

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**"Орион"**

**РУССКОЕ  
ОБЩЕСТВО  
ОЦЕНЩИКОВ**

**ОТЧЕТ № 04-04/25(А)**  
об определении рыночной арендной платы

**дата оценки:** 04 апреля 2025 года

**дата осмотра объекта оценки:** 04 апреля 2025 года

**дата составления отчета:** 04 апреля 2025 года

**Заказчик:** Администрация Темниковского муниципального района  
Республики Мордовия

**Исполнитель:** ООО "Орион"  
430016, РМ, г. Саранск, ул. Пролетарская, 83Б  
orion-saransk@yandex.ru  
+79272756489, +79276431198

Республика Мордовия  
г. Саранск 2025г.

## КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Согласно договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости от 04 апреля 2025 года, оценщиком проведена оценка рыночной арендной платы за объект недвижимости:

Земельный участок общей площадью 19527 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 производственной деятельности. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир д. Русское Тувеево, участок находится примерно в 1 км., по направлению на запад от ориентира, почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Темниковский район. Кадастровый номер: 13:19:0221001:22.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями:

Федеральный закон РФ от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022.

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 04 апреля 2025 года.

Дата обследования объекта оценки – 04 апреля 2025 года.

Дата составления отчета – 04 апреля 2025 года.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке.

Все необходимые расчеты выполнены на основании представленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Наше предприятие не производило, как часть работы, аудиторскую или иную финансовую проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

При проведении оценки оценщиком применялся сравнительный подход, отказ от применения доходного и затратного подходов к оценке обоснован в соответствующем разделе настоящего отчета.

Рыночная арендная плата, полученная сравнительным подходом, составила – 257561,1 рублей.

**Итоговое значение рыночной арендной платы за земельный участок по состоянию на дату определения стоимости представлено в округленной форме и составляет – 260 000 (двести шестьдесят тысяч) рублей в год, НДС не облагается.**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением:

Бубнов Д.А.



## Часть 1. «Общие сведения»

### 1.1 Задание на оценку

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

Таблица 1. Задание на оценку

| Наименования обязательного реквизита Задания на оценку                                                                                 | Информация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Форма составления отчета                                                                                                               | Отчёт на бумажном носителе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Основание для проведения оценки                                                                                                        | Договор об оценке рыночной стоимости от 04 апреля 2025 года, заключен с Администрацией Темниковского муниципального района Республики Мордовия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Имущественные права на объекты оценки                                                                                                  | Государственная собственность на земельный участок не разграничена. Правообладатель муниципальное образование Темниковский муниципальный район Республики Мордовия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Объект оценки                                                                                                                          | Рыночная арендная плата за земельный участок:<br>Земельный участок общей площадью 19527 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 производственной деятельности. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир д. Русское Тювеево, участок находится примерно в 1 км., по направлению на запад от ориентира, почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Темниковский район. Кадастровый номер: 13:19:0221001:22.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-81353686 от 01.04.2025г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра     | Внешний осмотр произведен 04.04.2025г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру                                                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Цель оценки                                                                                                                            | Определение рыночной стоимости для определения цены договора аренды оцениваемого имущества                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке                                                            | Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Вид определяемой стоимости                                                                                                             | Рыночная<br>Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:<br>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;<br>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;<br>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;<br>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;<br>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.<br>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.<br>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов                 | На этапе подготовки задания на оценку не выявлена необходимость привлечения отраслевых экспертов                                                                                                                                                                                                                      |
| Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка | Допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 1.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Таблица 2.

| № п/п | Полное наименование стандарта                                                                                                                  | Сведения о принятии стандарта                     |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1     | Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» | Приказ Минэкономразвития РФ № 20 от 14.04.2022г.  |
| 2     | Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»                                                                                          |                                                   |
| 3     | Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»                                                                                         |                                                   |
| 4     | Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»                                                                                       |                                                   |
| 5     | Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»                                                                                  |                                                   |
| 6     | Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»                                                                                         |                                                   |
| 7     | Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»                                                                                     | Приказ Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014г. |
| 8     | Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика (в части, не противоречащей ФСО)               |                                                   |

Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки

1. Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

2. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

3. Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

4. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

5. Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

6. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

7. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

8. Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

9. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

10. Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

11. Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия "должен", "следует", "может" в федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (требований):

1) в отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

3) отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отчет об оценке пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

### **1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта.

2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об оцениваемых объектах.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, и, следовательно, на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

5. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.

6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник получения информации.

7. При проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации справочных изданий. Оценщик в своих выводах исходит из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки и не берет на себя ответственность за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов.

8. Предполагается, что собственник оцениваемого имущества будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

9. Осмотр объекта оценки произведен оценщиком лично.

#### **Ограничения и пределы применения полученного результата:**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.

#### **1.4 Определение вида оцениваемой стоимости**

Вид определяемой стоимости имущества: рыночная.

#### **1.5 Сведения о заказчике оценки**

Таблица 3. Сведения о заказчике

|                     |                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование | Администрация Темниковского муниципального района Республики Мордовия |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|

|                                                       |                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1021300834741 дата присвоения 21.11.2002г.                                                                                                                                                   |
| Место нахождения юр. лица                             | 431220, Республика Мордовия, г. Темников, ул. Кирова д. 26                                                                                                                                   |
| Банковские реквизиты                                  | ИНН 1319109244, КПП 131901001,<br>р/с 40102810345370000076 Отделение НБ Республики Мордовия Банка России УФК по Республике Мордовия г. Саранск, БИК 018952501, ОКТМО 89649101, ОКПО 04048216 |

## 1.6 Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 4. Сведения об Оценщике, подготовившем отчет

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия, Имя, Отчество                                                                                | Бубнов Денис Александрович                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков                                        | Является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» г. Москва. Включен в реестр оценщиков 07 июля 2008г. за регистрационным № 004672.                                                                                                  |
| №, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 784470, от 30.05.2008г., регистрационный номер 746.<br>Выдан ГОУ ВПО «Нижегородский государственный университет им Н.И. Лобачевского».                                                                                              |
| Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»                                        | № 044821-1 от 11.10.2024г.<br>Срок действия Аттестата до 11.10.2027г.                                                                                                                                                                                                             |
| Стаж работы в оценочной деятельности                                                                  | Более 16 лет                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Сведения о страховании гражданской ответственности                                                    | Деятельность ОЦЕНЩИКА застрахована АО «АльфаСтрахование»: полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9091R/776/50014/24 от 24.06.2024г. действителен с 28.06.2024г. по 27.06.2025г.<br>Страховая сумма 30 000 000 рублей |

Сведения о юридическом лице (Оценочной организации), с которым оценщик заключил трудовой договор, и выступающем исполнителем по оказанию услуг.

Таблица 5.

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование:                                     | Общество с ограниченной ответственностью «Орион»                                                                                                                                                                                                                                          |
| Место нахождения, почтовый адрес:                        | 430016, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Пролетарская, д. 83Б, офис 303.                                                                                                                                                                                                              |
| Телефон, факс:                                           | +79276431198, +79272756489                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Электронная почта:                                       | <a href="mailto:orion-saransk@yandex.ru">orion-saransk@yandex.ru</a>                                                                                                                                                                                                                      |
| Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)          | 1327157851                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):   | 1041318005145 дата присвоения 02.09.2004г.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Банковские реквизиты:                                    | р/сч 40702810420230000182,<br>в МРФ АО «Россельхозбанк» г. Саранск,<br>к.с. 30101810900000000750, БИК 048952750.                                                                                                                                                                          |
| Сведения о страховании ответственности юридического лица | Ответственность ООО «Орион» застрахована АО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 9091R/776/50012/24 от 25.06.2024г. Срок действия 28.06.2024г.-27.06.2025г. включительно. Страховая сумма: 100 000 000 руб. |

## 1.7 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов

Оценка проведена Оценщиком ООО «Орион» лично, без привлечения сторонних специалистов.

### Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим заявляет, что:

- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки;
- оценщик не имеет в объекте оценки вещные или обязательственные права вне договора;
- заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества;
- оценщик проводил осмотр имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

## 1.8 Основные факты и выводы

Таблица 6. Основные факты и выводы

|                                                                                                            |                             |                      |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------|
| Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)                                                           | 04-04/25(А)                 |                      |                 |
| Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки | ---                         |                      |                 |
| Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)                                                    | 04 апреля 2025 года         |                      |                 |
| Период проведения работ                                                                                    | 04.04.2025г. – 04.04.2025г. |                      |                 |
| Дата составления Отчета                                                                                    | 04 апреля 2025 года         |                      |                 |
| Дата осмотра Объекта оценки                                                                                | 04 апреля 2025 года         |                      |                 |
| Балансовая стоимость Объектов оценки на последнюю отчетную дату                                            | ---                         |                      |                 |
| Результаты оценки, рублей в год                                                                            | Затратный подход            | Сравнительный подход | Доходный подход |
| Итоговая рыночная арендная плата                                                                           | ---                         | 257561,1             | ---             |

## 1.9 Основные этапы процесса оценки

Таблица 7. План процесса оценки

|                                                                                                                                                                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. Заключение с Заказчиком договора об оценке                                                                                                                                                                   | Проведено          |
| 2. 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 |                    |
| 3. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки                                                                                                                                          | Проведено          |
| 4. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки                          | Проведено частично |
| 5. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки                                                                                                                                                  | Проведено          |
| 6. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов                                                                                                              | Проведено          |
| 7. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки                                 | Проведено          |
| 8. Составление Отчета об оценке                                                                                                                                                                                 | Проведено          |

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Таблица 8. Анализ представленной Заказчиком информации

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                 |          |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Информация о виде и объеме прав на Объект оценки | Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на оцениваемое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах) | Отражено |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Сопоставление данных об Объекте оценки               | Установление конструктивных особенностей имущества, права на которое оцениваются.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Проведено. Установлены конструктивные особенности и фактическое состояние объекта оценки, на основании осмотра объекта оценки Оценщиком и предоставленных Заказчиком документов. |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки | Установление наличия/отсутствия обременений на имущество, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и любых других обременений (при их наличии) | Проведено. Данные не установлены                                                                                                                                                 |
| Установление иных сведений                           | Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки                                                                                                                                                                                                               | Проведено                                                                                                                                                                        |

### 1.10 Ограничения и пределы применения полученного результата.

Результаты оценки могут использоваться только в соответствии с указанной целью и относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

## Часть 2. «Описание Объекта оценки»

### 2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Земельный участок общей площадью 19527 кв. м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир д. Русское Тюеево, участок находится примерно в 1 км., по направлению на запад от ориентира, почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Темниковский район. Кадастровый номер: 13:19:0221001:22. Кадастровая стоимость 5 558 934,85 рублей.

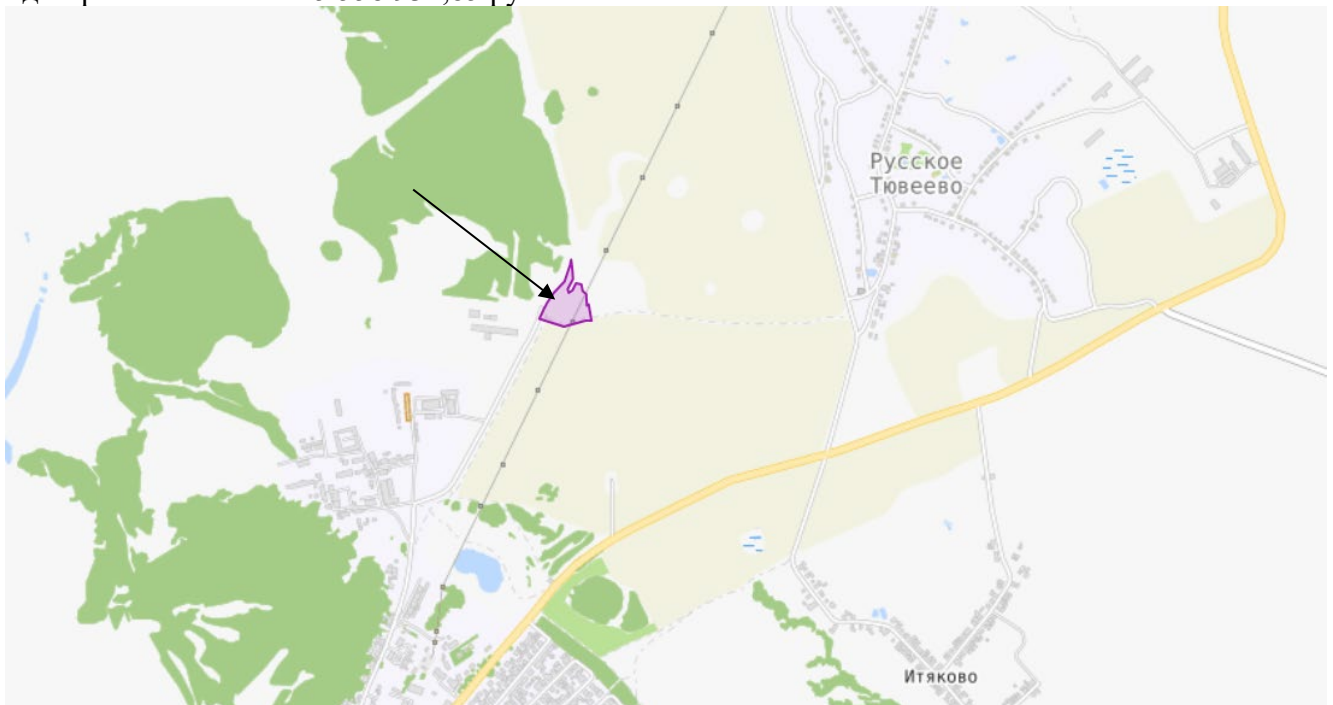


Таблица 9.

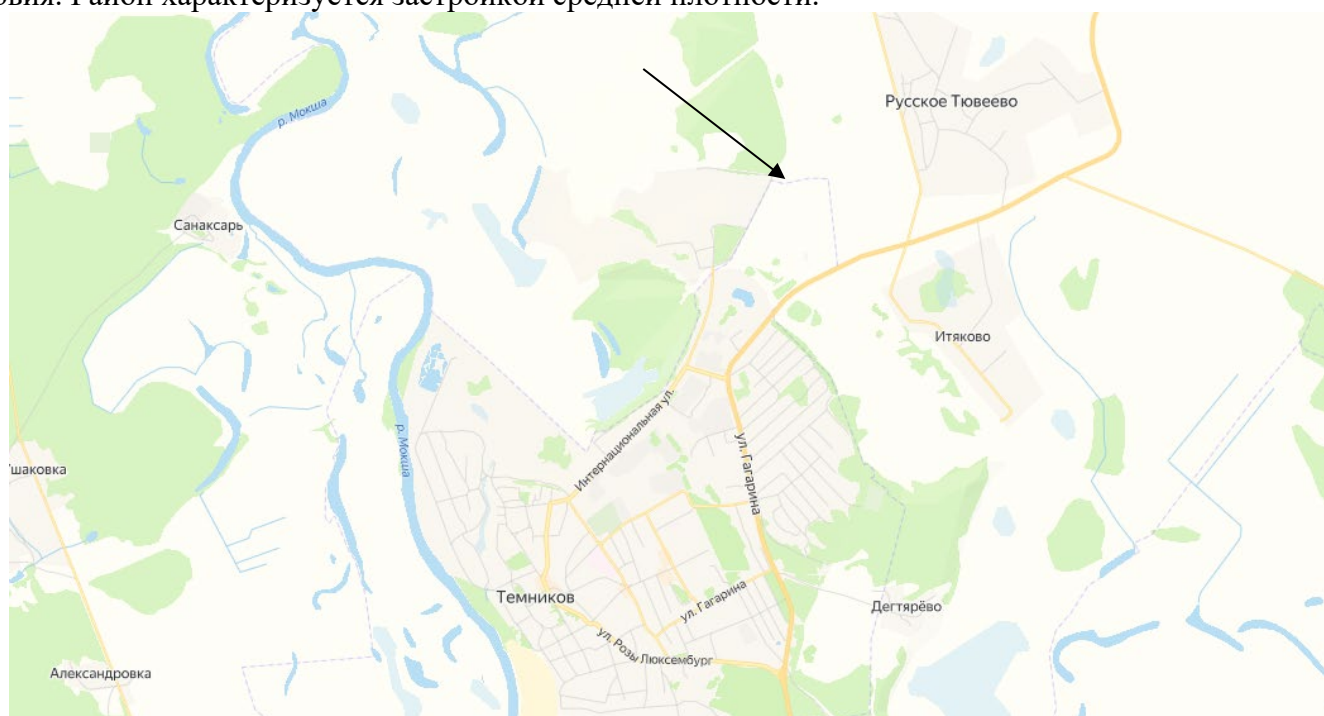
| Наименование | Содержание                                                         |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|
| Вид права    | Государственная собственность на земельный участок не разграничена |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Правообладатель                          | муниципальное образование Темниковский муниципальный район Республики Мордовия                                                                                                                                 |
| Реквизиты правоподтверждающего документа | Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-81353686 от 01.04.2025г.                                                                                                                                                       |
| Вид объекта оценки                       | Земельный участок                                                                                                                                                                                              |
| Инфраструктура                           | среднеразвитая                                                                                                                                                                                                 |
| 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 производственной деятельности                                                                                                                                                                              |
| Транспортная доступность                 | средняя                                                                                                                                                                                                        |
| Выход на магистрали                      | прямой                                                                                                                                                                                                         |
| Подъездные дороги                        | с асфальтовым и грунтовым покрытием                                                                                                                                                                            |

Информация об обременениях Заказчиком не предоставлена, иным доступным способом получить данную информацию не представляется возможным, поэтому оценщик предполагает, что ограничений (обременений) права в отношении участка не установлено. В соответствии с выпиской из ЕГРН в отношении объекта имеется информация об ограничениях не зарегистрированных в реестре, предусмотренных статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

### АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен севернее города Темников Темниковского района Республики Мордовия. Район характеризуется застройкой средней плотности.



Темниковский район (мокш. Темникавонь аймак, эрз. Чополтбуе) — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Мордовия Российской Федерации.

Административный центр — город Темников.

Темниковский район расположен северо-западной части Республики Мордовия, граничит с Нижегородской и Рязанской областями.

По его территории с востока на запад протекает приток Оки река Мокша.

Значительную часть территории района в северной части (32 000 га) занимают леса Мордовского государственного заповедника им. П. Г. Смидовича.

Образован 16 июля 1928 года.

В городских условиях (город Темников) проживают 48,56 % населения района.

В Темниковский район как административно-территориальную единицу входят 1 город районного значения и 6 сельсоветов.

В муниципальный район, в рамках организации местного самоуправления, входят 7 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 6 сельских поселений.

Сельсоветы одноимённые образованным в их границах сельским поселениям, а город районного значения — городскому поселению.

В Темниковском районе 97 населённых пунктов.

Экономика района представлена, в основном, сельскохозяйственными и перерабатывающими предприятиями.

Самые большие предприятия:

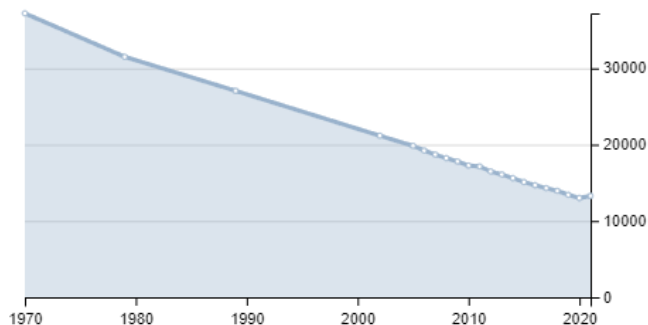
АО Завод Сухого обезжиренного молока. Был обанкрочен и продан. Переименован в ОАО Агрофирма Темняковская,

МУП «Темниковэлектротеплосеть»,

МУП «Жилкомхоз»,

МУЭС филиал АО «ВолгаТелеком».

| Численность населения |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1970 <sup>[5]</sup>   | 1979 <sup>[5]</sup>  | 1989 <sup>[5]</sup>  | 2002 <sup>[5]</sup>  | 2005 <sup>[6]</sup>  | 2006 <sup>[6]</sup>  | 2007 <sup>[6]</sup>  |
| 37 207                | ↓31 516              | ↓27 053              | ↓21 172              | ↓19 839              | ↓19 227              | ↓18 699              |
| 2008 <sup>[6]</sup>   | 2009 <sup>[7]</sup>  | 2010 <sup>[5]</sup>  | 2011 <sup>[8]</sup>  | 2012 <sup>[9]</sup>  | 2013 <sup>[10]</sup> | 2014 <sup>[11]</sup> |
| ↓18 232               | ↓17 797              | ↓17 261              | ↓17 151              | ↓16 485              | ↓16 088              | ↓15 604              |
| 2015 <sup>[12]</sup>  | 2016 <sup>[13]</sup> | 2017 <sup>[14]</sup> | 2018 <sup>[15]</sup> | 2019 <sup>[16]</sup> | 2020 <sup>[17]</sup> | 2021 <sup>[4]</sup>  |
| ↓15 101               | ↓14 684              | ↓14 304              | ↓13 955              | ↓13 425              | ↓13 006              | ↑13 284              |



## 2.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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 наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение ОЦЕНЩИКА в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово

приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

*Законодательная разрешенность:* рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

*Физическая осуществимость:* рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

*Максимальная эффективность:* рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальных чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку в данном случае объектом оценки является земельный участок, то наилучшим использованием принимается использование по прямому назначению, без рассмотрения других вариантов.

### **2.3. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-81353686 от 01.04.2025г.

### **2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами в соответствующих областях. Среди них – периодические издания, источники в сети Интернет.

Информация об объектах-аналогах получена по данным сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным ниже. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

## **Часть 3. АНАЛИЗ РЫНКА**

### **3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объекта оценки.**

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы монополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

На территории республики отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

На дату оценки Российская Федерация проводит специальную военную операцию на территории Украины. Специальная военная операция на Украине началась 24 февраля 2022 года. Событиям предшествовали кризис отношений России и Украины.

21 февраля 2022 года Россия признала самостоятельность ранее непризнанных Донецкой Народной Республики (ДНР) и Луганской Народной Республики (ЛНР), которые с 2014 года вели войну за возможность жить на территории Донецкой и Луганской областей соответственно. 23 февраля стало известно о том, что главы республик обратились к президенту Путину В.В. с просьбой об «оказании помощи в отражении военной агрессии украинского режима». Утром 24 февраля вышло обращение президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции». Целью операции названа «демилитаризация и денацификация Украины».

На фоне проведения специальной военной операции на Украине были введены экономические санкции, нацеленные на российский банковский сектор, Центральный банк РФ, отдельные сектора российской экономики и ряд компаний в целях развития экономического кризиса в России.

В целом на территории РФ политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать влияние на стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

### ***О текущей ситуации в Российской экономике***

1. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

2. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2024 года внёс машиностроительный комплекс (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,3 п.п.), обеспечив почти 40% совокупного роста выпуска. Рост производства комплекса составил +19,5% г/г, тем самым сохранив высокие темпы, начатые в 2023 году (+25,0% г/г). При этом в декабре темпы роста ускорились до +22,7% г/г после +14,2% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: в декабре +38,8% после +51,9% в ноябре. Внутри комплекса двузначные темпы роста выпуска в 2024 году показали отрасли транспортного машиностроения (+29,6% г/г), по производству компьютерной и электронной техники (+28,8% г/г), автопроизводство (+16,5% г/г).

2.2. Темпы роста металлургического комплекса (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.) по итогам 2024 года составили +7,7% г/г, что в целом сопоставимо с уровнем 2023 года (+8,7% г/г). В декабре ускорение темпов роста по сравнению с ноябрём до +10,9% г/г после +3,8% г/г. К уровню двухлетней давности в декабре рост на +13,3% после +10,1% месяцем ранее. 1 Данные были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных. 5 февраля 2025 г.

2.3. Рост выпуска пищевой промышленности по итогам 2024 года составил +4,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,9 п.п.) после +5,2% г/г в 2023 году. В декабре рост выпуска увеличился до +3,2% г/г после +0,7% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +5,7% после +4,4% месяцем ранее. Более высокими темпами в течение года росло производство напитков – здесь выпуск за 2024 год вырос на +9,4% г/г (в 2023 году +1,1% г/г), по итогам декабря темпы увеличились до +9,5% г/г после

+5,9% г/г месяцем ранее. В производстве пищевых продуктов по итогам 2024 года рост выпуска составил +3,5% г/г (в 2023 году +6,6% г/г), в декабре рост был +1,9% г/г после +0,4% г/г в ноябре.

2.4. Рост химической промышленности по итогам 2024 года составил +4,8% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.), что практически соответствует уровню 2023 года (+4,9% г/г). В декабре ускорение роста до +6,5% г/г после +3,9% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности динамика практически без изменений: +14,6% после +14,4% месяцем ранее. Внутри комплекса быстрее росло производство лекарственных средств – по итогам 2024 года +18,0% г/г после -0,4% г/г по итогам 2023 года, в декабре существенное ускорение до +34,7% г/г после +17,4% г/г ранее. Производство химических веществ и продуктов в 2024 году выросло на +3,1% г/г после +5,2% г/г годом ранее, в декабре – +3,0% г/г после +2,5% г/г в ноябре.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в 2024 году показал рост на +4,9% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.) после +1,3% г/г по итогам 2023 года. При этом все подотрасли комплекса в целом по году показали схожие положительные результаты. В декабре рост комплекса составил +0,7% г/г после +1,8% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост выпуска на +11,8% после +10,8% месяцем ранее.

2.6. Динамика выпуска нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2024 года составила -2,1% г/г (в 2023 году +2,5% г/г). При этом в декабре отмечались положительные темпы: +0,8% г/г после -3,3% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности в декабре -0,7% после -3,0% месяцем ранее.

3. Добывающий сектор по итогам 2024 года немного улучшил показатели по сравнению с 2023 годом – динамика выпуска в прошедшем году составила -0,9% г/г после -1,0% г/г годом ранее. При этом в декабре выпуск увеличился на +1,3% г/г после -1,7% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также рост на +0,6% после -2,0% месяцем ранее. Данные были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных. 5 февраля 2025 г.

С устранением сезонного фактора в декабре рост на +1,8% м/м SA после +0,1% м/м SA в ноябре. При этом многие крупные подотрасли показали рост добычи по итогам 2024 года, в частности, добыча металлических руд выросла на +2,5% г/г, а добыча угля – на +1,3% г/г. В декабре в указанных подотраслях также наблюдалась положительная динамика: +8,7% г/г после -0,7% г/г в ноябре и +7,5% г/г после +2,3% г/г соответственно.

4. Производство в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам 2024 года выросло на +2,3% г/г после околонулевого роста в 2023 году. В декабре 2024 года темпы составили -2,8% г/г после роста на +1,4% в ноябре на фоне рекордно тёплой зимы. К уровню двухлетней давности: -0,9% после +0,9%. С устранением сезонного фактора в декабре -0,2% м/м SA после +1,3% м/м SA в ноябре.

5. Динамика выпуска в сфере водоснабжения и водоотведения по итогу 2024 года была близкой к нулю: -0,1% г/г после +0,3% г/г годом ранее. В декабре же рост на +0,8% г/г после -2,4% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности ускорение роста до +9,5% г/г после +1,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в декабре рост на +2,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в ноябре.

1. На неделе с 28 января по 3 февраля 2025 года инфляция замедлилась до 0,16%.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,27%, при замедлении роста цен на продукты питания за исключением плодоовощной продукции до 0,2% н/н. Снизились темпы роста цен на говядину (до 0,2% н/н), подешевели свинина (-0,1%) и мясо кур (-0,2%). На молоко и молочную продукцию темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,4% н/н), замедлился рост цен на сыры, на масло сливочное цены изменились на 0,2%. Снизились темпы роста цен на масло подсолнечное, продолжили снижаться цены на яйца (-0,5% н/н). На плодоовощную продукцию цены изменились на 0,75%.

3. В сегменте непродовольственных товаров за неделю с 28 января по 3 февраля цены не изменились. Ускорилося снижение цен на электрои бытовые приборы (-0,2% н/н). На отечественные легковые автомобили цены не изменились (0,0% н/н), на новые импортные легковые автомобили снижение цен продолжилось: -0,04%. На бензин и дизельное топливо за неделю с 28 января по 3 февраля цены изменились на 0,1% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг рост цен за неделю с 28 января по 3 февраля темпы роста цен снизились до 0,19%. Замедлился рост цен на бытовые услуги до 0,2% н/н, продолжилось снижение темпов роста цен на услуги санаториев, на услуги гостиниц цены изменились на 0,8% н/н. 1 Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги. РЕЗЮМЕ 2 5 февраля 2025 года Мировые рынки.

5. В период с 28 января по 3 февраля на мировых рынках продовольствия цены увеличились на +0,6% (+1,1% недель ранее). В годовом выражении в феврале продовольственные товары подорожали на +0,8%. Цены на пшеницу в США (+3,9%), во Франции (+0,7%), кукурузу (+0,6%), соевые бобы (+1,3%)

и соевое масло (+3,1%) увеличились после снижения неделей ранее. Продолжила расти стоимость белого сахара (+0,5%) и свинины (+0,5%). После увеличения неделей ранее сократились цены на говядину (-4,0%), а на сахар-сырец и пальмовое масло стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на +4,8% (+0,3 неделей ранее) под влиянием увеличения стоимости азотных удобрений (+9,8%). Цен на смешанные удобрения (-0,3%), напротив, снизились. В годовом выражении в феврале цены на удобрения увеличились на +6,4% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на +1,6% (-0,4% неделей ранее) в связи с удорожанием арматуры (+3,0%) и металлопроката (+3,4%). Стоимость железной руды и металлолома стабилизировалась. В годовом выражении в феврале цены на черные металлы снизились на -13,4% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на +0,3% (-1,9% неделей ранее), что было связано с удорожанием как алюминия (+1,9%), так и меди (+1,3%). Стоимость никеля (-2,3%) продолжила снижаться. В годовом выражении в феврале цены на цветные металлы выросли на +5,4% г/г.

К концу 2024 года обострились проблемы, связанные с недостатком оборотных средств и с недоступностью заёмных средств.

Если в I квартале только 13,3% респондентов сообщили, что деятельность их компании ограничивает недостаток оборотных средств, то в последующие отчётные периоды оборотных средств не хватало уже примерно четверти организаций, принявших участие в мониторинге.

Недоступность заёмных средств в I-III кварталах ограничивала деятельность от 11% до 16% компаний, а в конце года доля выросла до 25%, и эта проблема разделила первое место со сложностями с «обороткой» в списке основных проблем и ограничений.

Похожая динамика наблюдается в случае ответа «резкий рост цен на отечественную продукцию» – в конце 2024 года до 22% возросло число компаний, которые были обеспокоены высокими темпами инфляции. А в первой половине года рост цен отмечали как основное ограничение деятельности менее 15% опрошенных.

Неплатежи со стороны контрагентов также находятся в числе главных проблем для бизнеса. Наибольшую остроту эта проблема приобрела в III квартале 2024 года, когда её указали 36% респондентов. К концу года, как видно из результатов мониторинга, ситуация несколько улучшилась – этот вариант отметили менее 22% организаций.

Нестабильность на валютном рынке в I и II квартале отметили менее 15% респондентов, а с III квартала волатильность курса стала возрастать, и эту проблему называли наиболее острой уже более пятой части опрошенных предприятий. Доля сохранила это значение и в конце 2024 года.

С проблемами, связанными с удлинением сроков доставки, ростом тарифов, отказов в страховании грузов, со сложностями при доставке, компании сталкивались чаще всего в I квартале 2024 года – тогда этот вариант составил 26,7%. Начиная со II квартала, эту проблему респонденты стали указывать несколько реже – в последующие периоды сложности с доставкой мешали в работе около 20%.

Снижение спроса ощущали на себе в начале года 17,3% компаний. Во втором и третьем кварталах года сокращение спроса ограничивало деятельность 12-13% организаций, а по итогам завершающего раунда мониторингов спрос снизился уже в 19% предприятий.

Ситуация с поставками сырья и комплектующих выглядела наиболее сложной в I квартале 2024 года, когда 34,7% респондентов заявили об ухудшении условий. По итогам II-III кварталов доля варианта снизилась до 25%, а в конце года она составила ещё меньше – 18%.

Рост фискальной нагрузки называли одним из главных ограничений деятельности от 7,4% респондентов в I квартале до 12,2% в III квартале. В конце года респонденты стали выбирать этот ответ чаще, и его доля выросла до 17,7%.

О невозможности оснастить компанию новым оборудованием, технологиями из-за ограничения импорта в IV квартале заявили 15,4% опрошенных. В конце I квартала примерно столько же респондентов выделили эту проблему, а во II квартале её значимость была выше – доля достигла значения 29,4 п.п.

В I квартале с невозможностью провести платежи с зарубежными контрагентами сталкивались менее 15% компаний. Во втором квартале 2024 года доля варианта увеличилась почти в два раза, и эта проблема возглавила список основных ограничений деятельности. В III квартале острота проблемы из-за невозможности осуществить платежи при расчётах с зарубежными контрагентами стала немного ниже, а в конце года доля вернулась к значению, полученному по итогам I квартала – 15 п.п.

Санкционные ограничения со стороны западных стран оказывали негативное влияние примерно на 20% компаний, принявших участие в мониторинге в первой половине 2024 году. Затем острота этой проблемы снижалась, в конце года 13,8% опрошенных остановились на этом варианте из списка главных ограничений деятельности.

Рост цен на зарубежную продукцию, пересмотр цен на контракты затронул 17,3% компаний в I квартале 2024 года. После этого компании реже стали отмечать этот вариант.

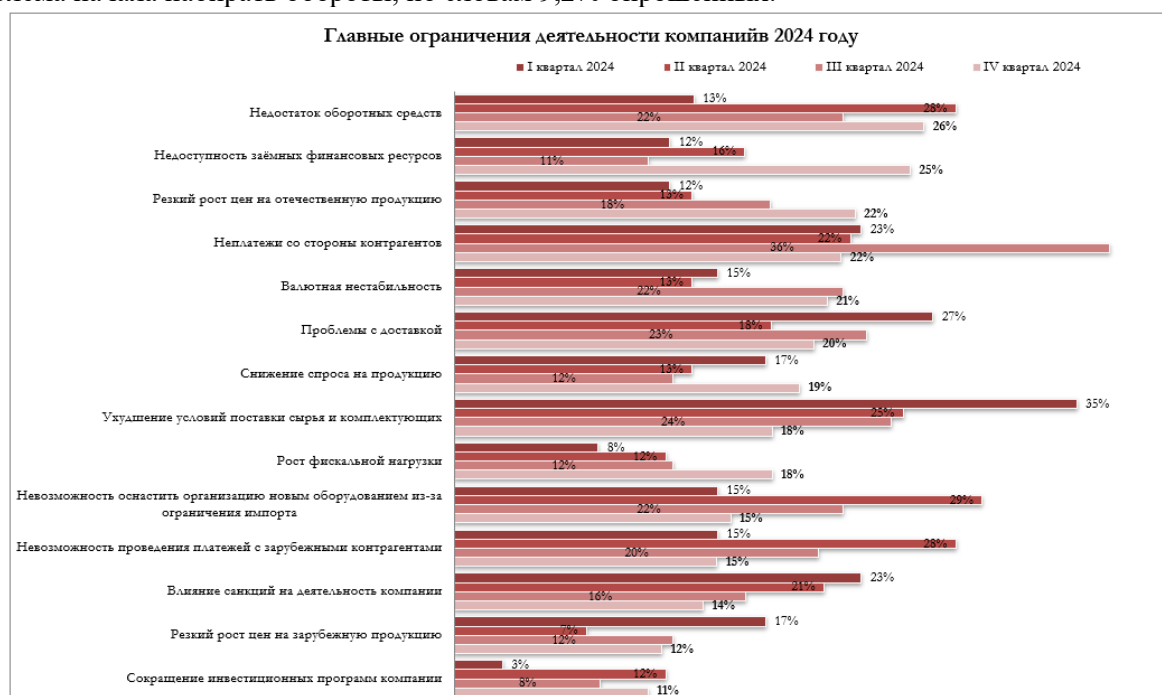
Во II-IV квартале порядка десятой части компаний сообщили, что им пришлось сократить инвестиционные программы или перенести их на более поздний срок. В начале года только 2,7% организаций выделили этот ответ.

И, как в 2023 году, около 10% участников отвечали из квартала в квартал, что их компании не сталкивались с какими-либо проблемами, которые могли бы негативно повлиять на финансовые показатели и экономическое положение.

Среди других ограничений и проблем, которые оказывали негативное влияние на деятельность компании, респонденты отмечали:

задержки платежей в банках (в первой половине отчётного года с этим столкнулись от 5% до 10% компаний, а в IV квартале только 2,3% организаций сообщили, что банки задерживали платежи);

сокращение объёмов производства компании – в I квартале производство пришлось сократить около 5% предприятий, в последующие периоды доля варианта снизилась до 2-3%. К концу года снова эта проблема начала набирать обороты, по словам 9,2% опрошенных.



*\*Вопрос предполагал возможность множественного выбора варианта ответа, сумма не сводится к 100%; данные округлены до целого значения. Данные представлены по убыванию среднего значения. Порог отсеивания ~10% в данных за год (по среднему значению).*

Основной мерой по повышению эффективности на протяжении всего года оставалось сокращение расходов компании. Большинство – около двух третей компаний, принявших участие в опросе – отметили именно этот вариант.

Повысить цены в I-III кварталах намеревались порядка пятой части организаций. На протяжении всего года доля менялась в рамках статистической погрешности. Но к концу 2024 года повышение цен стало необходимым по оценкам сразу 36,9% компаний.

Две меры – реализация программ по внедрению энергосберегающих и ресурсосберегающих технологий и реализация проектов по цифровизации – заняли третье место в списке. Максимальную долю эти ответы набрали в первом квартале 2024 года – 44,4% и 41,7%, соответственно. В последующие периоды доля снизилась примерно до 26-30 п.п.

Около пятой части опрошенных в 2024 году выбирали ответ «планируем увеличивать выпуск продукции без расширения производства».

Сохранение или увеличение объёмов инвестиционных программ компании также оказалось в ТОП-5 мер. Причём по итогам III квартала доля этого варианта была максимальной – 35,2%. В остальные периоды доля составляла близкой к 25%, а в конце IV квартала она снизилась до 18%.

Менять структуру затрат без снижения выпуска и без сокращения объёма затрат планируют в IV квартале уже 17,2% организаций. В начале года этот вариант составлял приблизительно такую же долю, а во II квартале респонденты указывали его значимо реже – только в 4,5% случаев.

Начать требовать аванс со стороны покупателей готовы 15,6% компаний, согласно данным за IV квартал 2024 года. В остальные отчётные периоды доля была ниже примерно на 5 п.п.

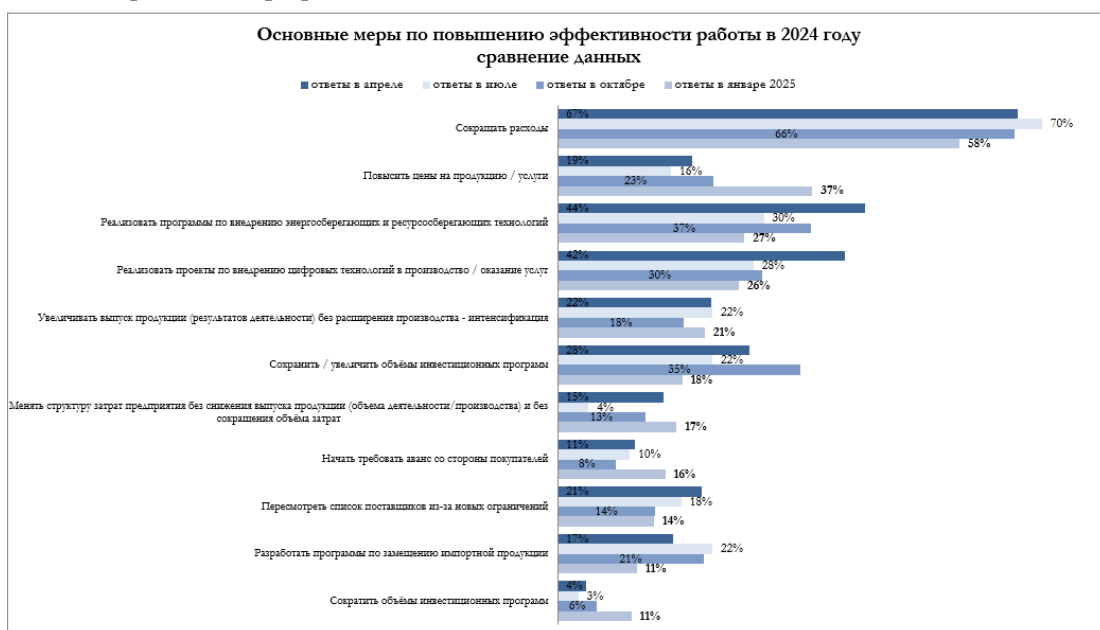
В I квартале 16,7% участников сообщили, что их компании собираются разработать программы по замещению импортной продукции; во втором и третьем кварталах об этом заявили 21-22% опрошенных предприятий. В конце года эта мера потеряла свою привлекательность для компаний, её указали только 11,5% респондентов.

Пересмотр списка поставщиков из-за новых ограничений был в планах 20% компаний, по итогам мониторинга за I квартал 2024 года. Затем доля этого варианта снижалась, и в конце года она составила уже 13,9%.

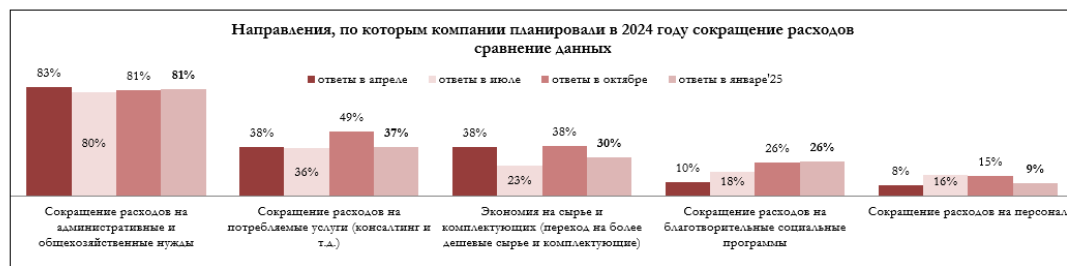
О возможном сокращении инвестиционных программ заявила в конце года десятая часть предприятий. В I-III кварталах инвестиции были готовы сокращать 5% компаний и менее.

Отказаться от авансирования поставщиков собирались примерно 8-10% компаний. Доля менялась на протяжении года незначительно.

Около 10% респондентов выбирали на протяжении всего года ответ «планируем переориентировать экспорт продукции на рынки стран, не присоединившихся к санкциям против России». Примерно столько же компаний были готовы переориентировать предприятие на выпуск иной продукции и/или продать непрофильные активы.



\*Вопрос предполагал возможность множественного выбора варианта ответа, сумма не сводится к 100%, данные округлены до целого числа; Данные представлены по убыванию среднего значения. Порог отсечения ~10% в данных за год (по среднему значению).



\*Вопрос предполагал возможность множественного выбора варианта ответа, сумма не сводится к 100%. Данные округлены до целого числа  
Доли приведены к общему числу респондентов, ответивших, что они планируют сократить расходы в компаниях

Компании, в основном, готовы ограничиться снижением затрат на административные и общехозяйственные нужды. Из квартала в квартал этот вариант набирал максимальное значение – порядка 80%.

Сократить расходы на потребляемые услуги собирались около 40% компаний (в данных за III квартал 2024 года доля этого варианта достигала 49%).

В конце 2024 года 30% респондентов сообщили, что планируют перейти на более дешёвое сырьё и комплектующие. Расходы на благотворительные социальные программы собирается уменьшить четверть компаний, и 9% организаций собираются сократить расходы на персонал.

В целом, распределение данных выглядит довольно схожим образом на протяжении всего года.

### 3.2. РЕГИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

#### КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ



Таблица 10.

| №  | Название муниципальных районов | №  | Название муниципальных районов | №  | Название муниципальных районов |
|----|--------------------------------|----|--------------------------------|----|--------------------------------|
| 2  | Ардатовский                    | 22 | Инсарский                      | 19 | Рузаевский                     |
| 10 | Атюрьевский                    | 3  | Ичалковский                    | 12 | Старошайговский                |
| 4  | Атяшевский                     | 18 | Кадошкинский                   | 6  | Темниковский                   |
| 21 | Большеберезниковский           | 17 | Ковылкинский                   | 5  | Теньгушевский                  |
| 1  | Большеигнатовский              | 20 | Кочкуровский                   | 9  | Торбеевский                    |
| 16 | Дубенский                      | 11 | Краснослободский               | 12 | Чамзинский                     |
| 7  | Ельниковский                   | 13 | Лямбирский                     | 1  | Городской округ Саранск        |
| 8  | Зубово-Полянский               | 14 | Атяшевский                     |    |                                |

Республика Мордовия расположена в центре Европейской части Российской Федерации в междуречье Оки и Суры. Площадь РМ 26,1 тыс. км<sup>2</sup>. Протяжённость с запада на восток - около 280 км, с севера на юг - от 55 до 140 км. Граничит с Рязанской, Нижегородской, Ульяновской, Пензенской областями, с Чувашской Республикой. Входит в Приволжский федеральный округ. Население составило 809,174 тыс. человек (2017г.), в том числе городское – 62,53%, сельское – 37,47%. Столица республики – г. Саранск (307,698 тыс. чел. (2016)). Республика Мордовия включает 22 муниципальных района, 1 городской округ (Саранск) и 6 городов районного подчинения: Ковылкино, Рузаевка, Ардатов, Инсар, Краснослободск, Темников; 19 рабочих посёлков, 1 313 сельских населенных пунктов, объединенных в 421 сельскую администрацию. Мордовия входит в плотно заселенную и хорошо освоенную зону России с умеренным климатом средней полосы. По территории республики проходят важнейшие железнодорожные и автомобильные магистрали, связывающие европейскую часть России с Уралом, север с Поволжьем. В Саранске есть современный аэропорт. Республика Мордовия является самым близким к столице России национальным регионом. Расстояние от Москвы до Саранска – 642 км.

Привлекательность географического положения республики значительно повышает хорошо развитый инфраструктурный потенциал, особое значение в котором имеют транспортные коммуникации. Протяженность автомобильных дорог составляет 5,3 тыс. км. Основные автомагистрали: Саранск – Чебоксары, Саранск – Сурское – Ульяновск, Саранск – Рязань, Саранск – Нижний Новгород, Саранск – Пенза.

Эксплуатационная длина железнодорожных сетей – 0,5 тыс.км. По территории республики проходит железнодорожная магистраль Москва – Самара, восточную часть республики пересекает железнодорожная линия Нижний Новгород – Пенза. Республика имеет железнодорожное сообщение с западными, северо-западными, северо-восточными, восточными и южными регионами Российской Федерации. Город Рузаевка (25 км от г.Саранска) – крупная узловая железнодорожная станция Куйбышевской железной дороги.

По территории республики проходит ряд магистральных газопроводов (с месторождений в северной части Западной Сибири), а также газопровод Саратов – Нижний Новгород.

Мордовия обеспечена всем комплексом современных видов связи. Внедрены современные поколения телефонной сети, электронные АТС, цифровые системы передачи информации, увеличивается число пользователей сети Интернет. Действует мобильная связь.

Республика Мордовия располагает высоким производственным потенциалом. В экономике ведущая роль принадлежит промышленности, доля которой в валовом региональном продукте составляет около 30 процентов. Здесь сосредоточены наиболее прогрессивное технологическое оборудование и высококвалифицированный персонал.

### **3.3. Информация о социально-экономическом положении Республики Мордовия в 2024г.**

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в 2024 году характеризовалась положительной динамикой промышленного производства, оборота розничной торговли, реальной и номинальной начисленной заработной платы.

Индекс промышленного производства составил 107 процентов.

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам экономической деятельности по полному кругу предприятий на сумму 473,6 млрд. рублей – 121,8% к 2023 году в действующих ценах.

Обеспечен рост объемов отгруженной продукции в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 165,4%, металлургическом производстве – 137,7%, производстве напитков – 129,8%, прочей неметаллической минеральной продукции – 100,1%, прочих транспортных средств и оборудования – 151,4%, электрического оборудования – 107,1%, химических веществ и химических продуктов – 106,6%, пищевых продуктов – 114,7 процента.

Крупными и средними промышленными предприятиями отгружено продукции на сумму 437,4 млрд. рублей – 124,8% к предыдущему году, в том числе в обрабатывающих производствах – 416,7 млрд. рублей – 125,7 процента.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь-сентябрь 2024 год составил 49,7 млрд. рублей – 102% к соответствующему периоду 2023 года в сопоставимых ценах.

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 36,0 млрд. рублей (95,8% к 2023 году).

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 367,6 тыс. кв. м общей площади жилых домов (102,0% к предыдущему году).

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в 2024 году составил 117,8 млрд. рублей – 94,2% к 2023 году.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 463,8 тыс. тонн – 102,2% к январю – декабрю 2023 года, молока – 551,4 тыс. тонн (104,6%), яиц – 1595,1 млн. штук – 105,1 процента.

Оборот розничной торговли составил 210,3 млрд. рублей – 107,0% к 2023 году.

Оказано платных услуг населению на сумму 39,5 млрд. рублей или 102,8% к предыдущему году.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают транспортные, телекоммуникационные, жилищные и коммунальные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 62,2% общего объема.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по республике в конце декабря 2024 года составила 5 811, 28 рубля.

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-ноябре 2024 года (по оперативным данным

Мордовиястата) составила 55 329,5 рубля с темпом роста к соответствующему периоду 2023 году 121,7 процента.

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата по видам экономической деятельности за январь-ноябрь 2024 года составила:

«обрабатывающие производства» – 67 202,1 рубля (128,1% к соответствующему периоду 2023 г.);

«сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 64 640,0 рубля (125,9%);

«строительство» – 54 623,6 рубля (110,4%);

«обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 61 523,7 рубля (117,2 %);

«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 37 999,9 рублей (117,9%).

Заработная плата работников социальной сферы сложилась следующим образом: «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» – 43 538,9 рубля (117,9%), «образование» – 39 862,0 рубля (122,4%).

Реальная заработная плата составила 113,8 процента.

По предварительным данным Мордовиястата реальные денежные доходы населения за январь-сентябрь 2024 года составили 112,7 %, денежные доходы в расчете на душу населения – 35 333 рубля с темпом роста к соответствующему периоду 2023 года 121,1 процента.

Сводный индекс потребительских цен за 2024 год составил 107,1 процента.

На рынке труда численность официально зарегистрированных безработных составила (по состоянию на 1 января 2025 года) – 1,6 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы – 0,4 процента.

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимого имущества, тенденции рынка: учитывая экономическую ситуацию в стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объекта оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта. Общеполитическая и социально-экономическая ситуация на дату определения рыночной стоимости объекта оценки не совсем стабильна.

### **3.4. Рынок земельных участков**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности,
- земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков – это их категория и разрешенное использование

Категория земель первым делом отражается на обороноспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной

привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальным инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков.

### Классификация земельных участков

Таблица 11.

| Категория                                                                                                                                                                                                                  | Разрешенное использование                                                                                                                                                                 |                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)                                                                                                                                                                         | сельскохозяйственные угодья                                                                                                                                                               |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями                                                                                                                              |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли, занятые замкнутыми водоемами                                                                                                                                                       |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции                                        |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                       |
| Земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)                                                                                                                                                                                       | жилая зона                                                                                                                                                                                | индивидуальная жилая застройка                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | малоэтажная смешанная жилая застройка                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | среднеэтажная смешанная жилая застройка                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | многоэтажная жилая застройка                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | иные виды застройки                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                            | общественно-деловая зона                                                                                                                                                                  | застройка административными зданиями                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения                                    |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам     |
|                                                                                                                                                                                                                            | производственная зона                                                                                                                                                                     | застройка промышленными объектами                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | застройка коммунально-складскими объектами                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам    |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | зона инженерных и транспортных инфраструктур                                                                                                                                              | застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта      |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | застройка объектами связи                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | застройка объектами инженерной инфраструктуры                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам                                           |
|                                                                                                                                                                                                                            | рекреационная зона                                                                                                                                                                        | земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | зона сельскохозяйственного использования                                                                                                                                                  |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | зона специального назначения                                                                                                                                                              |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | зона военных объектов                                                                                                                                                                     |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | иные территориальные зоны                                                                                                                                                                 |                                                                                                                       |
| Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК) | земли промышленности                                                                                                                                                                      |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли энергетики                                                                                                                                                                          |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли транспорта                                                                                                                                                                          |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли связи, радиовещания, телевидения, информатики                                                                                                                                       |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли для обеспечения космической деятельности                                                                                                                                            |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли обороны и безопасности                                                                                                                                                              |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли иного специального назначения                                                                                                                                                       |                                                                                                                       |
| Земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)                                                                                                                                                                   | земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов                                                                                  |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли природоохранного назначения                                                                                                                                                         |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли рекреационного назначения                                                                                                                                                           |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | земли историко - культурного назначения                                                                                                                                                   |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами                                                                                                        |                                                                                                                       |
| Земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)                                                                                                                                                                                           | лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие)                             |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                            | предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)                                                                                           |                                                                                                                       |

|                                  |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земли водного фонда (ст. 102 ЗК) | земли, занятые водными объектами                                                                                                                    |
|                                  | земли водоохраных зон водных объектов                                                                                                               |
|                                  | земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов |
| Земли запаса                     | -                                                                                                                                                   |

**Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования<sup>1</sup>**

Таблица 12.

| № п/п | Классы земельных участков                          | Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК                | Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Земельные участки под индустриальную застройку     | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности               | Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       |                                                    |                                                                | Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок                                                                                                                           |
|       |                                                    |                                                                | Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов                                                                                                                                                                                                                                                        |
|       |                                                    |                                                                | Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов                                                                                                                                                                                                         |
| 2     | Земельные участки под офисно-торговую застройку    | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности               | Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания                                                                                                                                                                                                                                              |
|       |                                                    |                                                                | Земельные участки для размещения гостиниц                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       |                                                    |                                                                | Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии                                                                                                     |
| 3     | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | Земли с/х назначения<br>Земли населенных пунктов               | Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, занятые многолетними насаждениями).<br>Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения                                                    |
| 4     | Земельные участки под жилую застройку              |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.1   | Земельные участки под МЖС                          | Земли населенных пунктов                                       | Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.<br>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.<br>Земельные участки общежитий                                                                                                                                                     |
| 4.2   | Земельные участки под ИЖС                          | Земли населенных пунктов<br>Земли с/х назначения               | Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.<br>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).<br>Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях |
|       |                                                    |                                                                | Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5     | Земельные участки под объекты рекреации            | Земли особо охраняемых территорий.<br>Земли населенных пунктов | Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       |                                                    |                                                                | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами                                                                                                                                                                                                     |
| 6     | Земельные участки под придорожный сервис           | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности               | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);<br>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;                                                                                                                                                        |

<sup>1</sup> «Справочник Оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017. таб. 5, стр.45

|  |  |  |                                                                                                                                                 |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

В настоящее время существуют несколько видов стоимости земли, которые тем или иным образом влияют на рынок - рыночная, кадастровая и нормативная. Кроме того, в связи с развитием рыночных отношений и положениями Земельного кодекса на рынке имеет место такая экономическая категория как стоимость права аренды. Договор аренды входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование. В отличие от передачи имущества в собственность договор аренды не влечет смены собственника, а, следовательно, в экономическом смысле он оформляет такие отношения, при которых товаром является не вещь, а право пользования ею. Имущество по данному договору может передаваться арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно. В первом случае арендатор не приобретает титула владельца арендованного имущества, а во втором он становится его титульным (законным) владельцем со всеми вытекающими правовыми последствиями. Эти последствия предопределяются вещно-правовыми качествами категории владения, позволяющими распространить на обязательственные по своей юридической природе арендные отношения владельческую защиту в силу положений ст. 305 ГК.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды является возмездным. Основной составляющей платы по договору аренды является арендная плата, то есть плата за пользование имуществом.

Кадастровая стоимость является на сегодняшний день основным показателем ценности земельного участка. Это стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством.

Закономерны и результаты кадастровой оценки земли - наиболее дороги земли в центре города Саранска под объектами торговли, административными зданиями, автостоянками, домами многоэтажной застройки.

Нормативная стоимость земли используется в настоящее время для покупки и выкупа земельных участков, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Стоимость права аренды земельного участка по определению относится к рыночной стоимости, т.к. она определяется на основании рыночных арендных ставок предложений, представленных на условиях публичной оферты на открытом рынке.

Рыночная арендная плата за земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности, для целей продажи на торгах, устанавливается по результатам торгов по продаже права аренды этого земельного участка. Анализ состояния рынка земли невозможен без упоминания о первичном рынке.

Первичный рынок, по сути своей, не является составляющей рынка в общепринятом смысле. Здесь нет конкуренции, цена земли определяется на основании нормативных актов РФ. Для собственников зданий и сооружений Земельным кодексом был установлен срок выкупа земли или заключения договоров аренды по нормативным ценам. В тоже время цены на первичном рынке растут и очень значительно. Так или иначе, увеличение нормативной цены за землю влияет и на рыночную стоимость земельных участков.

Говоря о вторичном рынке земли, необходимо иметь ввиду, что его функционирование идет по двум направлениям:

1. Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов.
2. Реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.

На вторичном рынке стали реализовываться участки, принадлежащие частным лицам и компаниям. Для этого этапа рынка земли характерны следующие особенности:

- на рынке все больше предлагаются застроенные земельные участки, т.е. единые объекты недвижимости (последнее особенно характерно для производственных баз и складских комплексов);

- на рынке, чаще всего, предлагаются земельные участки под строительство жилья, с 2009 года стали появляться предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку.

Рынок земли, находящийся в частной собственности начал формироваться несколько позже, чем реализация земель, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности. В основном, предложения по продаже земельных участков (под ИЖС) начали публиковаться в средствах массовой информации с 2005 г. Далее, с развитием рынка на рынке недвижимости появились объявления о продаже имущественных комплексов, производственных баз. Стоимость земельных участков, как и в случае земель, реализованных на торгах и аукционах, во многом определяется разрешенным использованием и местоположением. Однако, у рынка земли, находящегося в частной собственности, имеются свои особенности.

Основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. Состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на всех уровнях административной власти цены на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения.

Анализ цен предложения и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков земель населенных пунктов в районах Республики Мордовия выполнен на основе данных интернет-сайтов, поскольку данные источники содержат наибольшее количество достоверной информации о рынке недвижимости в Республике Мордовия.

### **3.5. Ценообразующие факторы и обоснование их значений**

Основные ценообразующие факторы для земельных участков.

Исходными данными для расчета этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. При расчете веса определялись таким образом, чтобы их сумма равнялась единице. В тех случаях, когда влияние нескольких факторов примерно одинаковое, каждому из этих факторов приписан примерно одинаковый вес. Приведенные данные отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе.

Важно отметить, что каждый объект недвижимости уникален. Абсолютные аналоги на рынке отсутствуют.

Местоположение является определяющим фактором, влияющим на стоимость земельного участка. К потенциалу местоположения относятся: состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, степень деловой активности, окружение жилым массивом, престижность района, удаленность от центра города и т.п. Передаваемые имущественные права, Общая площадь (фактор масштаба), Наличие коммуникаций, Асфальтирование участка.

## **Часть 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **4.1. ПОДХОДЫ ОЦЕНКИ**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

**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.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Использование затратного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка представляется невозможным. Отказ от использования затратного подхода обоснован фактом уникальности природного происхождения земли.

В связи с тем, что на момент оценки оценщик не располагает достаточной и достоверной информацией, необходимой для расчета рыночной стоимости земельного участка доходным подходом, а также исходя из того, что земельные участки не относятся к доходной недвижимости, использование доходного подхода для земельного участка представляется невозможным.

Поэтому мы, в данном отчете, для обоснования рыночной стоимости ОБЪЕКТОВ рассмотрим сравнительный подход как наиболее применимый в данной ситуации, так как он в силу хорошо развитого информационного обеспечения позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к оцениваемым объектам.

#### 4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

Метод сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж и оферт (предложений) сопоставимых объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они приносят и их использованию.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После внесения корректировок их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик производит следующие действия:

1. Изучает рынок и выбирает предложения на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Производит сбор и проверку информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Осуществляет сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Вносит корректировки цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Производит согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где  $k$  - количество аналогов,

$C_o$  - оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$C_{oi}$  - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,

$W_i$  - вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки

$$\left( \sum_{i=1}^k W_i = 1 \right)$$

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

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

где  $\Pi_i$  - цена  $i$ -го аналога,

$n$  - количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$  - корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Анализ рынка недвижимости выявил сопоставимые объекты недвижимости, схожие с оцениваемым объектом.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Отличия сравниваемых объектов оценки, требующие введения корректировок:

- на торг;

- на передаваемые права;

- на вид разрешенного использования и др.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

## **ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

*Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи*

По данным риэлторских фирм г. Саранска, в том числе «Новоселов», ул. Б.Хмельницкого, 33, тел.:24-02-94; «Гранд-риэлт», ул. Ст. Разина, 19, тел.: 37-16-19; «Градиент», ул. Большевикская, 60, тел.: 38-61-10; «Дом Плюс», ул. Коммунистическая, 35 тел.: 47-88-05, на момент оценки изменения цен на земельные участки не происходит.

#### *Корректировка на торг*

По данным риэлторских фирм г. Саранска, в том числе «Новоселов», ул. Б.Хмельницкого, 33, тел.:24-02-94; «Гранд-риэлт», ул. Ст. Разина, 19, тел.: 37-16-19; «Градиент», ул. Большевикская, 60, тел.: 38-61-10; «Дом Плюс», ул. Коммунистическая, 35 тел.: 47-88-05 на момент оценки при совершении сделок с подобного рода объектами недвижимости размер скидки на торг составляет порядка 5-20%.

Таблица 13.

| Класс объектов                                                                           | Активный рынок   |                        |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                                                          | Среднее значение | Доверительный интервал |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку                                        | 10,7%            | 10,1%                  | 11,2% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку                                          | 9,2%             | 8,8%                   | 9,7%  |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 13,8%            | 12,9%                  | 14,7% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку                                                 | 8,5%             | 7,9%                   | 9,0%  |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации                                               | 12,8%            | 12,0%                  | 13,6% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Н. Новгород: 2023г.

Поправка по данному элементу сравнения не вносится для объектов-аналогов.

#### *Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи*

По данным риэлторских фирм г. Саранска, в том числе «Новоселов», ул. Б.Хмельницкого, 33, тел.:24-02-94; «Гранд-риэлт», ул. Ст. Разина, 19, тел.: 37-16-19; «Градиент», ул. Большевикская, 60, тел.: 38-61-10; «Дом Плюс», ул. Коммунистическая, 35 тел.: 47-88-05, на момент оценки изменения цен на земельные участки не происходит.

Таблица 14. *Корректировка на местоположение.*

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку                                       |                  |                        |      |
| Областной центр                                                                      | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,83             | 0,81                   | 0,84 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                 | 0,72             | 0,70                   | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                               | 0,60             | 0,57                   | 0,63 |
| Прочие населенные пункты                                                             | 0,48             | 0,45                   | 0,51 |
| Земельные участки под коммерческую застройку                                         |                  |                        |      |
| Областной центр                                                                      | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,82             | 0,81                   | 0,84 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                 | 0,73             | 0,70                   | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                               | 0,61             | 0,58                   | 0,63 |
| Прочие населенные пункты                                                             | 0,49             | 0,46                   | 0,51 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Н. Новгород: 2023г.

Поправка по данному элементу сравнения вносится для объекта-аналога №2 с коэффициентом 1,15.

Таблица 15. *Корректировка на функциональное назначение*

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                      | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку                                        | 0,59             | 0,55                   | 0,63 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку                                                 | 0,71             | 0,67                   | 0,75 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку                                               | 0,57             | 0,51                   | 0,64 |
| Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,35             | 0,27                   | 0,42 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Н. Новгород: 2023г.

Поправка по данному элементу сравнения не вносится для объектов-аналогов.

*Корректировка на вид права не вносится.*

*Корректировка на площадь объектов*

Таблица 16.

| Площадь, га   |       | аналог |       |       |      |      |
|---------------|-------|--------|-------|-------|------|------|
|               |       | <1     | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10  |
| объект оценки | <1    | 1,00   | 1,36  | 1,65  | 1,96 |      |
|               | 1-2,5 | 0,73   | 1,00  | 1,21  | 1,43 | 1,63 |
|               | 2,5-5 | 0,61   | 0,83  | 1,00  | 1,19 | 1,35 |
|               | 5-10  | 0,51   | 0,70  | 0,84  | 1,00 | 1,14 |
|               | >10   |        | 0,61  | 0,74  | 0,88 | 1,00 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Н. Новгород: 2023г.

Поправка по данному элементу сравнения вносится для объекта-аналога №1 с коэффициентом 1,21, для объектов-аналогов №2 и №3 с коэффициентом 0,73.

*Веса аналогов*

Объектам-аналогам наиболее близким по своим характеристикам к оцениваемым объектам, присваивается наибольший удельный вес, и соответственно наоборот.

Объектам-аналогам присваиваются равные весовые коэффициенты.

Расчет рыночной стоимости методом прямого сравнения продаж производился следующим образом:

Таблица № 17.

|                                   | Объект оценки                 | Аналог 1                                                                                                                                                                                                | Аналог 2                                                                                                                                                                                                | Аналог 3                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование                      | Земельный участок             | Земельный участок                                                                                                                                                                                       | Земельный участок                                                                                                                                                                                       | Земельный участок                                                                                                                                                                                       |
| Категория земель                  | Земли промышленности          | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                | Земли промышленности                                                                                                                                                                                    | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                |
| ВРИ                               | Производственная деятельность | Склады                                                                                                                                                                                                  | Производственная деятельность                                                                                                                                                                           | Открытый склад                                                                                                                                                                                          |
| Вид права                         | аренда                        | аренда                                                                                                                                                                                                  | аренда                                                                                                                                                                                                  | аренда                                                                                                                                                                                                  |
| Цена предложения к аренде, (руб.) | ---                           | 260 000                                                                                                                                                                                                 | 153 352,58                                                                                                                                                                                              | 154 500                                                                                                                                                                                                 |
| Общая площадь (кв. м.)            | 19527                         | 31691                                                                                                                                                                                                   | 15003                                                                                                                                                                                                   | 6303                                                                                                                                                                                                    |
| Расположение                      | хорошее                       | хорошее                                                                                                                                                                                                 | хорошее                                                                                                                                                                                                 | хорошее                                                                                                                                                                                                 |
| Источник информации               | ---                           | <a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007650000000019_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007650000000019_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a> | <a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000036120000000031_2/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000036120000000031_2/(lotInfo:info)?fromRec=false</a> | <a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007650000000051_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007650000000051_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a> |

Таблица № 18. Внесение поправок смешанным методом

| Параметры объектов-аналогов            | Аналог 1                                                  | Аналог 2                                                 | Аналог 3                                             |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Местоположение                         | Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п. Комсомольский | Республика Мордовия, Ельниковский район, с.п. Новоямское | Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п. Чамзинка |
| Цена предложения к аренде, (руб.)      | 260 000                                                   | 153 352,58                                               | 154 500                                              |
| Общая площадь, кв.м.                   | 31 691                                                    | 15 003                                                   | 6 303                                                |
| Аренда руб. / за метр. кв. в год       | 8,2                                                       | 10,22                                                    | 24,51                                                |
| Поправка на время отчуждения           | -                                                         | -                                                        | -                                                    |
| Скорректированная цена                 | 8,2                                                       | 10,22                                                    | 24,51                                                |
| Поправка на торг                       | -                                                         | -                                                        | -                                                    |
| Скорректированная цена                 | 8,2                                                       | 10,22                                                    | 24,51                                                |
| Поправка на местоположение             | -                                                         | 1,15                                                     | -                                                    |
| Скорректированная цена                 | 8,2                                                       | 11,75                                                    | 24,51                                                |
| Поправка на функциональное назначение  | -                                                         | -                                                        | -                                                    |
| Скорректированная цена                 | 8,2                                                       | 11,75                                                    | 24,51                                                |
| Поправка на вид права                  | -                                                         | -                                                        | -                                                    |
| Скорректированная цена                 | 8,2                                                       | 11,75                                                    | 24,51                                                |
| Поправка на разницу в площади объектов | 1,21                                                      | -                                                        | 0,73                                                 |
| Скорректированная цена                 | 9,92                                                      | 11,75                                                    | 17,89                                                |
| Весовые коэффициенты                   | 1                                                         | 1                                                        | 1                                                    |
| Средняя стоимость 1 кв. м., руб.       | $(9,92+11,75+17,89) / 3 = 13,19$                          |                                                          |                                                      |
| Рыночная стоимость объекта, руб.       | 257 561,1                                                 |                                                          |                                                      |

Таким образом, рыночная арендная плата, полученная сравнительным подходом, составляет 257561,1 рублей в год или с учетом округления – 260 000 рублей в год.

### Часть 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В связи с тем, что в рамках настоящего отчета Оценщиком применялся только Сравнительный подход, согласование результатов не производится. Результату, полученному Сравнительным подходом, присваивается коэффициент 100%.

### Часть 6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании имеющейся (полученной) информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, можно сделать следующее заключение:

По нашему мнению, рыночная арендная плата за земельный участок, по состоянию на дату определения стоимости, в округленной форме составляет – 260 000 (двести шестьдесят тысяч) рублей в год, НДС не облагается.

## Часть 7. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, подтверждаю, что:

Собственность была мною лично осмотрена и все факты, приведенные в отчете, верны.

Я не имею текущих или прошлых интересов в имуществе, которое является объектом оценки в настоящем отчете, а также не имею предвзятого отношения к содержанию отчета в целом или его частей без исключения.

Я имею опыт и знания для оценки этого типа собственности.

Окончательное заключение об оценке объекта сделано с учетом допущений и ограничений, изложенных ниже по тексту.

Никто, кроме меня, без исключения, не подготовил основные анализы, окончательное заключение и мнения, касающиеся имущества, в этом оценочном отчете.

Этот отчет, я полагаю, соответствует требованиям стандартов и профессиональной этики.

Мое вознаграждение не зависело от влияния размера итоговой стоимости оценки. Сумма оценки стоимости является результатом, обусловленными объективными обстоятельствами.

## Часть 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

ФСО №1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; ФСО №2 «Виды стоимости (ФСО II)»; ФСО №3 «Процесс оценки (ФСО III)»; ФСО №4 «Задание на оценку (ФСО IV)»; ФСО №5 «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; ФСО №6 «Отчет об оценке (ФСО VI)»; ФСО №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496с.

Земельный кодекс Российской Федерации.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие / Под общ. ред. В.П. Антонова и П.Ф. Лойко – М и др. – Издательство ООО «Институт оценки природных ресурсов» г. Владимир, 2001. – 361с.

Оценка природных ресурсов: Учебное пособие / Под общей редакцией Антонова В.П., Лойко П.Ф. и др. – издательство Институт оценки природных ресурсов, 2002. – 476 с.

Справочники оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера, Н.Новгород

## 9. Подпись Оценщика

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт подписывается Оценщиком или Оценщиками и скрепляется печатью юридического лица.

Оценщик \_\_\_\_\_

Д.А. Бубнов



**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Мордовия**  
полное наименование органа регистрации прав  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.04.2025, поступившего на рассмотрение 01.04.2025, 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: 3                                                                                                                                                                                                                                         |
| Всего разделов: 7                                                                                                                                                                       | Всего листов выписки: 19                                                                                                                                                                                                                                          |
| 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81353686                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      | 13:19-0221001:22                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                            | 13:19-0221001                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                    | 24.11.2005                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                        | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                |
| Местоположение:                                                                                                                                                                         | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Русское Тювеево. Участок находится примерно в 1 км., по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Темниковский район. |
| Площадь:                                                                                                                                                                                | 19527 +/- 247                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                                                                                            | 5558934.85                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                                                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровые номера образованных 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 производственной деятельности                                                                                                                                                                                                                                 |
| Сведения о кадастровом инженерне:                                                                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:                                                                            | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                   |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                                                                                                    | инициалы, фамилия |

Лист 2

| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 1: 3 |
| Всего разделов: 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Всего листов выписки: 19  |
| 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81353686                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 13:19-0221001:22          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:                                                                                                                                                                                                                     | данные отсутствуют        |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:                                                                                                                                                                                          | данные отсутствуют        |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют        |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | данные отсутствуют        |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют        |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют        |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют        |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                          | данные отсутствуют        |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют        |

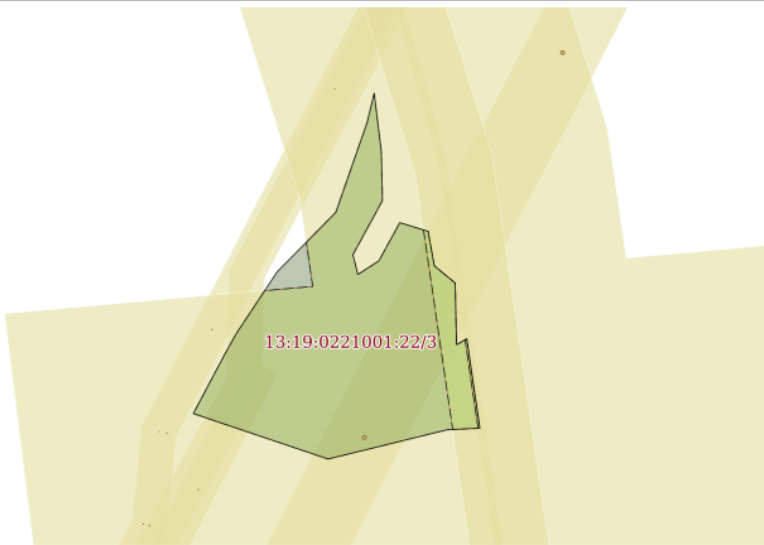
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                   |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                                                                                                      | инициалы, фамилия |

| Земельный участок                                                               |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Лист № 3 раздела 1                                                              | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 19 |
| 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81353686                                           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Кадастровый номер:                                                              |                           | 13:19:0221001:22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                          |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| Особые отметки:                                                                 |                           | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; срок действия не установлен; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): ОАО "Мордовгазводо"; реквизиты документа-основания: распоряжение администрации Темниковского района от 23.11.2005 № 327 выдан: Администрация Темниковского района. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.03.2020; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 25.08.2009 № 319095. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.05.2022; реквизиты документа-основания: решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 24.12.2021 № А39-9345/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Мордовия; свидетельство о государственной регистрации права от 25.08.2009 серия: 13 ГА № 319095 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Мордовия. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.06.2023; реквизиты документа-основания: постановление «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации; свидетельство о государственной регистрации права от 25.08.2009 № 13 ГА 319095 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Мордовия. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 13:19:0221001:287. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |                          |
| Получатель выписки:                                                             |                           | Родайкин Олег Николаевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕМИКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F6BDC181A023B64597E1E2579BE7B50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                                                                    |                           |                       |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                             |                           |                       |                          |
| Лист № 1 раздела 3                                                                   | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 7     | Всего листов выписки: 19 |
| 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81353686                                                |                           |                       |                          |
| Кадастровый номер:                                                                   |                           | 13:19:0221001:22      |                          |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                              |                           |                       |                          |
|  |                           |                       |                          |
| Масштаб 1:3000                                                                       |                           | Условные обозначения: |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F6BDC181A023B64597E1E2579BE7B50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |



[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →

Сведения доступны для просмотра

\*сервис работает в пилотном режиме

Извещение, лот №21000007650000000019, лот №1  
Начальная цена **260 000,00 Р**  
Шаг аукциона **7 800,00 Р (3,00 %)**  
Вид торгов Аренда и продажа земельных участков  
[Аренда](#)

[Земельный кодекс РФ](#)

Электронная площадка



АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Республика Мордовия

Дата и время начала подачи заявок 05.07.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 31.07.2023 16:00 (МСК)

Дата проведения торгов 04.08.2023 10:00 (МСК)

## Сведения о лоте

### Документы и сведения

## Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

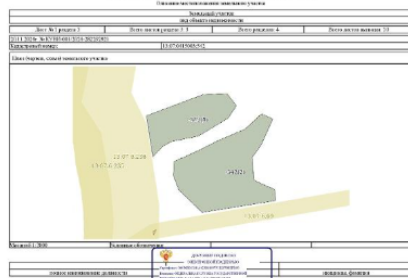
Право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 31691 кв.м.

Описание лота

Земельный участок общей площадью 31691 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир администрация Комсомольского городского поселения, участок находится примерно в 2300 м. по направлению на северо-восток от ориентира, почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п. Комсомольский, ул. Коммунистическая, д. 1.



[Торги](#) [Реестры](#) [Законодательство](#) [Аналитика](#) [Служба поддержки](#) [Войти / Зарегистрироваться](#)



[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →

Сведения доступны для просмотра

\*сервис работает в пилотном режиме

Извещение, лот №22000036120000000031, лот №2  
Начальная цена **148 886,00 Р** НДС не облагается  
Итоговая цена **153 352,58 Р**  
Шаг аукциона **4 466,58 Р (3,00 %)**  
Вид торгов Аренда и продажа земельных участков  
[Аренда](#)

[Земельный кодекс РФ](#)

Электронная площадка



АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Республика Мордовия

Дата и время начала подачи заявок 04.12.2024 08:30 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 09.01.2025 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов 13.01.2025 10:00 (МСК)

## Сведения о лоте

### Документы и сведения

## Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)  
земельный участок

Описание лота

земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с видом разрешенного использования – производственная деятельность (кодировое обозначение 6.0) с кадастровым номером 13:07:0415003542 площадью 15003 кв.метров, расположенный по адресу (описание местоположения): Республика Мордовия, Ельниковский муниципальный район, Новоямское сельское поселение.





А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Бубнов Денис Александрович**

(фамилия, имя и отчество)

**ИНН 132707634215**

(ИНН)

**включен в реестр членов ROO:**

**07 июля 2008 года, регистрационный № 004672**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

**0001419 \***

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044821-1

« 11 » октября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Бубнову Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » октября 20 24 г. № 375

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » октября 20 27 г.

АО «ОПЦИОН» - Москва, 2021 г., - 5 л. ТЗ № 672

г. Саранск, Россия

«24» июня 2024 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 9091R/776/50014/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 9091R/776/50014/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Бубнов Денис Александрович  
Дата рождения: 28.04.1981  
ИНН: 132707534215  
Паспорт: 8903 №664549

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка д. 31, стр. «Б»  
ИНН: 7713056634 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2236 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «28» июня 2024 г. по 24:00 часов «27» июня 2026 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1. Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»  
М.П.  
Руководитель офиса  
Аршинсая Рената Камильевна  
Ф.И.О.

Доверенность №4753/23N от 11.10.2023.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Потлянова Кристина Сергеевна  
Тел. \_\_\_\_\_ электронная почта: PotlyanovaKS@alfastrah.ru

г. Саранск, Россия

«26» июня 2024 г.,

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 9091R/776/50012/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 9091R/776/50012/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «ОРИОН»  
Россия, 430034, РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Г. САРАНСК, УЛ. Н. ЗРКАЯ, Д. 22, КВ. 12  
ИНН: 1327157851 КПП: 132701001

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»  
ИНН: 7713058634 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «26» июня 2024 г. по 24:00 часов «27» июня 2025 г. (Период страхования)

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель филиала

Аршинова Рената Камильевна

Должность

Ф.И.О.

Доверенность №4753/23N от 11.10.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Потанова Кристина Сергеевна  
Тел. \_\_\_\_\_ электронная почта: PotanovaKS@alfastrah.ru