель: Казначейство России

Действителен с: 17.05.2022 13:02:00 UTC

Действителен до: 10.08.2023 13:06:00 UTC

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
Муниципальное автономное учреждение городского округа Дмитровский Московской области
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
«Дмитровский»
141800, Россия, Московская область, город Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д.20

Главный специалист (контролёр-координатор)  E.V.Постнова

19.01.2023 9:02

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Издатель: Казначейство России

Действителен с: 17.05.2022 13:02:00 UTC

Действителен до: 10.08.2023 13:06:00 UTC

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
Муниципальное автономное учреждение городского округа Дмитровский Московской области
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
«Дмитровский»
141800, Россия, Московская область, город Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д.20

Главный специалист (контролёр-координатор)  E.V.Постнова

19.01.2023 9:02

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

		Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773595			Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		62:05:2830101:142	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Имтер", ИНН: 6234021857
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 62-62-05/033/2011-186 18.01.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.03.2019 14:46:42	
	номер государственной регистрации:	62:05:2830101:142-62/053/2019-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов из Постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 31303228/6230, выдан 08.02.2019, Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Рязанской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645731274054338309208328198397056 Бюро: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАСТАРСТВА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

		Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773595			Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		62:05:2830101:142	

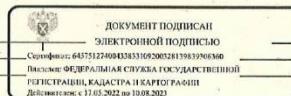
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваживаемой документарной закладной или электронной закладной;	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5.2	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	04.08.2016 16:19:38
	номер государственной регистрации:	62-62/005-62/005/104/2016-227/1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 89507896/6234, выдан 02.08.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваживаемой документарной закладной или электронной закладной;	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645731274054338309208328198397056 Бюро: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАСТАРСТВА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773595			
Кадастровый номер:	62:05:2830101:142		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возражении в отменении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10 Правоприменимые и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

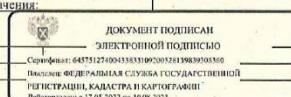


инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 5

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773595			
Кадастровый номер:	62:05:2830101:142		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000			
Условные обозначения:			



инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Издатель: Казначейство России

Действителен с: 17.05.2022 13:02:00 UTC

Действителен до: 10.08.2023 13:06:00 UTC

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
Муниципальное автономное учреждение городского округа Дмитровский Московской области
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
«Дмитровский»
141800, Россия, Московская область, город Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д.20

Главный специалист (контролёр-координатор) Е.В.Постнова

19.01.2023 9:03



Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

полное наименование органа регистрации прав

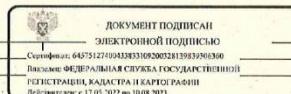
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2023, поступившего на рассмотрение 18.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773595			
Кадастровый номер:	62:05:2830101:142		
Номер кадастрового квартала:	62:05:2830101		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 370 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Первушкино, д 3.		
Площадь, м ² :	28079 +/- 1466		
Кадастровая стоимость, руб:	7473787,43		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	Для обслуживания производственных и административных зданий, строений, сооружений		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Прохорова Ольга Александровна		



инициалы, фамилия

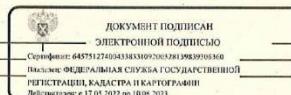
Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773595			
Кадастровый номер:	62:05:2830101:142		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Имтер", ИНН: 6234021857																
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 62-62-05/03/2011-186 18.01.2012 00:00:00																
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют																
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5.1	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>05.03.2019 14:46:42</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>62:05:2830101:142-62/053/2019-1</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не установлен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не определено</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Выписка из Федеральной службы судебных приставов из Постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 31303228/6230, выдан 08.02.2019, Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Рязанской области</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Запрещение регистрации	дата государственной регистрации:	05.03.2019 14:46:42	номер государственной регистрации:	62:05:2830101:142-62/053/2019-1	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов из Постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 31303228/6230, выдан 08.02.2019, Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Рязанской области	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Запрещение регистрации																		
дата государственной регистрации:	05.03.2019 14:46:42																		
номер государственной регистрации:	62:05:2830101:142-62/053/2019-1																		
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен																		
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено																		
основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов из Постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 31303228/6230, выдан 08.02.2019, Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Рязанской области																		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																		



инициалы, фамилия

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5
18.01.2023; № КУВИ-001/2023-9773595		
Кадастровый номер:	62:05:2830101:142	
5.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>заявление;</p> <p>дата государственной регистрации: 04.08.2016 16:19:38</p> <p>номер государственной регистрации: 62-62/005-62/005/104/2016-227/1</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя, № 89507896/6234, выдан 02.08.2016</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченные правом без необходимости в силу законов согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645781274004315331092032011983970560 Использовано в соответствии с правилами государственной регистрации недвижимости Регистрация ведется в электронном виде Действителен с 17.05.2023 по 16.08.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5
18.01.2023; № КУВИ-001/2023-9773595		
Кадастровый номер:	62:05:2830101:142	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правоотчуждения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645781274004315331092032011983970560 Использовано в соответствии с правилами государственной регистрации недвижимости Регистрация ведется в электронном виде Действителен с 17.05.2023 по 16.08.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Раздел 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9773595			
Кадастровый номер:	62:05:2830101:142		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64375127409433533192032311983970556 Удостоверяющая организация: ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТРАНИКА ОГРН Действителен с 17.07.2023 по 16.06.2031	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Издатель: Казначейство России

Действителен с: 17.05.2022 13:02:00 UTC

Действителен до: 10.08.2023 13:06:00 UTC

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
Муниципальное автономное учреждение городского округа Дмитровский Московской области
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
«Дмитровский»
141800, Россия, Московская область, город Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д.20

Главный специалист (контролёр-координатор) Е.В.Постнова

19.01.2023 9:03



Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2023, поступившего на рассмотрение 18.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9769576			
Кадастровый номер:	62:05:2830101:146		
Номер кадастрового квартала:	62:05:2830101		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 81 м, на направлении на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Рязанская обл, р-н Клепиковский, д Макеево, д 4.		
Площадь, м ² :	13957 +/- 1034		
Кадастровая стоимость, руб:	118494.93		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Прохорова Ольга Александровна		



инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9769576			
Кадастровый номер:	62:05:2830101:146		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Имтер", ИНН: 6234021857
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 62-62-05/011/2012-015 17.04.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.03.2019 14:46:42	
	номер государственной регистрации:	62:05:2830101:146-62/05/2019-1	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов из Постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 31303228/6230, выдан 08.02.2019, Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Рязанской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



инициалы, фамилия

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 7
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9769576		
Кадастровый номер:		62:05:2830101:146
5.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
	вид: Запрещение регистрации дата государственной регистрации: 04.08.2016 14:45:52 номер государственной регистрации: 62-62/005-62/005/104/2016-217/1 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя, № 89507896/6234, выдан 02.08.2016 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.3	вид: Запрещение регистрации дата государственной регистрации: 17.06.2016 12:00:01 номер государственной регистрации: 62-62/005-62/005/104/2016-170/1 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя, выдан 24.05.2016, Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам МО по ОИП УФССП России по Рязанской области	
	<div style="text-align: center; margin-top: -20px;">  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат 6439532-00000000000000000000000000000000</small> <small>Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ГЕОИНФОРМАЦИИ</small> <small>Действителен с 17.05.2022 по 06.08.2023</small> </div>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок		вид объекта недвижимости
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 7
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9769576		
Кадастровый номер:		62:05:2830101:146
5.4	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид: Запрещение регистрации дата государственной регистрации: 02.02.2016 17:19:22 номер государственной регистрации: 62-62/005-62/005/104/2016-31/1 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ОИП УФССП России по Рязанской области, выдан 27.01.2016 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.5	вид:	Запрещение регистрации
	<div style="text-align: center; margin-top: -20px;">  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат 6439532-00000000000000000000000000000000</small> <small>Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ГЕОИНФОРМАЦИИ</small> <small>Действителен с 17.05.2022 по 06.08.2023</small> </div>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 7		
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9769576		
Кадастровый номер:		
62:05:2830101:146		
6	дата государственной регистрации:	22.05.2015 09:52:16
	номер государственной регистрации:	62-62/005-62/005/006/2015-146/1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава - исполнителя МО по ОИП УФССП России по Рязанской области о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, выдан 18.05.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о доверителе, который осуществляет хранение обездвиженной документарной залоговой или электронной залоговой:	
	ведомления о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 643751274004335310192020281393396369 Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КОРПУС ГРАДИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 7		
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9769576		
Кадастровый номер:		
62:05:2830101:146		
10	Правоприменение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 643751274004335310192020281393396369 Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КОРПУС ГРАДИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Раздел 3 Лист 7

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9769576	Кадастровый номер: 62:05:2830101:146		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740033383310920032813983970560 Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Активировано: 21.05.2022 по 10.09.2022	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Серийный номер: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Издатель: Казначейство России

Действителен с: 17.05.2022 13:02:00 UTC
Действителен до: 10.08.2023 13:06:00 UTC

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
Муниципальное автономное учреждение городского округа Дмитровский Московской области
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
«Дмитровский»
141800, Россия, Московская область, город Дмитров, мкр. им. Владимира Махалина, д.20

Главный специалист (контролёр-координатор) Е.В.Постнова

19.01.2023 9:05



Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

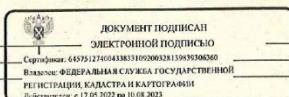
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2023, поступившего на рассмотрение 19.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10921459			
Кадастровый номер:	62:05:2830301:137		
Номер кадастрового квартала:	62:05:2830301		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 252м, но направлено на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Рязанская обл., р-н Клепиковский, с Задне-Пильево, ул Лесная, д 7.		
Площадь, м2:	17414 +/- 1155		
Кадастровая стоимость, руб:	98214.90		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	Для обслуживания и эксплуатации нежилого здания		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Прохорова Ольга Александровна		



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10921459			
Кадастровый номер:	62:05:2830301:137		
1 Правообладатель (правособладатель):	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Интер", ИНН: 6234021857		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 62-62-05/03/2011-187 18.01.2012 00:00		
4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют		
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 05.03.2019 14:46:42 62:05:2830301:137-62/03/2019-1 не установлены не установлено не определено	Выписка из Федеральной службы судебных приставов из Постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 31303228/6230, выдан 08.02.2019, Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Рязанской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10921459		
Кадастровый номер: 62:05:2830301:137		
5.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Запрещение регистрации 04.08.2016 15:00:02 62-62/005-005/104/2016-219/1 данные отсутствуют данные о правообладателе отсутствуют Постановление судебного пристава-исполнителя, № 89507896/6234, выдан 02.08.2016 данные отсутствуют данные отсутствуют
5.3	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	
	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Ипотека 01.03.2012 00:00:00 62-62-05/010/2012-048 Срок действия с 01.03.2012 по 07.06.2021 с 01.03.2012 по 07.06.2021 Кашкина Екатерина Сергеевна Договор залога, выдан 24.02.2012, дата государственной регистрации: 01.03.2012, номер государственной регистрации: 62-62-05/010/2012-048
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификация: 6457512704083801169200281398390360 Взамен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 06.08.2023		
ИНИЦИАЛАЫ, ФАМИЛИЯ		

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10921459		
Кадастровый номер: 62:05:2830301:137		
6 7 8 9 10 11	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной;	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	заявленные в судебном порядке права требования:	
	сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	
	сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
	сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
	правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
	сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификация: 6457512704083801169200281398390360 Взамен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 06.08.2023		
ИНИЦИАЛАЫ, ФАМИЛИЯ		

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Раздел 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2023г. № КУВИ-001/2023-10921459			
Кадастровый номер:	62:05:2830301:137		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
<div style="text-align: center;"><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740943831092002812993996310 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p></div>			
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Издатель: Казначейство России

Действителен с: 17.05.2022 13:02:00 UTC
Действителен до: 10.08.2023 13:06:00 UTC

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
Муниципальное автономное учреждение городского округа Дмитровский Московской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг «Дмитровский»
141800, Россия, Московская область, город Дмитров, мкр. Им. Владимира Махалина, д.20

Главный специалист (контролёр-координатор) Валова Ю.А.

20.01.2023 8:58





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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Рязань

Дело № А54-8586/2020

29 декабря 2021 года

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 28 декабря 2021 года.
Полный текст определения изготовлен 29 декабря 2021 года.

Арбитражный суд Рязанской области в составе судьи Ивановой В.Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Асейкиной И.В.,
рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о признании несостоятельным
(банкротом) общества с ограниченной ответственностью "ИМТЕР" (390000, г. Рязань,
ул. Ленина д. 27, ОГРН 1056204103680, ИНН 6234021857),
отчет временного управляющего,

при участии в судебном заседании:
временный управляющий - Воробьева А.С.,
иные лица, участвующие в рассмотрении заявления не явились, извещены надле-
жащим образом,

установил: Федеральная налоговая служба обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью "ИМТЕР" (далее по тексту - ООО "ИМТЕР", должник) в связи с наличием непогашенной задолженности по уплате обязательных платежей на общую сумму 1115111 руб. 32 коп.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 28.12.2020 заявление принято к производству, возбуждено производство по делу и назначено к рассмотрению в судебном заседании с привлечением лиц, участвующих в деле.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 18.08.2021 (резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 11.08.2021) ООО "ИМТЕР" признано несостоятельным (банкротом) и в отношении должника введена процедура банкротства - наблюдение. Временным управляющим утверждена Воробьева Анна Сергеевна.

Сообщение о введении наблюдения в отношении должника опубликовано в газете "Коммерсантъ" 28.08.2021.

В связи с завершением процедуры наблюдения временным управляющим в материалы дела представлен отчет о своей деятельности и о результатах проведения процедуры банкротства - наблюдение, реестр требований кредиторов должника, материалы первого собрания кредиторов, анализ финансово-экономического состояния должника, заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства.

В судебном заседании временный управляющий полагал возможным признать должника несостоятельным (банкротом) и ввести в отношении него процедуры банкротства - конкурсное производство.

В судебное заседание иные лица, участвующие в деле, не явились, извещены надлежащим образом. В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса заявление рассматривается арбитражным судом в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о месте и времени судебного заседания в порядке, установленном статьями 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Проанализировав и оценив представленные в материалы дела документальные доказательства, в том числе отчет временного управляющего, Арбитражный суд Рязанской области считает необходимым признать должника несостоятельным (банкротом) и ввести в отношении имущества должника процедуру банкротства - конкурсное производство. При этом Арбитражный суд Рязанской области исходит из следующего.

В силу статьи 2 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее по тексту - Закона о банкротстве) процедурой банкротства, применяемой к должнику в целях обеспечения сохранности его имущества, проведения анализа финансового состояния должника, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов, является наблюдение.

В соответствии со статьей 67 Закона о банкротстве временный управляющий обязан: принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника; проводить анализ финансового состояния должника; выявлять кредиторов должника; вести реестр требований кредиторов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом; уведомлять кредиторов о введении наблюдения; созывать и проводить первое собрание кредиторов.

Временный управляющий по окончании наблюдения, но не позднее чем за пять дней до установленной даты заседания арбитражного суда, указанной в определении арбитражного суда о введении наблюдения, обязан представить в арбитражный суд отчет о своей деятельности, сведения о финансовом состоянии должника и предложения о возможности или невозможности восстановления платежеспособности должника, протокол первого собрания кредиторов с приложением документов, определенных в пункте 7 статьи 12 настоящего Федерального закона.

Статьей 70 Закона о банкротстве предусмотрено, что анализ финансового состояния должника проводится в целях определения достаточности принадлежащего должнику имущества для покрытия расходов в деле о банкротстве, в том числе расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим, а также в целях определения возможности или невозможности восстановления платежеспособности должника в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Федеральным законом.

Постановлением Правительства Российской Федерации "Об утверждении правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа" №367 от 25.06.2003 (далее - Правила) установлено, что при проведении финансового анализа арбитражный

управляющий, выступая, как временный управляющий, использует результаты ежегодной инвентаризации, проводимой должником.

В соответствии с пунктом 4 Правил финансовый анализ проводится на основании: статистической отчетности, бухгалтерской и налоговой отчетности, регистров бухгалтерского и налогового учета, а также (при наличии) материалов аудиторской проверки и отчетов оценщиков; учредительных документов, протоколов общих собраний участников организации, заседаний совета директоров, реестра акционеров, договоров, планов, смет, калькуляций; положения об учетной политике, в том числе учетной политике для целей налогообложения, рабочего плана счетов бухгалтерского учета, схем документооборота и организационной и производственной структур; отчетности филиалов, дочерних и зависимых хозяйственных обществ, структурных подразделений; материалов налоговых проверок и судебных процессов; нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность должника.

Временный управляющий пояснил, что анализ финансово-хозяйственной деятельности должника временным управляющим проведен.

При этом, временным управляющим сделаны выводы о невозможности восстановления платежеспособности должника. Наиболее целесообразной последующей процедурой банкротства, временный управляющий должника считает конкурсное производство. Имущество должника, достаточно для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

Механизм выявления признаков преднамеренного и фиктивного банкротства установлен во Временных правилах проверки арбитражным управляющим наличия признаков преднамеренного и фиктивного банкротства, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 г. N 855 (далее - Правила).

Как предусмотрено пунктом 14 Правил арбитражный управляющий по результатам проверки составляет заключение, которое он представляет арбитражному суду. Заключение о наличии или отсутствии признаков фиктивного или преднамеренного банкротства представляется собранию кредиторов, арбитражному суду, а также не позднее 10 рабочих дней после подписания - в органы, должностные лица которых уполномочены в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 14.12 Кодекса, для принятия решения о возбуждении производства по делу об административном правонарушении (пункт 15 Правил). В случае если в заключении о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства устанавливается факт причинения крупного ущерба, оно направляется только в органы предварительного расследования. Одновременно с заключением о наличии признаков преднамеренного или фиктивного банкротства арбитражный управляющий представляет в указанные органы результаты финансового анализа, проведенного в соответствии с правилами проведения арбитражным управляющим финансового анализа, утвержденными Правительством Российской Федерации, а также копии документов, на основании которых сделан вывод о наличии признаков фиктивного или преднамеренного банкротства.

Временный управляющий должника была проведена проверка наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства. Временным управляющим сделан вывод о наличии признаков преднамеренного банкротства; об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства.

В процедуре наблюдения временным управляющим велся реестр требований кредиторов должника на общую сумму 1112100 руб. 32 коп.

20.12.2021 временным управляющим проведено собрание кредиторов ООО "ИМ-ТЕР", на котором принято решение поручить временному управляющему обратиться в суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры банкротства - конкурсное производство.

Проанализировав представленные временными управляющими документы, выводы финансового анализа суд пришел к выводу об отсутствии реальной возможности восстановления платежеспособности должника.

В силу пунктов 1,2 статьи 124 Закона о банкротстве принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства. Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев.

Пункт 1 статьи 127 Закона о банкротстве устанавливает, 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.

Статьей 127 Закона о банкротстве предусмотрено, 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.

В соответствии с пунктом 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.

На собрании кредиторов от 20.12.2021, определена саморегулируемая организация - Союз арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "ДЕЛО", из числа членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий.

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; наличие договора обязательного страхования ответственности.

Союз арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "ДЕЛО" представил информацию о соответствии кандидатуры Воробьевой Анны Сергеевны требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.

Пунктом 5 статьи 45 Закона о банкротстве предусмотрено, что по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управ-

ляющих 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 должника следует утвердить Воробьеву Анну Сергеевну.

Статьей 20.6 Закона о банкротстве установлено право арбитражного управляющего на вознаграждение в деле о банкротстве, а также на возмещение в полном объеме расходов, фактически понесенных им при исполнении возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве. Вознаграждение в деле о банкротстве выплачивается арбитражному управляющему за счет средств должника, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения для конкурсного управляющего составляет тридцать тысяч рублей в месяц.

В соответствии со статьей 102 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пунктом 5 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) уплачивается государственная пошлина 6 000 руб. Заявитель по делу - Федеральная налоговая служба освобождена от уплаты государственной пошлины. Таким образом, государственная подлежит взысканию с ООО "ИМТЕР" в доход федерального бюджета.

По истечении определенного судом срока конкурсного производства, в соответствии с требованиями действующего законодательства суд предлагает конкурсному управляющему представить в материалы дела: отчет о своей деятельности и о результатах проведения конкурсного производства, документы, подтверждающие продажу имущества должника; реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов; документы, подтверждающие погашение требований кредиторов; отчет об использовании денежных средств должника, протокол собрания кредиторов о рассмотрении отчета о завершении процедуры конкурсного производства, документ, подтверждающий представление в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации сведений в соответствии с подпунктами 1 - 8 пункта 2 статьи 6 и пунктом 2 статьи 11 Федерального закона от 1 апреля 1996 года N 27-ФЗ "Об индивидуальном (персонифицированном) учете в системе обязательного пенсионного страхования", документальные доказательства, подтверждающие передачу документов по личному составу в архив, копии приказов об увольнении работников должника и документальные доказательства выплаты им заработной платы; доказательства закрытия расчетных счетов должника; заключение о наличии (отсутствии) оснований для привлечения руководителя или контролирующих лиц к субсидиарной ответственности.

Руководствуясь статьями 45, 52, 75, 124 Федерального Закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 167, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

- Признать должника общество с ограниченной ответственностью "ИМТЕР" (390000, г. Рязань, ул. Ленина д. 27, ОГРН 1056204103680, ИНН 6234021857) несостоятельным (банкротом).

2. Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью "ИМТЕР" (390000, г. Рязань, ул. Ленина д. 27, ОГРН 1056204103680, ИНН 6234021857) конкурсное производство сроком до 26.05.2022.

3. Рассмотрение отчета конкурсного управляющего о своей деятельности и о результатах проведения конкурсного производства назначить в судебном заседании на 26.05.2022 на 10:00 в помещении арбитражного суда по адресу: г.Рязань, ул. Почтовая, д. 43/44, зал 7.

4. Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью "ИМТЕР" (390000, г. Рязань, ул. Ленина д. 27, ОГРН 1056204103680, ИНН 6234021857) Воробьеву Анну Сергеевну (ИНН 772619558528, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих: 18456, адрес для направления корреспонденции: 107564, г. Москва, а/я № 46), члена Союза арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "ДЕЛО".

5. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "ИМТЕР" (390000, г. Рязань, ул. Ленина д. 27, ОГРН 1056204103680, ИНН 6234021857) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

6. С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Закона о банкротстве в том числе:

- прекращается начисление процентов, неустоек (штрафов, пеней) и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей, за исключением текущих платежей, а также процентов, предусмотренных настоящей статьей;

- прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур, применяемых в деле о банкротстве, если иное не предусмотрено Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)";

- исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось в соответствии с настоящим Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)", подлежат передаче судебными приставами - исполнителями конкурсному управляющему в порядке, установленном Федеральным законом;

- снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Рязанской области.

На решение, вступившее в законную силу, через Арбитражный суд Рязанской области может быть подана кассационная жалоба в случаях, порядке и сроки, установленные Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

В.Н. Иванова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 23.11.2021 5:41:23
Кому выдана Иванова Валентина Николаевна

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)

1. Информация об объектах-аналогах (7 листов).

Объект аналог №1

https://www.avito.ru/ryazanskaya Oblast_lesnoy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot_promnazzheniya_2400797651

Лесной - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промназначения

Участок 41 сот. (промназначения)

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

4 190 000 ₽
102 195 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 989 729-89-51
[Написать сообщение](#)


Клуб предпринимателей с годовым оборотом 1,5 млрд. ₽ [→](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [→](#)

Ещё предайте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Стас
Частное лицо
На Авито с мая 2017
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 41 сот.
Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Рязанская область, Спасский р-н, М-5 Урал, 261-й километр [Скрыть карту ^](#)



https://www.avito.ru/ryazanskaya Oblast_lesnoy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot_promnazzheniya_2400797651

4 190 000 ₽
102 195 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 989 729-89-51
[Написать сообщение](#)


Клуб предпринимателей с годовым оборотом 1,5 млрд. ₽ [→](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [→](#)

Ещё предайте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Стас
Частное лицо
На Авито с мая 2017
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 41 сот.
Расстояние до центра города: 9 км

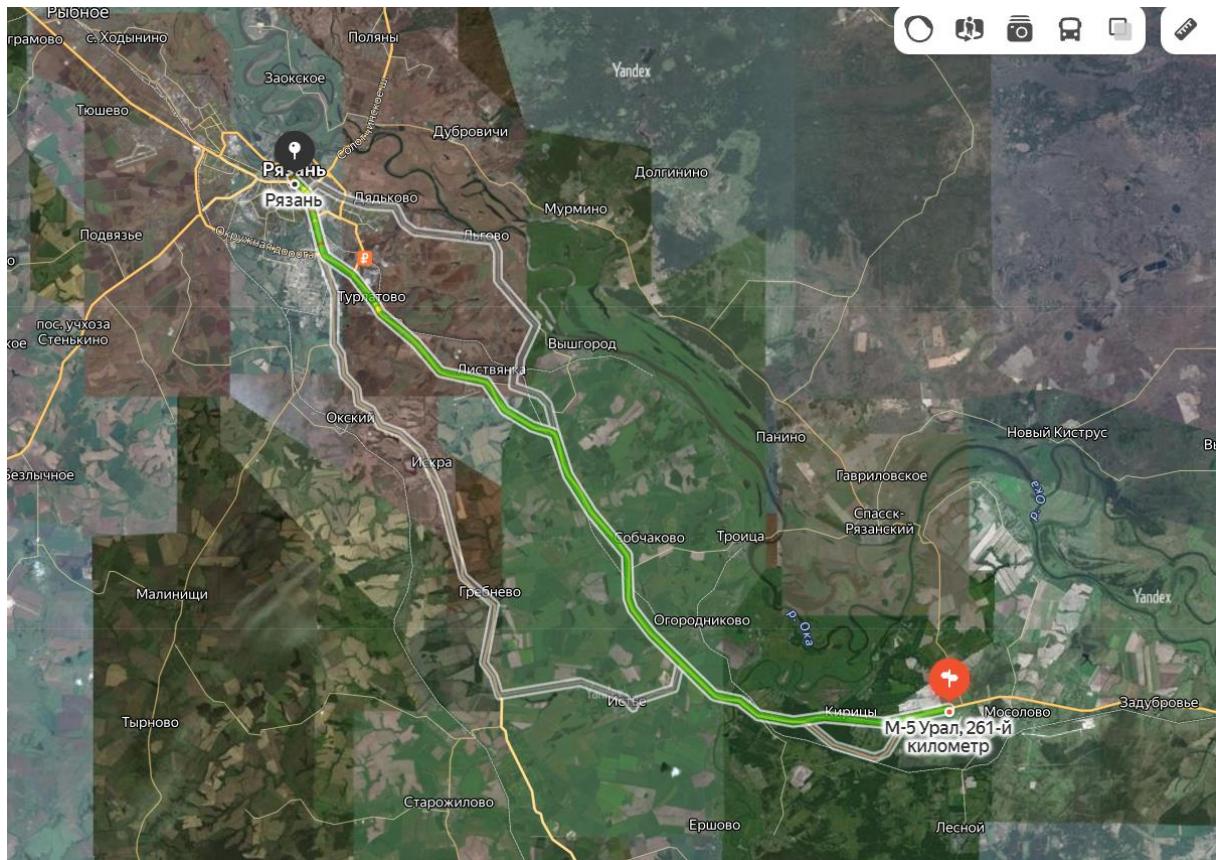
Расположение

Рязанская область, Спасский р-н, М-5 Урал, 261-й километр [Скрыть карту ^](#)



Описание

Продажа от собственника земельного участка 41 сотка на трассе М5 из под бывшей автозаправочной станции АГЗС (АЗС) вблизи с. Кириши, до Рязани 60 км. Есть капитальное строение 41 м² под капитальный ремонт. Въезд и выезд асфальт, на картах яндекса и гугла все видно! Высокий трафик. ПРИМЫКАНИЕ оформлено.



Объект аналог №2

https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot_promnazzneniya_2615279304

Касимов · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 40 сот. (промышленные)

6 000 000 ₽

150 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену



8 916 658-48-18

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Александр

Частное лицо
На Авито с августа 2021

A

8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 40 сот.

Расположение

Рязанская область, Касимов, Индустриальная ул.

[Скрыть карту ^](#)

https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot._promnaznacheniya_2615279304

6 000 000 ₽

150 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Расположение

Рязанская область, Касимов, Индустриальная ул.

[Скрыть карту ^](#)



8 916 658-48-18

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Александр
Частное лицо
На Avito с августа 2021

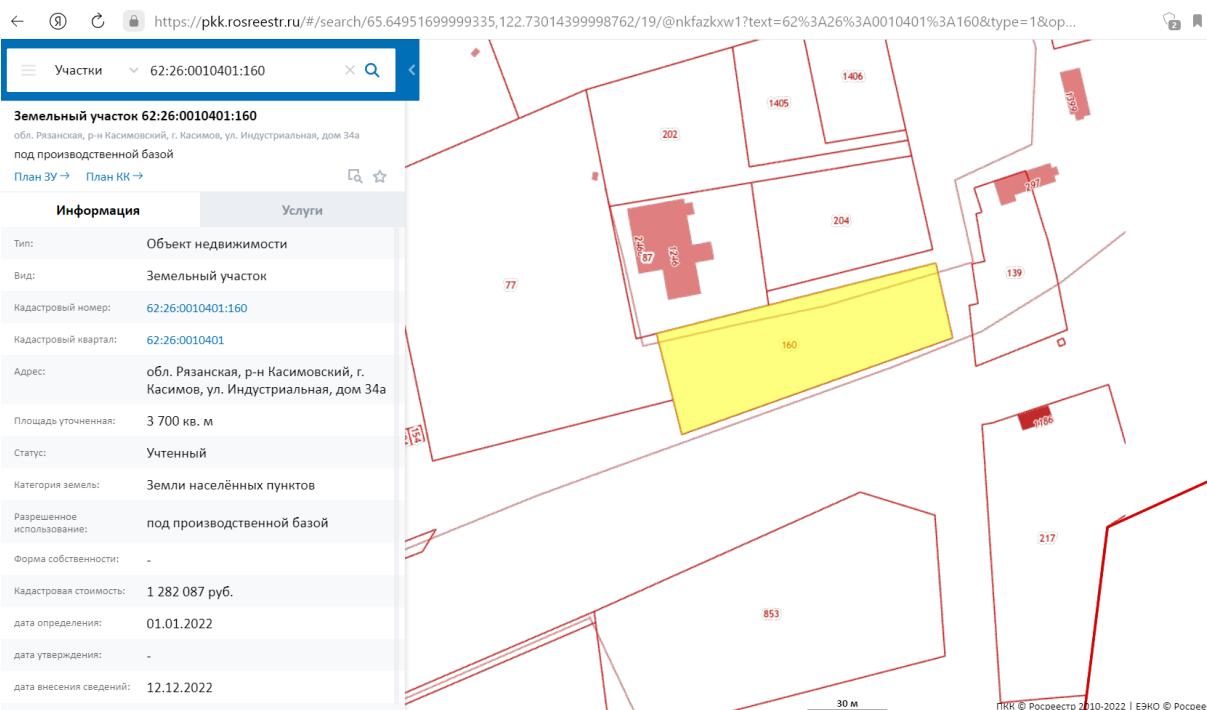
8 объявлений пользователя

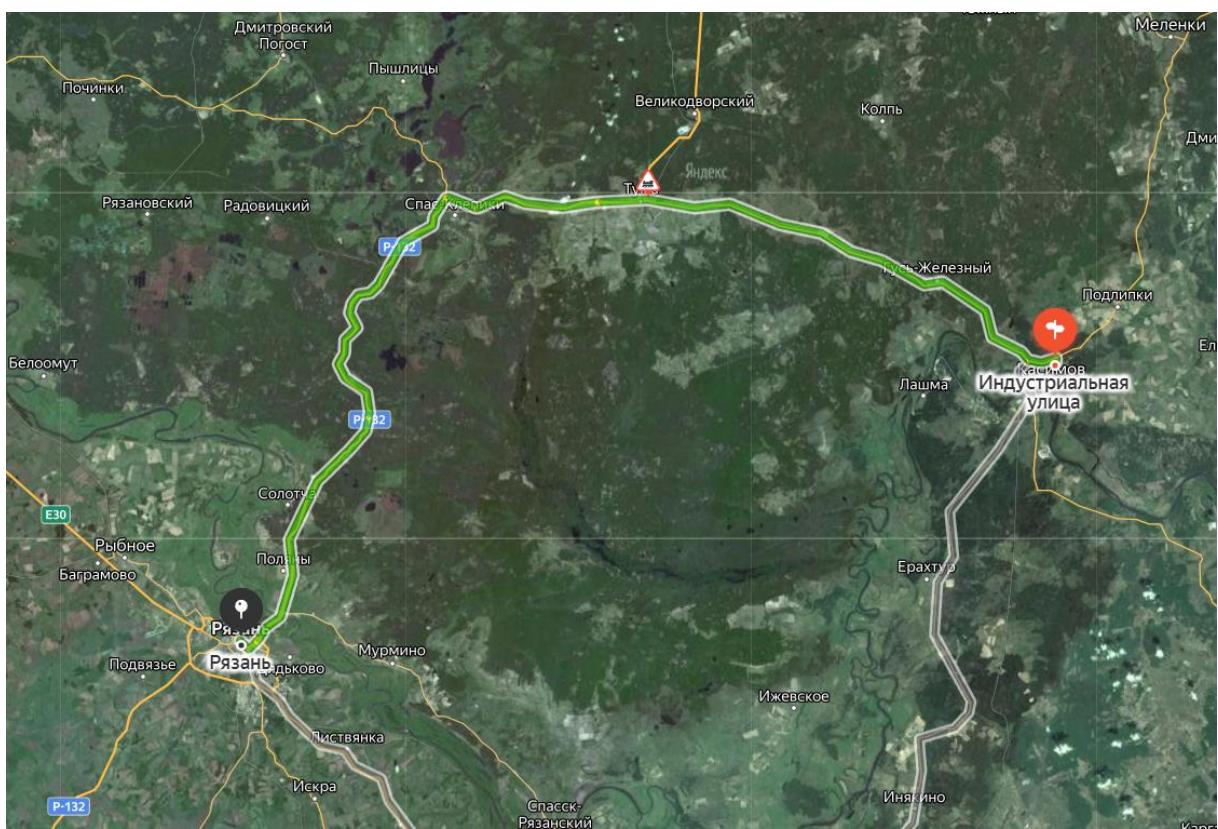
[Подписаться на продавца](#)

Описание

1) Вид объекта недвижимости: Земельный участок, Кадастровый номер: 62:26:0010401:160, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: под производственной базой, Местоположение: обл. Рязанская, р-н Касимовский, г. Касимов, ул. Индустриальная, дом 34а, Площадь: 3700 +/- 8;
 2) Вид объекта недвижимости: Здание, Кадастровый номер: 62:26:0010401:344, Назначение объекта недвижимости: Нежилое, Местоположение: Рязанская обл., г. Касимов, ул. Индустриальная, 34а, Площадь: 469.9.

 Свет, вода, забор, помещение охраны, газ подведен, отапливаемое. Общежитие на 20 человек, столовая, душевая. Три бокса под транспорт. Ремонтная яма, эстакада.. Офисные помещения. Санузел. Два бокса под грузовой транспорт и один под легковой.
 Цена 6 000 000 ₽ торг.





Объект аналог №3

https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnaznacheniya_2392011981

Рыбное · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 20 сот. (промназначения)

2 000 000 ₽

100 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 915 590-28-46

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центральная Ипотечная
Корпорация
Агентство
На Авито с сентября 2013



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Рязанская область, Рыбное

[Скрыть карту ^](#)

https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnazzheniya_2392011981

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

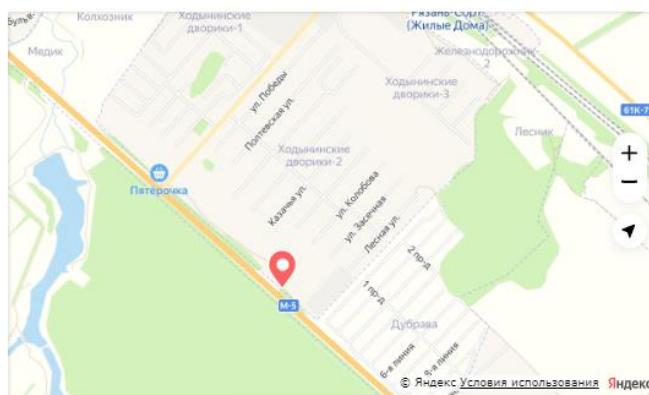
2 000 000 ₽

100 000 ₽ за сотку

Расположение

Рязанская область, Рыбное

Скрыть карту ^



8 915 590-28-46

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центральная Ипотечная Корпорация
Агентство



На Авито с сентября 2013 😊

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

Описание

Рельеф участка: ровный .

Вид разрешенного строительства: для жилого и нежилого назначения.

Все коммуникации на границе участка .

К границе участка имеется асфальтированные подъездные пути.

Высокий автомобильный трафик.

Развитая инфраструктура :индустриальный парк ,Магнит, Пятерочка, автозаправочные станции, Рельеф центр.

Звоните!!!

Алексей Николаевич.

Арт. 19437620

