Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
ИНН\КПП 1327006179\132601001 ОГРН 1081327000556
Юридический/почтовый адрес: 430005, РМ, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
сайт:http://expert-saransk.ru/e-mail: expert13-saransk@yandex.ru

"УТВЕРЖДАЮ"
Директор ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
_____/Е.В.Ламзин/
10 июня 2026 г.

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА № ОЦ51-2026

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

Дата составления отчёта: 10 июня 2026г.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: договор № ОЦ51-2026 от 31 марта 2026 г.

Дата оценки: 27 мая 2026 г

Заказчик: АО «Комбинат Упаковочных Решений»

Исполнитель: ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» (оценщик Ламзин Евгений Валерьевич)

Саранск 2026

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
АО «Комбинат Упаковочных Решений»
Яфарову Е.Р.

Уважаемый Евгений Рясимович!

На основании договора № ОЦ51-2026 от 31 марта 2026г ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, согласно Задания на оценку.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов в соответствии с общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), специальными стандартами оценки, в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., стандарты СРО; методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанные и утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р., а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Излагаемые в отчете, используемые при проведении расчетов, условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости имущества по состоянию на 27 мая 2026 года составляет: 23546000 (Двадцать три миллиона пятьсот сорок шесть тысяч) рублей, в том числе:

Таблица 1. Итоговые результаты оценки

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:1008011:160, Площадь застройки 310,4 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	5413000
2	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:0000000:2178, Площадь застройки 1122,3 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	14139000
3	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года	3994000
	ВСЕГО:	23546000

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
директор ООО «Институт независимой
оценки, экспертизы и права» Ламзин Е.В.

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ... 4
1.1. Основные факты и выводы ... 4
1.2. Задание на оценку ... 5
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике ... 9
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки ... 10
1.5. Применяемые стандарты оценки и обоснование их использования ... 14
1.6. Заявление (сертификат) о соответствии. ... 15
ГЛАВА 2. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ ... 15
2.1. Анализ достаточности и достоверности данных. ... 18
2.2. Перечень полученных от Заказчика документов: ... 19
2.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения. ... 19
2.4. Оцениваемые права ... 20
2.5. Процесс оценки ... 20
2.6. Описание процесса оценки ... 21
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ... 24
3.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации ... 24
3.1.2. Общие сведения о Республике Мордовия ... 29
3.1.3. Информация о социально-экономическом положении Республике Мордовия. ... 30
3.1.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ... 34
Сегмент рынка ... 40
3.1.5 Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости (здания) ... 40
3.1.6. Анализ экспертного мнения на соответствие рыночным условиям. ... 41
3.1.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. ... 43
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ... 53
ГЛАВА 5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 55
5.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки. ... 55
ГЛАВА 6. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ... 66
6.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом ... 66
6.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом ... 78
ГЛАВА 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 87
ГЛАВА 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 88
ГЛАВА 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ... 89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ... 90
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 АНАЛОГИ ... 131
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА ... 141

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки объекта оценки: Настоящий «Отчет об оценке №ОЦ51-2026» составлен 10 июня 2026г. на основании договора № ОЦ51-2026 от 31 марта 2026г.

Таблица 2 Объект оценки:

№	Наименование
1	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:1008011:160, Площадь застройки 310,4 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я
2	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:0000000:2178, Площадь застройки 1122,3 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я
3	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года

Краткое описание имущественных прав:

Право собственности в отношении объектов незавершенного строительства принадлежит Акционерное общество «Комбинат Упаковочных Решений»

Право временного владения и пользования земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года.

Используемые в Отчёте иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки: иностранные валюты в настоящем отчёте не использовались, расчет рыночной стоимости объекта оценки выполнен в рублях.

Вид стоимости: Рыночная

Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки): 27 мая 2026г.

Период проведения работ: с 31 марта 2026г по 10 июня 2026г

Дата составления Отчёта: 10 июня 2026г

Дата осмотра Объекта оценки: 27 апреля 2026г.

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки: вторичный рынок объектов недвижимости коммерческого назначения.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 3 Результаты оценки

№	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходной подход, руб.
1	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:1008011:160, Площадь застройки 310,4 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	5413000	Не применялся	Не применялся
2	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:0000000:2178, Площадь застройки 1122,3 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	14139000	Не применялся	Не применялся
3	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года	Не применялся	3994000	Не применялся
	ВСЕГО:	19552000	3994000	-

Итоговая величина рыночной стоимости имущества по состоянию на 27 мая 2026 года составляет: 23546000 (Двадцать три миллиона пятьсот сорок шесть тысяч) рублей, в том числе:

Таблица 4. Итоговые результаты оценки

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:1008011:160, Площадь застройки 310,4 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	5413000
2	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:0000000:2178, Площадь застройки 1122,3 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	14139000
3	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года	3994000
	ВСЕГО:	23546000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы Заказчиком для целей передачи в качестве дивидендов. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

1.2. Задание на оценку

Соблюдение требований законодательства Российской Федерации (пп.3 п.3 ФСО IV): Оценка объекта оценки проводится в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки (ст.9 ФЗ-135 от 29.07.1998г., пп.2 п.7 ФСО VI): договор № ОЦ51-2026 от 31 марта 2026г.

Порядковый номер отчета об оценке: ОЦ51-2026.

Форма составления отчета об оценке: отчет об оценке составлен на бумажном носителе и в электронном виде в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179).

Вид отчета об оценки: полный повествовательный отчет.

Объект оценки (пп.1 п.3 ФСО IV):

Таблица 5 Объект оценки:

№	Наименование
1	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:1008011:160, Площадь застройки 310,4 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я
2	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:0000000:2178, Площадь застройки 1122,3 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я
3	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п.8 ФСО 7):

Таблица 6 Краткая характеристика имущества

№ п/п	Наименование объекта	Инв.номер	Кадастровый/условный номер
1	Объект незавершенного строительства, степень готовности 95% площадью 310,4 кв.м.	000000011	13-13-01/112/2011-328
2	Объект незавершенного строительства, степень готовности 95% площадью 1122,3 кв.м.	000000010	13-13-01/112/2011-350
	В том числе:		
	Котельная, площадью 18,7 кв.м.	000000009	
	Складское помещение, площадью 400 кв.м.	000000012	
3	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г.		13:23:1010005:26

	Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года		

Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п.8 ФСО 7):

1. Договор №17883 от 29.11.2024 года;
2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 06.03.2025 г. №КУВИ-001/2025-59075192
3. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 06.03.2025 г. №КУВИ-001/2026-59079866
4. Разрешение на строительство №ru13301000-77 от 27 октября 2009 года;
5. Технический паспорт, инвентарный номер 2913/4 по состоянию на 21 февраля 2011 года;
6. Технический паспорт, инвентарный номер 2914/4 по состоянию на 21 февраля 2011 года
7. Свидетельство о государственной регистрации права 13 ГА №530479, дата выдачи: 06 сентября 2011 года;
8. Свидетельство о государственной регистрации права 13 ГА №530480, дата выдачи: 06 сентября 2011 года.
9. Расшифровка основных средств АО «Комбинат Упаковочных Решений» на 30.06.2024 г

Существующие имущественные права на объект оценки. Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:

Право собственности в отношении объектов незавершенного строительства принадлежит Акционерное общество «Комбинат Упаковочных Решений»

Право временного владения и пользования земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав (пп.1 п.3 ФСО IV):

Право собственности в отношении объектов незавершенного строительства.

Право временного владения и пользования земельного участка.

Без учета ограничения (обременения) права.

Цель оценки (необходимость проведения оценки): определение рыночной стоимости объектов оценки для дальнейшей реализации в рамках процедуры конкурсного производства в отношении Акционерное общество «Комбинат Упаковочных Решений» (ОГРН 1101326001919, ИНН 1326215701, КПП 132601001.

Необходимость проведения оценки: В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (пп.8 п.3 ФСО IV): Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) (пп.3 п.4 ФСО IV): Оценщику не известны.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: 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.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: в порядке и на условиях, определенных заключенным договором на оказание услуг по оценке.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (пп.2 п.4 ФСО IV): Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в

настоящем Отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Вид стоимости (пп.4 п.3 ФСО IV): Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Предпосылки стоимости (пп.4 п.3 ФСО IV):

- Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним: Предполагается сделка с объектом оценки.
- Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники): Неопределенные лица (гипотетические участники).
- Дата оценки: 27 мая 2026 года.
- Предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация): Наиболее эффективное использование.
- Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи: Добровольная сделка в типичных условиях

Основания для установления предпосылок стоимости: Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п.22 ФСО II. Вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.

Балансовая стоимость, руб.:

Таблица 7. Балансовая стоимость

№ п/п	Наименование объекта	Дата начала факт. эксплуатации	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость приобретения, руб.	Первоначальная стоимость объекта, руб.
1	Здание1	03.12.2012	03.12.2012	5 624 638,17	5 624 638,17
2	Здание2	03.12.2012	03.12.2012	4 028 872,89	4 028 872,89
3	Котельная	03.12.2012	03.12.2012	2 119 664,68	2 119 664,68
4	Складское помещение	03.12.2012	03.12.2012	2 778 655,63	2 778 655,63

Источник информации: Расшифровка основных средств АО «Комбинат Упаковочных Решений» на 30.06.2024 г

Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки: иностранные валюты в настоящем отчете не использовались.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки): 27 мая 2026г.

Дата осмотра Объекта оценки: 27 апреля 2026 г.

Период проведения оценки: 31 марта 2026 г. – 10 июня 2026г.

Дата составления отчета об оценке (ст.11 ФЗ-135 от 29.07.1998г., пп.1 п.7 ФСО VI): 10 июня 2026г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки: Осмотр проводился при естественном освещении в дневное время суток в присутствии представителя Заказчика оценки.

Заказчик оценки: Акционерное общество «Комбинат Упаковочных Решений» (ОГРН 1101326001919, ИНН 1326215701, КПП 132601001, место нахождения: 430003, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рабочая, д.115), в лице конкурсного управляющего Яфарова Евгения Рясимовича действующего на основании решения Арбитражного суда Республики Мордовия от 24 сентября 2024 года (резолютивная часть от 10.09.2024 г.) по делу № А39-4340/2023

Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии):

Котельная и складское помещение – это часть объекта незавершенного строительства, степень готовности 95% площадью 1122,3 кв.м.;

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводится без принятия во внимание, являются ли они предметами залога, состоят ли в споре, под запретом (арестом) и иным образом обременены правами третьих лиц, без учета зарегистрированных обременений и в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме тех, о которых Заказчиком была предоставлена информация;

Оценка проводится в соответствии с заданием на оценку на основании данных Заказчика, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией;

Представленные в отчете расчеты по определению стоимости объектов недвижимого имущества выполнены без учета налога на добавленную стоимость в соответствии с действующим

законодательством. В соответствии с пп.15 п.2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных … несостоятельными (банкротами)». Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 10.09.2024г. (резолютивная часть) по делу №А39-4340/2023 Акционерное общество «Комбинат упаковочных решений» было признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства.;

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

Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементом). Выявление указанных скрытых признаков физического износа может быть произведено профильными специалистами с использованием инструментальных средств контроля;

Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр;

Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение;

Осмотреть водопровод и канализацию подземной прокладки не представляется возможным. При оценке имущества оценщик исходил из допущения, что оцениваемое имущество имеется у собственника в полном составе, находится в рабочем состоянии;

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

Документы, предоставленные Заказчиком, составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемого объекта. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

Допущения, на которых должна основываться оценка:

Отчет об оценке объекта оценки будет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями:

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки:

выводы о правах на оцениваемое имущество должны делаться на основании предоставленных документов на объект оценки в предположении их достоверности или с допущением существования прав на объекты оценки (при отсутствии документов по объективным причинам);

специальная техническая экспертиза и инвентаризация объектов оценки не проводится;

все прогнозы, сделанные в отчете, должны базироваться на текущей рыночной ситуации;

допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями;

в отчете должны быть использованы достоверные источники информации.

Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов объекта оценки, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта оценки.

Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта оценки.

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения):

Отсутствуют.

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: Специальные допущения не предусмотрены. Ограничения оценки отсутствуют.

Иные существенные допущения (пп.6 п.3 ФСО IV): Отсутствуют.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.

Срок экспозиции объекта оценки: сроки экспозиции производственно-складских помещений и зданий составляют от 7 до 23 месяцев. Сроки экспозиции земельных участков составляют от 3 до 9 месяцев (см. часть 6 данного Отчета).

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки: указание границ интервала не требуется. С указанием единственной стоимости объекта оценки.

Иные специфические требования к отчету об оценке: Не предусмотрены.

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: Не требуется.

Форма представления итоговой стоимости объекта оценки (пп.4 п.4 ФСО IV): Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике

Таблица 8. Оценщик

ФИО	Ламзин Евгений Валерьевич
Место нахождения	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» регистрационный №4171 дата включения в реестр 19 ноября 2025г. Адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж)
№, дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Нижегородского Государственного университета им. Н.И.Лобачевского о профессиональной переподготовке ПП №784348 от 04.07.2007г. Свидетельство Нижегородского Государственного университета им. Н.И.Лобачевского о повышении квалификации от 28 июня 2010г. Удостоверение НОУДПО «Институт профессионального образования» о повышении квалификации от 23 марта 2014г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в страховое акционерное общество «ВСК», на период с 19.11.2025г. по 18.11.2026г. на пять миллионов рублей (полис 2500$11400161)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №048190-1 от 29.08.2025г. «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 29.08.2025г. №418. Срок действия сертификата до 29.08.2028г.
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан	паспорт 8905 949214 выдан ОВД Ленинского района г. Саранска 13.05.2006г.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик Ламзин Е.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ламзин Е.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. Оценщик Ламзин Е.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательных прав вне договора и не является участником (членом) кредитором – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости, указанной в настоящем отчете об оценке.
Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»

ОГРН	1081182000556
Дата присвоения ОГРН	09 апреля 2008г.
Местонахождение юридического лица	Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
Сведения о страховании ответственности компании	Страховой полис №23040В4000004 от 24.05.2023г. , выдан САО "ВСК", г.Москва, ул.Островная, д.4, срок страхования с 03 июня 2023г. по 02 июня 2026г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой полис №2604011400005 от 12.05.2026г. , выдан САО "ВСК", г.Москва, ул.Островная, д.4, срок страхования с 03 июня 2026г. по 02 июня 2029г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Контактная информация юридического лица	Тел. 8 (8342)314561, 89603300358, e-mail: expert13-saransk@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиками ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Таблица 9. Заказчик

Наименование	**Акционерное общество «Комбинат Упаковочных Решений»**, в лице конкурсного управляющего Яфарова Евгения Рясимовича действующего на основании решения Арбитражного суда Республики Мордовия от 24 сентября 2024 года (резолютивная часть от 10.09.2024 г.) по делу № А39-4340/2023
Юридический адрес:	430003, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рабочая, д.115
Реквизиты	ОГРН 1101326001919, ИНН 1326215701, КПП 132601001

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки

Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Настоящие условия должны соблюдаться и в дальнейшем даже в случае, если права собственности полностью или частично перейдут к другому лицу.

Общая цель отчета

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в данном тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Конфиденциальность

Оценщики выдвигают требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от их имени. Вы принимаете условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам,

оценщики аналогично сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Положения об ответственности

Оценщики утверждают, что проведенная по настоящему проекту работа соответствует признанным профессиональным стандартам. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным нами объектам, несет директорат, управляющий объектами. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

Освобождение от ответственности

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу объекта или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда.

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.

Скрытые характеристики и дефекты

Мы не несем ответственности за оценки состояния объектов, которые требуют проведения специальных исследований. Оценка не учитывала возможные дефекты, которые могут привести к выходу из строя оцениваемого имущества, а также стоимости их устранения. Мы не компетентны в определении таких дефектов. Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в техническом задании, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра и изучения предоставленной документации или другой информации.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые мог произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана, заложена, согласно величине оцененной стоимости.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, установленная в настоящем отчете, может быть использована исключительно для дальнейшей реализации в рамках процедуры конкурсного производства в отношении Акционерное общество «Комбинат Упаковочных Решений» (ОГРН 1101326001919, ИНН 1326215701, КПП 132601001.

Относительно выполняемых расчетов

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в

Отчете. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/

Законодательно установленные ограничения и допущения

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Специальные условия, использованные Оценщиком

Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Документы, предоставленные Заказчиком, составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемого объекта. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

В практике оценки Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Земельные участки. Часть 1 и 2. Полная версия, под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год), Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год), Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов, под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год), Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г. Регион применения: Российская Федерация Область применения - для коммерческой недвижимости. Возможность модификации – допускается и исследования рынка недвижимости Ассоциация развития рынка недвижимости Статриэлт некоммерческая организация (https://statrielt.ru), используются практически повсеместно и устоялись как одни из главных источников обоснования корректировок для проведения расчетов при определении рыночной стоимости объектов.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

После введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки. Степень влияния происходящих событий на рынок движимого имущества на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии):

Котельная и складское помещение – это часть объекта незавершенного строительства, степень готовности 95% площадью 1122,3 кв.м.;

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводится без принятия во внимание, являются ли они предметами залога, состоят ли в споре, под запретом (арестом) и иным образом обременены правами третьих лиц, без учета зарегистрированных обременений и в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме тех, о которых Заказчиком была предоставлена информация;

Оценка проводится в соответствии с заданием на оценку на основании данных Заказчика, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией;

Представленные в отчете расчеты по определению стоимости объектов недвижимого имущества выполнены без учета налога на добавленную стоимость в соответствии с действующим законодательством. В соответствии с пп.15 п.2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных … несостоятельными (банкротами)». Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 10.09.2024г. (резолютивная часть) по делу №А39-4340/2023 Акционерное общество «Комбинат упаковочных решений» было признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства.;

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

Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементом). Выявление указанных скрытых признаков физического износа может быть произведено профильными специалистами с использованием инструментальных средств контроля;

Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр;

Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение;

Осмотреть водопровод и канализацию подземной прокладки не представляется возможным. При оценке имущества оценщик исходил из допущения, что оцениваемое имущество имеется у собственника в полном составе, находится в рабочем состоянии;

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

Документы, предоставленные Заказчиком, составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемого объекта. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

Допущения, на которых должна основываться оценка:

Отчет об оценке объекта оценки будет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями:

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки:

выводы о правах на оцениваемое имущество должны делаться на основании предоставленных документов на объект оценки в предположении их достоверности или с допущением существования прав на объекты оценки (при отсутствии документов по объективным причинам);

специальная техническая экспертиза и инвентаризация объектов оценки не проводится;

все прогнозы, сделанные в отчете, должны базироваться на текущей рыночной ситуации;

допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями;

в отчете должны быть использованы достоверные источники информации.

Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов объекта оценки, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта оценки.

Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта оценки.

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения):

Отсутствуют.

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:

Специальные допущения не предусмотрены. Ограничения оценки отсутствуют.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.5. Применяемые стандарты оценки и обоснование их использования

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
5. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 10. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
-	Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобрены к применению Советом по оценочной деятельности	от 23 июня 2015 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО можно ознакомиться на официальном сайте СМАО: https://www.smao.ru.

1.6. Заявление (сертификат) о соответствии.

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также стандартами и правилами оценочной деятельности СРО СМАО;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Заявление о соблюдении

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611);
- стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;

В соответствии с п.12 ФСО III «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: ели такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.»

ГЛАВА 2. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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.

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

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.

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.

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

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

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.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной

для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

2.1. Анализ достаточности и достоверности данных.

Оценщик проводит анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения юридической и технической документации, предоставленной Заказчиком оценки.

Определение стоимости объекта оценки проведено на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующими нормативными документами, информацией, предоставленной специализированными организациями.

При анализе достоверности и достаточности информации, оценщик установил следующее:

В Приложении к отчету имеются копии документов, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.

В процессе составления отчета Оценщик ссылается на публикации и материал, представленные в открытых источниках (журналах, справочниках, сайтах Интернет и т.д.), позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

2.2. Перечень полученных от Заказчика документов:

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком, и являются отдельным Приложением к настоящему отчету об оценке:

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

1. Договор №17883 от 29.11.2024 года;
2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 06.03.2025 г. №КУВИ-001/2025-59075192
3. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 06.03.2025 г. №КУВИ-001/2026-59079866
4. Разрешение на строительство №ru13301000-77 от 27 октября 2009 года;
5. Технический паспорт, инвентарный номер 2913/4 по состоянию на 21 февраля 2011 года;
6. Технический паспорт, инвентарный номер 2914/4 по состоянию на 21 февраля 2011 года
7. Свидетельство о государственной регистрации права 13 ГА №530479, дата выдачи: 06 сентября 2011 года;
8. Свидетельство о государственной регистрации права 13 ГА №530480, дата выдачи: 06 сентября 2011 года.
9. Расшифровка основных средств АО «Комбинат Упаковочных Решений» на 30.06.2024 г

2.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки, интервью со специалистами соответствующих областей. Оценщиком использовалась информация по ценам предложений по продаже квартир, полученная от риэлтерских фирм Республики Мордовия. Кроме того, оценщик использовал:

Таблица 11. Перечень использованных данных и источников получения

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Документы, формирующие методологию и методы оценки	Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (ФСО №7), Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанные и утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р., а также Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, стандарты СРО
2	Макроэкономический и отраслевой анализ:	http://www.gks.ru, https://mrd.gks.ru
3	Анализ рынка	Основные сайты по рынку недвижимости: https://www.avito.ru, https://saransk.cian.ru, https://mordoviya.move.ru, https://onrealt.ru, https://saransk.etagi.com/, https://mordoviya.etagi.com, https://torgi.gov.ru/
Расчетная часть		
4	Оценка объекта недвижимости	- информацию по объектам-аналогам, по продаже объектов недвижимого имущества: https://torgi.gov.ru/ - Справочника оценщика недвижимости - 2026. Под редакцией Л.А.Лейфера. Земельные участки. Часть 1 и 2, г.Нижний Новгород, 2026; - Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов, под редакцией

		Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год) - Ассоциация развития рынка недвижимости Статриэлт некоммерческая организация (https://statrielt.ru); - Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г. Регион применения: Российская Федерация Область применения - для коммерческой недвижимости. Возможность модификации – допускается.

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик проводит анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения юридической и технической документации, предоставленной Заказчиком оценки.

Определение стоимости объекта оценки проведено на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующими нормативными документами, информацией, предоставленной специализированными организациями.

При анализе достоверности и достаточности информации, оценщик установил следующее:

В Приложении к отчету имеются копии документов, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.

В процессе составления отчета Оценщик ссылается на публикации и материал, представленные в открытых источниках (журналах, справочниках, сайтах Интернет и т.д.), позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

2.4. Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2.5. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия (п. 1 ФСО III):

• Согласование задания на оценку, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

• Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

• Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (п. 1, п. 2 ФСО V).

• Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. (п. 3 ФСО V).

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. (п.14 ФСО I).

• Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).

2.6. Описание процесса оценки

Всего известно три основных подхода оценки:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затратный подход.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и, исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему приобретение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство (приобретение, изготовление) аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем рынке.

Затратный подход определяет стоимость объекта оценки, как полную восстановительную стоимость объекта (либо полную стоимость замещения) за вычетом износа.

Под полной восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде из тех же конструкционных материалов и при той же технологии, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Расчет рыночной стоимости возведения (приобретения, изготовления) новых аналогичных объектов - получение полной восстановительной стоимости объектов.

Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта.

Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.

Последовательное применение принципов оценки в затратном подходе позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость приобретения (издержки) и рыночная стоимость - различные понятия.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по аналогичным объектам. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продажам объектов-аналогов.

Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам. Определение цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей или диапазона цен.

Доходный подход.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки делового предприятия (бизнеса), когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

Обоснование (отказ) применения подходов к оценке при расчете рыночной стоимости недвижимости и сооружений.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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

Оценщик пришел к выводу, что для оценки данного объекта приемлемым подходом является сравнительный и затратный.

Сфера применения затратного подхода относится к объектам, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для сравнительного и доходного подходов, т.е. в условиях слаборазвитого и малоактивного рынка, а также нестабильности экономики. Затратный подход в большей степени учитывает объективные факторы формирования цены с точки зрения фактических затрат создания аналогичного нового объекта и фактического состояния объекта оценки. Затратный подход применяется в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует адекватного рынка или пользующихся незначительным спросом, либо объектов с незначительным износом. Оцениваемые объекты являются объектами незавершенного строительства, рынок купли-продажи объектов подобного типа не развит. Оценщик располагает информацией о стоимости строительства оцениваемых объектов для применения индексного метода. Оценщик пришел к выводу, что для оценки имущества приемлемым подходом являются затратный подход, будет применен индексный метод.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она не рукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей, так как рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другого объекта, обладающего такой же полезностью. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Сравнительный подход дает более точный результат, если используются цены реальных сделок. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Как правило, в условиях рынка, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложений на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при свершении сделки. Недостаток данного подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Анализ рынка недвижимости и сооружений позволяет сделать вывод об отсутствии достаточной и достоверной информации для оценки рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемому. Оцениваемые здания являются объектами незавершенного строительства. Рынок подобных объектов не развит, не активен, необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов отсутствует. Оценщику не удалось найти предложения о продаже подобного рода недвижимости, на вторичном рынке, а также информации о совершенных сделках купли-продажи аналогичного имущества. Поэтому сравнительный подход в данном Отчете не применялся.

Для оценки земельного участка сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков в Республике Мордовия выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. По состоянию на дату проведения оценки, учитывая характеристику земельного участка можно считать, что наиболее достоверным методом оценки рыночной стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. В рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта определяется путем капитализации или дисконтирования дохода, приносимого данным объектом собственнику. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Оценщик отказался от применения доходного подхода по следующим причинам:

1. Оцениваемые объекты являются объектами незавершенного строительства. В соответствии с отсутствием информации о необходимых вложениях и учетом уровня риска рассчитать корректно дисконтную ставку не представляется возможным.

2. Данный подход нельзя пользоваться в условиях кризиса, так как подразумевается изначально, что прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем.

3. Также данный подход не сможет быть применен в условиях нехватки информации. Вся суть его сводится к аналитике процессов, происходящих на рынке, и выводов из них о получении будущей прибыли, если оценщик не может получить ту или иную информацию или ее просто нет, то этот метод применен быть не может по причине невозможности произведения расчетов. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Поэтому определить рыночную стоимость оцениваемого имущества доходным подходом с достаточной степенью точности не представляется возможным.

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. (ст. 11 закона 135-ФЗ)

Отсутствуют

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки (ст. 11 закона 135-ФЗ)

Отсутствуют

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

3.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации[1]

Социально-экономическое положение России[2]

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2025 г.	*В % к 2024 г.*	*Справочно 2024 г. в % к 2023 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	214 261,0[1)]	101,0	104,9
Инвестиции в основной капитал[2)], млрд рублей	42 640,7	97,7	108,4
1) Вторая оценка. *2) Оценка.*			

	I квартал 2026 г.	*В % к I кварталу 2025 г.*	*Справочно I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.*
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5[3)]	107,1[4)]
3) Оценка. *4) Предварительные данные..*			

[1] Источник информации: http://economy.gov.ru

[2]Источник информации: https://rosstat.gov.ru

	Март 2026 г.	В % к		I квартал 2026 г. в % к I кварталу 2025 г.	Справочно		
		марту 2025 г.	февралю 2026 г.		март 2025 г. в % к марту 2024 г.	февралю 2025 г.	I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,2	121,5	99,3	105,3	116,4	102,5
Индекс промышленного производства		102,3	112,4	100,3	100,2	109,9	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	463,7	99,5	132,2	100,2	100,6	133,4	100,6
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	8,2	77,4	121,2	71,8	121,1	101,3	108,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	473,5	97,3	107,9	96,6	98,9	109,2	98,7
в том числе железнодорожного транспорта	218,2	100,8	116,7	94,5	98,0	109,1	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 591,4	106,2	114,9	103,6	102,8	110,3	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 843,7	103,8	102,5	103,3	102,7	101,9	102,3
Индекс потребительских цен		105,9	100,6	105,9	110,3	100,7	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,2	102,0	96,0	105,9	98,5	108,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	96,8	102,3	93,3	85,4	96,8	84,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	107,0	96,8	105,7	69,5	96,4	69,2

	Февраль 2026 г.	В % к февралю 2025 г.	Январь-февраль 2026 г. в % к январю-февралю 2025 г.	Справочно	
				февраль 2025 г. в % к февралю 2024 г.	январь-февраль 2025 г. в % к январю-февралю 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	103 900	115,0	115,4	113,6	115,7
реальная		108,6	108,9	103,2	105,2

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2024 г. и вторая оценка ВВП за 2025 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2026 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 463,7 млрд рублей, в I квартале 2026 г. - 1 104,5 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 апреля 2026 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации в 16 субъектах Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 760,2 тыс. гектаров (на 17,0% меньше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 393,3 тыс. гектаров (на 18,9% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,2% поголовья крупного рогатого скота, 4,8% свиней, 44,7% овец и коз (на конец марта 2025 г. - соответственно 38,2%, 5,4%, 44,6%).

В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2026 г. по сравнению с соответствующей датой 2025 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 0,9%, коров - на 1,7%, овец и коз - на 7,2%, поголовье свиней выросло на 1,1%, птицы - на 1,0%. В I квартале 2026 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,9 млн тонн, молока - 7,6 млн тонн, яиц - 11,5 млрд штук.

В сельскохозяйственных организациях в марте 2026 г. по сравнению с мартом 2025 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 2,0% (в марте 2025 г. по сравнению с мартом 2024 г. - увеличилось на 2,1%), молока - на 1,7% (на 3,0%), яиц - на 4,0% (на 5,3%). В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надои молока на 1 корову в I квартале 2026 г. составили 2 259 килограммов против 2 199 килограммов в I квартале 2025 г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 78 штук яиц, как и год назад. В I квартале 2026 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

К началу апреля 2026 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была на 11,0% выше, чем на соответствующую дату предыдущего года.
Реализация продукции. В I квартале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа основных видов продукции сельского хозяйства. За этот период реализовано по всем каналам 14,8 млн тонн зерна, 2,2 млн тонн семян подсолнечника, 3,4 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 5,3 млн тонн молока, 9,4 млрд штук яиц.
Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2026 г. составил 1 208,9 млрд рублей, или 98,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2026 г. - 2 911,5 млрд рублей, или 90,0%.
Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I квартале 2026 г. зданий 96,3% составляют здания жилого назначения.
Жилищное строительство. В марте 2026 г. возведено 777 многоквартирных домов. Населением построено 35,5 тыс. жилых домов. Всего построено 102,2 тыс. новых квартир. В I квартале 2026 г. возведено 2,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 110,5 тыс. жилых домов. Всего построено 264,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 15,3 млн кв. метров, или 66,5% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2026 года.
В I квартале 2026 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 248 мест, кемпинги на 10 мест, 6 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 4 спортивных сооружения с искусственным льдом, 31 физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивные залы площадью 20,3 тыс. кв. метров.
Оборот розничной торговли в марте 2026 г. составил 5 591,4 млрд рублей, или 106,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2026 г. - 15 347,8 млрд рублей, или 103,6%.
Оборот общественного питания в феврале 2026 г. составил 366,9 млрд рублей, или 106,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январефеврале 2026 г. - 752,4 млрд рублей, или 110,9%.
В марте 2026 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 843,7 млрд рублей, или 103,8% (в сопоставимых ценах) к марту предыдущего года, в I квартале 2026 г. - на 5 364,9 млрд рублей.
Оборот оптовой торговли в марте 2026 г. составил 14 322,0 млрд рублей, или 108,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 24,4% оборота оптовой торговли.
Экспорт России, по данным Банка России, в январе-феврале 2026 г. составил 57,6 млрд долларов США, или 93,4% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 45,8 млрд долларов, или 106,0%.
В марте 2026 г. зарегистрировано 14,7 тыс. организаций (в марте 2025 г. - 18,0 тыс. организаций), количество официально ликвидированных организаций составило 24,8 тыс. (в марте 2025 г. - 28,4 тыс. организаций).
В марте 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,1%.
Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2026 г. составил 100,5%, с начала года - 102,0% (в марте 2025 г. - 100,7%, с начала года - 102,4%). В марте 2026 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,4% (в марте 2025 г. - на 0,8%).
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2026 г. составила 26 469,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,8% (с начала года - на 3,0%).
В I квартале 2026 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 103,9% и 101,8%. На первичном рынке жилья цены выросли от 2,6% на элитные квартиры до 4,2% на квартиры среднего качества (типовые). На вторичном рынке повышение цен составило от 0,5% на элитные квартиры до 2,2% на квартиры улучшенного качества.
Доходы федерального бюджета в январе-феврале 2026 г. составили 16,3% от прогнозируемого на 2026 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов" от 28.11.2025 № 426-ФЗ.
Расходы федерального бюджета в январе-феврале 2026 г. составили 18,2% от уточненной бюджетной росписи на 2026 год. Дефицит федерального бюджета в январе-феврале 2026 г. сложился в сумме 5 572,6 млрд рублей.

В январе-феврале 2026 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 2 481,2 млрд рублей (96,9% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 19,3 млрд рублей (0,8%), местных - 13,9 млрд рублей (0,5%), налогов со специальным налоговым режимом - 46,7 млрд рублей (1,8%).

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 марта 2026 г. составила 3 467,2 млрд рублей, из нее недоимка составила 1 241,4 млрд рублей.

В январе-феврале 2026 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 3 353,1 млрд рублей (39,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 444,7 млрд рублей, 23,2 тыс. организаций - убыток на сумму 2 091,6 млрд рублей).

В январе-феврале 2026 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 5,0 процентного пункта и составила 36,9%.

На конец февраля 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 287 228,7 млрд рублей, из нее просроченная - 6 864,7 млрд рублей, или 2,4% от общей суммы задолженности (на конец февраля 2025 г. - 2,3%, на конец января 2026 г. - 2,4%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец февраля 2026 г., по оперативным данным, составила 138 088,7 млрд рублей, из нее просроченная - 6 491,1 млрд рублей, или 4,7% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец февраля 2025 г. - 4,4%, на конец января 2026 г. - 4,8%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец февраля 2026 г., по оперативным данным, составила 149 140,0 млрд рублей, в том числе просроченная - 373,6 млрд рублей, или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец февраля 2025 г. - 0,3% и на конец января 2026 г. - 0,2%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец февраля 2026 г., по оперативным данным, составила 125 992,4 млрд рублей, из нее просроченная - 8 445,8 млрд рублей, или 6,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец февраля 2025 г. - 5,8%, на конец января 2026 г. - 6,4%).

По данным Банка России, объем денежной массы (М2) на 1 марта 2026 г. составил 131 076,1 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 марта 2025 г. на 11,4%, по сравнению с 1 февраля 2026 г. - на 2,5% при увеличении потребительских цен на 5,9% и на 0,7% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 апреля 2026 г. составило 358 единиц и увеличилось по сравнению с 1 апреля 2025 г. на 7 организаций, по сравнению с 1 марта 2026 г. - на 3 организации.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 марта 2026 г. составил 150 164,1 млрд рублей.

Доля кредитов и прочих средств (в рублях и иностранной валюте), предоставленных корпоративным клиентам на срок свыше 1 года, в общем объеме выданных им кредитов и прочих средств, распределенных по срокам погашения, на 1 марта 2026 г. составила 74,9% против 74,6% на 1 февраля 2026 года.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 марта 2026 г. составил 218,5 млрд рублей (1,0% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 марта 2025 г. в 1,9 раза; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 216,2 млрд рублей (1,0% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно в 2,0 раза. С 23 марта 2026 г. действует ключевая ставка, установленная Банком России, 15,00% годовых (с 16 февраля 2026 г. действовала ключевая ставка 15,50% годовых). Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 марта 2026 г. составил 136 923,9 млрд рублей.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 апреля 2026 г. составили 749,0 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 апреля 2025 г. на 15,7%, по сравнению с 1 марта 2026 г. сократились на 7,5%.

В марте 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 105,2% и 102,3% соответственно.

Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

В I квартале 2026 г. по сравнению с I кварталом 2025 года объем денежных доходов населения увеличился на 8,6%, денежных расходов населения - на 10,9%. В I квартале 2026 г. население израсходовало денежных средств на покупку товаров и оплату услуг на 10,1% больше, чем в I квартале 2025 года.

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2026 г. по сравнению с I кварталом 2025 г. увеличились на 2,6%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,5%.

В структуре денежных доходов населения в I квартале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом 2025 г. возросла доля доходов от оплаты труда при снижении долей доходов от предпринимательской деятельности и доходов от собственности, социальных выплат и прочих денежных поступлений.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2026 г. составила 103 900 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате на конец марта 2026 г. составила 2130 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 119,9 млн рублей (на 6,0%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на конец марта 2026 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников организаций.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2026 г., приходится 558,8 млн рублей (26,2%), в 2025 г. - 1225,7 млн рублей (57,6%), в 2024 г. и ранее - 345,1 млн рублей (16,2%).

На конец марта 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 33 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 22 субъектах, осталась без изменения - в 5 субъектах, образовалась - в 3 субъектах, выросла - в 22 субъектах Российской Федерации. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на конец марта 2026 г. составила 12,8 млн рублей, или 0,6% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 21,4% приходилось на федеральный бюджет, 78,6% - местные бюджеты, задолженность из бюджетов субъектов Российской Федерации отсутствовала.

На конец марта 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 80 субъектах Российской Федерации. Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за март 2026 г. увеличилась на 112 млн рублей (105,6%) и на конец марта 2026 г. составила 2117 млн рублей, или 99,4% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Пенсии. В марте 2026 г. средний размер назначенных пенсий составил 25 275 рублей и по сравнению с мартом 2025 г. увеличился на 8,8%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте 2026 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в марте 2026 г. составил 61,4%. Среди занятых доля женщин в марте составила 48,9%. Уровень занятости сельских жителей (57,1%) ниже уровня занятости городских жителей (62,8%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в феврале 2026 г. составила 33,3 млн человек (92,5% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось 2,7 млн человек. По сравнению с январем 2026 г. общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,5%.

Безработица. В марте 2026 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в марте 2026 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в марте 2026 г. у женщин составила 5,6 месяца, у мужчин - 4,8 месяца. Увеличилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев, на

6,7 п.п. по сравнению с февралем 2026 г. и составила 33,3% (в городской местности - 35,2%, в сельской - 29,9%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 10,7% безработных (в городской местности - 10,9%, в сельской - 10,4%). По данным проведенного обследования, в марте 2026 г. 24,1% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 68,4% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

В марте 2026 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 53,4%, уровень безработицы женщин (2,4%) выше уровня безработицы мужчин (2,0%). Из 1,7 млн безработных 1,1 млн составляют городские жители, 0,6 млн - сельские. Уровень безработицы среди сельских жителей (3,5%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (1,8%). Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в марте 2026 г. составил 37,4 года. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 19,5%, лица в возрасте 50 лет и старше - 21,5%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 30,3%. Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу марта 2026 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,4 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,3 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,2 млн человек получали пособие по безработице.

В течение марта 2026 г. получили статус безработного 69,4 тыс. человек, трудоустроено за месяц 33,2 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 0,5 тыс. человек, или на 1,5% меньше, чем в марте 2025 года.

3.1.2. Общие сведения о Республике Мордовия

Административный центр: г. Саранск

Население: 808,9 тыс. человек

Площадь: 26,1 тыс. км2

Общая информация. Республика Мордовия – субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. На севере граничит с Нижегородской, на востоке – с Ульяновской, на юге – с Пензенской, на западе – с Рязанской областями, на северо-востоке – с Чувашской Республикой.

Географическое положение. Республика Мордовия находится в центре Восточно-Европейской равнины, в бассейне р. Волги.

Территориальное деление. В республике насчитывается 22 муниципальных района (в которых 17 городских и 354 сельских поселений), 1 городской округ, 7 городов (Саранск, Рузаевка, Ковылкино, Краснослободск, Ардатов, Темников, Инсар).

Расстояние от административного центра до Москвы: 642 км.

Наиболее крупные города: Саранск, Рузаевка, Ковылкино, Краснослободск, Ардатов.

Климат. Республика Мордовия находится в зоне с умеренно континентальным климатом. Средняя многолетняя температура воздуха в январе составляет -8°С, в июле +21,2°С.

Основные природные ресурсы. Среди природных ископаемых наибольшее значение имеют запасы строительных материалов. Республика располагает крупнейшими месторождениями мергелево-меловых пород и опоки, которые используются для производства высококачественного цемента (разведанные запасы превышают 360 млн. м3). Открыто крупное месторождение диатомитового сырья (общие запасы оцениваются в 7 млн. м3). Имеются запасы строительных песков, глин, мореного дуба, торфа (500 разведанных месторождений торфа общей площадью 9,2 тыс. га с запасами 28,7 млн. т.). Площадь земель лесного фонда составляет 28,7% территории республики (749,6 тыс. га), в том числе площадь защитных лесов − 277,2 тыс. га, площадь эксплуатационных лесов − 472,4 тыс. га. На территории республики имеются 3 месторождения подземных сульфатно-хлоридных минеральных вод.

Население. Численность населения республики составила 783 552 человека: 63,3 % - городские жители, 36,7 % - сельские. Прирост населения зафиксирован в городском округе Саранск.

Промышленность. Основными отраслями промышленности Мордовии являются машиностроение и металлообработка. Также развиты чугунолитейное производство, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая и пищевая промышленность. Энергетика основана на использовании тепловых электростанций. Доля инновационной продукции в общем объёме отгруженной продукции – 17,6%. Ведущие промышленные предприятия Мордовии входят в число лучших предприятий Приволжского федерального округа и России, тесно сотрудничают с зарубежными партнерами. Так, развиваются совместные проекты предприятий республики с телекоммуникационными компаниями Alcatel и Nokia, функционирует Саранский филиал пивоваренной корпорации «САН ИнБев», филиал группы компаний Danone-Юнимилк «Молочный комбинат «Саранский». Ведущие предприятия энергетики – филиал ОАО «МРСК Волги» − «Мордовэнерго», Мордовский филиал ОАО «ТГК−6» (Саранская ТЭЦ−2). Производство электроэнергии осуществляется ТЭЦ−2 и ООО «Энергомаш» в г. Саранске, Ромодановской ТЭЦ−4.

Машиностроение. Доля отрасли в общем объеме промышленного производства республики составляет 32,2 процента. Основные составляющие: производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производство машин и оборудования.

Крупные предприятия: ОАО «Рузхиммаш», ОАО «Сарэкс», ОАО «Электровыпрямитель», ОАО «Орбита», ГУП РМ «Лисма» и др.

Промышленность строительных материалов. Доля промышленности строительных материалов в общем объеме промышленного производства республики составляет 17,3 процента. Предприятия выпускают широкую номенклатуру строительных материалов: цемент, сухие строительные смеси, кирпич и другие стеновые материалы, сборные бетонные и железобетонные изделия, изделия деревообработки, шифер, асбестоцементные трубы, кровельные, теплоизоляционные и отделочные материалы. Среди предприятий наиболее значимыми являются ОАО «Мордовцемент», ОАО «Лато».

Химическая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 1,7 процента. Химическая промышленность представлена ОАО «Биохимик», выпускающим более 100 наименований лекарственных препаратов, используемых в медицине.

Нефтехимическая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 2,9 процента. Нефтехимическая промышленность представлена ОАО «Саранский завод «Резинотехника», выпускающим около 15 тысяч наименований резинотехнических изделий, используемых в автомобилестроении.

Пищевая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 29,4 процента. Пищевая промышленность представлена 5 мясоперерабатывающими предприятиями, 14 организациями молочной промышленности, 2 кондитерскими фабриками, 2 ликероводочными предприятиями, предприятиями спиртовой промышленности, сахарным и консервным заводами, пивоваренной компанией, комбинатом макаронных изделий.

Транспорт и связь. Протяженность автомобильных дорог составляет 5,7 тыс. км. Основные автомагистрали: М5 «Урал», 1Р 178 «Саранск − Сурское − Ульяновск», 1Р 158 «Нижний Новгород − Арзамас − Саранск», Саранск − Чебоксары.

Эксплуатационная длина железнодорожных путей − 550 км. Республика имеет железнодорожное сообщение со всеми регионами России. Город Рузаевка – крупная узловая железнодорожная станция Куйбышевской железной дороги. В столице Мордовии расположен аэропорт, способный принимать самолеты грузоподъемностью до 100 тонн.

По территории республики проходят 6 магистральных газопроводов (с месторождений в северной части Западной Сибири), а также газопровод «Саратов − Горький». Территория республики полностью газифицирована.

Республика имеет полный охват территории цифровым телевизионным вещанием, сетью Интернет, современными видами связи и информационных услуг[3].

3.1.3. Информация о социально-экономическом положении Республике Мордовия.

Социально-экономическое положение Республики Мордовия[4]

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основные экономические и социальные показатели

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года	
	март 2026 г.	январь-март 2026 г.	март 2026 г.	январь-март 2026 г.
Индекс промышленного производства	x	x	111,6	98,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. руб.:[1)]	64260,2	167841,7	108,9	99,2
из них:				
добыча полезных ископаемых	23,3	69,4	77,2	74,9
обрабатывающие производства	41902,6	103946,0	109,3	97,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2012,5	6858,7	113,7	118,1

[3] Источник информации: http://ru.wikipedia.org/wiki/Мордовия

[4] Источник информации: https://mineco.e-mordovia.ru

водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	459,4	1346,2	125,7	124,0
Продукция сельского хозяйства, млн. руб.[1), 2)]	4582,6	14111,7	102,9	102,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	1335,6	4519,5	84,8	54,6
Грузооборот автомобильного транспорта, млн. т-км[3)]	330,3	761,8	110,7	109,1
Пассажирооборот автобусов общего пользования, млн. пасс. – км	32,1	85,3	102,7	100,5
Деятельность почтовой связи и курьерская деятельность, млн. рублей	58,6	153,1	94,1	92,3
Деятельность в сфере телекоммуникаций, млн. рублей	638,1	1851,7	115,6	111,9
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, млн. руб.	22645,0	63194,9	108,1	107,3
Оборот оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности, млн. руб.	20494,3	50868,2	118,3	104,6
Оборот общественного питания, млн. руб.[4)]	687,5	1650,5	73,1	86,9
Объем платных услуг населению, млн. руб.	4776,8	13693,6	105,7	104,8
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, кв. м общей площади	22595	49947	121,6	83,1
Среднесписочная численность работающих в экономике, тыс. человек[4)]	202,2	202,5	98,4	98,6
Численность официально зарегистрированных безработных[5)], тыс. человек	1,3	х	86,5	х
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[4)]				
номинальная, руб.	66550,7	68167,2	108,1	111,0
реальная	х	х	102,9	105,4
Индекс потребительских цен	100,4 [6)]	х	105,2	105,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	101,4 [6)]	х	99,8	98,7

[1)] В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.
[2)] Объем производства продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями формируется как объем производства готовой продукции растениеводства и животноводства и изменение стоимости незавершенного производства продукции растениеводства и животноводства по видам деятельности «Растениеводство», «Животноводство».
[3)] Без субъектов малого предпринимательства
[4)] Соответственно за февраль, январь-февраль 2026г.
[5)] На конец периода.
[6)] К предыдущему месяцу.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в январе – марте 2026г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 14111,7 млн рублей и увеличился в сопоставимой оценке по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 2,3 процента.

Животноводство. На конец марта 2026г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 170,7 тыс.голов (на 3,6% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 63,8 (на 3,8% меньше), поголовье свиней – 823,5 (на 1,5% больше), овец и коз – 21,6 (на 18,7% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 8,4 поголовья крупного рогатого скота, 1,5% – свиней, 84,4% – овец и коз (на конец марта 2025г. соответственно – 9,7%, 1,8%, 90,3%).

В январе - марте 2026г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 114,6 тыс.тонн, молока – 136,8 тыс.тонн, яиц – 433,1 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2026г. по сравнению с соответствующей датой 2025г. уменьшилось поголовье крупного рогатого скота на 2,6%, в том числе коров – на 3,2%. Поголовье свиней увеличилось на 1,9%.

В сельскохозяйственных организациях в январе – марте 2026г. по сравнению с январем – мартом 2025г. увеличилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 5,3%, молока – на 0,5%, яиц – на 15,5%.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе – марте 2026г. составил 2322 килограмма (в январе – марте 2025г. – 2270 килограмм), яйценоскость кур-несушек – 77 яиц (в аналогичном периоде прошлого года – 75 шт.).

К началу апреля 2026г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях больше на 8,4%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2026 г. составил 1335,6 млн рублей, или 84,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-марте 2026 г. – 4519,5 млн рублей, или 54,6%.

В январе-марте 2026 г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, с численностью работников свыше 15 человек выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 62,6 млн рублей.

Строительными организациями (без учета малых предприятий и организаций, не являющихся субъектами малого предпринимательства, со средней численностью работников до 15 человек) за январь-март 2026 г. выполнено работ, услуг по всем видам деятельности на 1588,6 млн рублей, что составляет в действующих ценах 61,0% к январю-марту 2025 г. На 1 апреля 2026 г. ими заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 3058,3 млн рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на 6,4 месяца.

Жилищное строительство. В марте 2026 г. построено 187 квартир общей площадью 22595 кв. метров. В январе-марте 2026 г. построено 310 квартир общей площадью 49947 кв. метров.

Населением в марте 2026 г. построено 80 квартир общей площадью 16687 кв. метров. В январе-марте 2026 г. построены 193 квартиры общей площадью 43403 кв. метра.

Оборот розничной торговли в январе-марте 2026г. составил 63194,9 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 107,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-марте 2026г. оборот розничной торговли на 96,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка; доля розничных рынков и ярмарок составила 3,8% (в январе-марте 2025г. – 96,1% и 3,9% соответственно).

В январе-марте 2026г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, напитков и табачных изделий составил 44,4%, непродовольственных товаров – 55,6% (в январе-марте 2025г. – 44,8% и 55,2% соответственно).

Оборот общественного питания в январе-феврале 2026г. составил 1650,5 млн. рублей или 86,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-марте 2026г, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 13693,6 млн. рублей, или 104,8% (в сопоставимых ценах) к январю-марту предыдущего года.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают транспортные, телекоммуникационные, жилищные и коммунальные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 65,9% общего объема.

В январе-марте 2026г, по оперативным данным населению республики было предоставлено услуг бытового характера на 1373,2 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 5,7% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Преобладающую долю в структуре бытовых услуг занимают услуги по ремонту и строительству жилья и других построек, техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования, парикмахерские и косметические услуги. Их совокупный удельный вес составляет 63,2% общего объема.

В январе-марте 2026г. общий объем оборота оптовой торговли, организаций всех видов экономической деятельности, составил 50868,2 млн. рублей, или 104,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2025 года, в том числе организаций, не относящихся к предприятиям оптовой торговли, – 9423,6 млн. рублей (на 22,9% больше января-марта 2025г.).

Оборот оптовой торговли в январе-марте 2026г. на 81,5% формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 41444,5 млн. рублей, или 101,2% (в сопоставимых ценах) к январю-марту предыдущего года.

В I квартале 2026 года в обследовании конъюнктуры и деловой активности принимали участие руководители 33 организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), и 87,9% оценивают общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную и благоприятную; 30,3% прогнозируют улучшение экономического положения организации во II квартале 2026г., 48,5% считают, что экономическая ситуация не изменится, 21,2 %- что ухудшится.

Среди факторов, ограничивающих деятельность оптовых организаций в наибольшей степени, респонденты выделяют неплатежеспособность покупателей (18,8%); высокий уровень налогов (21,2%);недостаток финансовых средств (24,2%); высокие транспортные расходы (15,2%); недобросовестная конкуренция (15,2%).

Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле в I квартале 2026г. составил -5,6% против 4.0 % в I квартале 2025 года.
В марте 2026 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 101,0%.
Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами на отдельные товары и услуги, в марте 2026 года составил 100,2% (в марте 2025 года – 100,4%).
В марте 2026 года цены на продовольственные товары повысились на 0,2% (в марте 2025 года - на 0,1%).
Цены на непродовольственные товары в марте 2026 года повысились на 0,4% (в марте 2025 года - на 0,1%).
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по республике в конце марта 2026 года составила 23037,41 рубля. За месяц его стоимость повысилась на 1,1%.
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по республике в конце марта 2026 года составила 6249,01 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 1,2%.
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в марте 2026 года составил 105,2%, в том числе на строительную продукцию – 101,0%, на приобретенные машины и оборудование инвестиционного назначения –109,7%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 99,0%.
В марте 2026 года индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 96,0%, в том числе в растениеводстве – 90,7 %, в животноводстве – 97,9 %.
В январе-феврале 2026 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений, включая предприятия сельского хозяйства) в действующих ценах составил 7551,2 млн. рублей прибыли (155 организаций получили прибыль в размере 9276,6 млн. рублей и 100 организации имеют убыток на сумму 1725,4 млн. рублей).

Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в феврале 2026 г. составила 66550,7 рубля и по сравнению с январем 2026 г. сократилась на 4,6%, а по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 8,1%.
Просроченная задолженность по заработной плате по отдельным видам экономической деятельности по состоянию на конец марта 2026 года отсутствует.
Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на конец марта 2026 года отсутствует.
В феврале 2026 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 162,5 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 5,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в феврале 2026 г. составило 168,3 тыс. человек.
В феврале 2026 г. в общем количестве замещенных рабочих мест в организациях удельный вес рабочих мест внешних совместителей составлял 1,7%, лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам – 1,8%.
Безработица
На 1 апреля 2026 г. в государственных учреждениях службы занятости в качестве безработных было зарегистрировано 1,3 тыс. человек, в том числе 1,2 тыс. человек получали пособие по безработице.
В марте 2026 г. получили статус безработного 347 человека. Размеры трудоустройства безработных были на 3 человека, или на 1,3% выше, чем в марте 2025 г. и составили 233 человек. Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец марта 2026 г. составил 0,31% экономически активного населения.
На конец марта 2026 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в государственных учреждениях службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,2 человека.

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Экологические факторы, серьезным образом влияющие на стоимость, отсутствуют.

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Отсутствуют

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок движимого и недвижимого имущества, тенденции рынка.

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости, с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса). Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

После введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки. Степень влияния происходящих событий на рынок движимого имущества на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

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 объектов 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.

3.1.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Оценщик использует классификацию производственно-складской недвижимости, приведенную в Справочнике оценщика и судебного эксперта-2026. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов, под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год)

Таблица 12. Производственно-складская недвижимость.

Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской и более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.
Специализированные высококлассные складские объекты	Высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов A и B.
Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты

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.

Таблица 13. Классификация земельных участков

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	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов	

ЗК)	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 водоохранных зон водных объектов
	земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов
Земли запаса	-

Таблица 14. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования[5]

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфорово-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. автономная), связь, склады, складские площади	6.0 – 7.0 (за исключ. 7.2), 3.1
			Научно-производственная деятельность – размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	
			Обеспечение космической деятельности – размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для обработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.	
			Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ.7.2)	
			Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1.), 7.2
			Общественное использование объектов капитального строительства – *Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.*	

[5] Справочник оценщика недвижимости - 2026. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2026 год

			Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2 (3.1. в данном случае не включен)	
			Автомобильный транспорт – размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2	
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1,0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; благоустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5 – 2.7.1
			Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	
			Обслуживание жилой застройки - Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	
			Хранение автотранспорта- Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1 – 2.3, 2.1.1, 2.7
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой	

			застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) - Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройка - Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	
			Обслуживание жилой застройки - Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5.0, 9.0 – 9.3, 9.1.1, 9.2.1
			Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, Охрана природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	
			Курортная деятельность - Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	
			Санаторная деятельность - Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	
			Историко-культурная деятельность - Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических	

			поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Таблица 15 Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

№	Наименование	Сегмент рынка
1	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:1008011:160, Площадь застройки 310,4 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	Универсальные производственно-складские объекты
2	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:0000000:2178, Площадь застройки 1122,3 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	Универсальные производственно-складские объекты
3	Земельный участок с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенный по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий	Земельный участок под индустриальную застройку

3.1.5 Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости (здания)

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

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

На стоимость здания оказывают влияние следующие факторы, которые необходимо учитывать:

Таблица 16. Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость[6]

[6] Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов, под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год), таблица 1, стр.37

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принад-лежность фактора
1	Местоположение	0,27	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10	ОКС
3	Физическое состояние здания	0,10	ОКС
4	Наличие отопления[2]	0,09	ЗУ/ОКС
5	Материал стен	0,07	ОКС
6	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,05	ЗУ/ОКС
7	Наличие железнодорожной ветки	0,04	ЗУ
8	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Этаж расположения	0,04	ОКС
10	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04	ОКС
11	Наличие холодильных камер	0,04	ОКС
12	Наличие ограждения (расположение на огороженной территории)	0,03	ЗУ/ОКС
13	Состояние отделки	0,03	ОКС
14	Наличие парковки	0,03	ЗУ/ОКС
15	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03	ОКС

Таблица 17. Перечень основных факторов, влияющих на стоимость земельных участков под индустриальную застройку[7]

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,30
2	Передаваемые имущественные права	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Электроснабжение земельного участка	0,06
5	Газоснабжение земельного участка	0,05
6	Наличие свободного подъезда	0,05
7	Водоснабжение земельного участка	0,04
8	Канализация земельного участка	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Расположение относительно автомагистралей	0,04
11	Наличие ограждения территории	0,03
12	Рельеф земельного участка	0,03
13	Форма земельного участка	0,03
14	Асфальтирование подъездного пути к участку	0,03
15	Категория автодороги (интенсивность транспортного потока)	0,03
16	Охрана территории	0,02
17	Асфальтирование участка	0,02
18	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	0,02
19	Межевания участка (размежеванные/неразмежеванные)	0,02

3.1.6. Анализ экспертного мнения на соответствие рыночным условиям.

Сегодня российский оценщик в отличие от своих западных коллег работает в условиях недостатка информации, и этот недостаток он вынужден компенсировать включением в расчеты собственных оценок параметров и характеристик рынка, которые затем используются в расчетах – так называемое «экспертное мнение».

Это прежде всего относится к поправочным коэффициентам, отражающим влияние на основные ценообразующие факторы. Неоправданно завышенная субъективная составляющая ставит под сомнение объективность и достоверность итоговой оценки, заявляемой оценщиком в отчете.

В некоторой степени можно преодолеть эту проблему, если использовать коллективные экспертные оценки, отражающие мнение большой группы профессиональных специалистов. В

[7] Справочник оценщика недвижимости-2026. Земельные участки. Часть 1. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2026 год

данном случае речь идет о параметрах и характеристиках, не имеющих сильно выраженных региональных и индивидуальных особенностей оцениваемого объекта. Это позволяет сформировать общее мнение в виде устойчивых показателей, которыми смогут пользоваться оценщики при решении своих конкретных задач.

Методы экспертных оценок – это методы организации работы со специалистами-экспертами и обработки мнений экспертов, выраженных в количественной и/или качественной форме с целью формирования коллективного экспертного мнения, которое в последующем может использоваться при принятии решений.

В данном случае коллективное экспертное мнение относится к установлению определенных характеристик рынка, которые чаще всего трудно, а иногда и в принципе невозможно выявить объективными методами, опираясь лишь на соответствующие данные рынка.

При этом опыт, знания и интуиция специалистов, соединенные с научно обоснованной процедурой формализации этих знаний и последующей корректной обработкой, позволяют в некоторой степени преодолеть известные трудности, связанные с недостатком рыночной информации.

Существует множество методов получения экспертных оценок. В одних с каждым экспертом работают отдельно, он даже не знает, кто еще является экспертом, а потому высказывает свое мнение независимо от авторитетов. В других случаях экспертов собирают вместе, при этом эксперты обсуждают проблему друг с другом, учатся друг у друга, и в процессе этого неверные мнения отбрасываются.

Существуют методы, в которых число экспертов фиксировано и таково, чтобы статистические способы проверки согласованности мнений и их последующие усреднения позволяли принимать обоснованные решения. В других же методах число экспертов, напротив, растет в процессе проведения экспертизы, например, при использовании метода "снежного кома".

При подготовке настоящего отчета подтверждением экспертных оценок по производственно-складским помещениям, которые оценщик смог самостоятельно изучить и применить являются:

- Справочнике оценщика и судебного эксперта-2026. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов, под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год);
- Ассоциация развития рынка недвижимости Статриэлт некоммерческая организация (https://statrielt.ru)
- Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г. Регион применения: Российская Федерация Область применения - для коммерческой недвижимости. Возможность модификации - допускается

При подготовке настоящего отчета подтверждением экспертных оценок по земельным участкам, которые оценщик смог самостоятельно изучить и применить являются:

Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Земельные участки. Часть 1 и 2. Полная версия, под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год)

Исследования Ассоциации рынка недвижимости СтатРиелт

Для земельных участков под индустриальную застройку основные ценообразующие параметры, применяемые в рамках отчета, а именно:

мотивации продавцов и покупателей, формирующие фактор торга;

имущественные права;

местоположение объекта;

расположение относительно а/м;

общая площадь объекта (фактор масштаба);

наличие свободного подъезда;

асфальтирование подъездного пути к участку;

рельеф земельного участка;

форма земельного участка;

возможность подключения коммуникаций;

межевание участка.

использованы из выше приведенных справочников, где диапазон цен, приведенный в них используется в рамках отчета в сравнительном подходе.

Считаем, что данные характеристики могут (будут) достигать заданных значений при условии:

сохранения стабильности в экономических показателях региона и в целом РФ,

минимального роста или стабильности в ценовых показателях на объекты недвижимого имущества, в т.ч. земельные участки в Республике Мордовия.

3.1.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

На земельном рынке Мордовии сохранялась тенденции роста деловой активности, расположенные в непосредственной близости к объектам недвижимости земельные участки являются наиболее привлекательными. Общее состояние земельного рынка Республике Мордовия можно характеризовать как вялотекущее, в некоторых районах с незначительным ростом.

Для обоснования диапазонов значений ценообразующих факторов Оценщиком проанализирована выборка коммерческой недвижимости.

Ниже, представлена выборка по зданиям производственно-складского назначения, выставленным на продажу в период близкий к дате оценки в г.Саранске Республики Мордовия

Таблица 18 Анализ цен предложений по продаже зданий производственно-складского назначения в г.Саранске Республики Мордовия

№	Наименование муниципальногорайона (городского округа)	Описание объекта-аналога (текст объявления)	Цена объекта-аналога, руб.	Площадь, кв. м	Цена за 1 кв. м, руб.	Дата опубликования объявления	Источник рыночной информации	Обоснование выбора или отказ от использования аналога
1	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 45 р-н Октябрьский	Продается помещение под производство автосервис или склад. Высота потолков 4,5 метра. Размеры помещения 12*12 метров. Прилегающая территория 10 метров от ворот на ширину помещения+земельный участок под помещением-передается в собственность. Помещение и земельный участок в собственности. Заед с Александровского шоссе-напротив ООО КЗ "Цветлит". Есть варианты большей площади и высоты потолков Собственник Склад Производство Автосервис	3500000	150	23333	05.04.2026г	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_150_m_7839886378?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGRWRhbVBaZ082UklKYTUwIjt9G_y-Sj8AAAA	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности
2	Республика Мордовия, Саранск, Рабочая ул., 72 р-н Ленинский	Фундамент,бетонный , стены и их наружная отделка :кирпичные, крыша стропильная покрыта металлпрофилем, наружние стены отделаны металлопрфилем слоновая кость, полы бетонные, металические ворота, четыре двери по сегментам, площадь сигментов перегружены кирпичной кладкой до потолка.верх 230.5, 230.7 , 176.5 ,296.7 (м.кв.)подвал 230.5м.кв всего 1164.9м.кв	20000000	1164,9	17169	05.04.2026г	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7733566681?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGRWRhbVBaZ082UklKYTUwIjt9G_y-Sj8AAAA	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности
3	Республика Мордовия, Саранск, ул. А.П. Гайдара, 2А р-н Октябрьский	Продаю помещение 60м, может быть использовано как склад/производство/автосервис (есть смотровая яма). Асфальтированная дорога до ворот. Газ, электричество. Земля в собственности. Просьба звонить до 18.00. Если позднее - пишите, пожалуйста, сообщение с номером для связи, я перезвоню.	1300000	60	21667	24.04.2026	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_65_m_7991722740?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGRWRhbVBaZ082UklKYTUwIjt9G_y-Sj8AAAA	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности
4	Республика Мордовия, Саранск, ул. Сущинского, 44А р-н Октябрьский	Продается трехэтажное здание, 750 м2. В собственности. Прилегает земельный участок 10 соток, огорожен, до остановки общественного транспорта 50 метров. Газ, вода, электроэнергия, канализация, своя котельная. Площадка асфальтирована. Есть арендатор 150 000/месяц	9600000	754,9	12717	27.04.2026г	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_754.9_m_4492500518?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGRWRhbVBaZ082UklKYTUwIjt9G_y-Sj8AAAA	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности
5	Республика Мордовия, Саранск, территория ГК Монолит, 295 р-н Пролетарский	здание ангара теплое подойдёт под производство , склад, автосервис, хранение техники, удобное местоположение, 50 соток земли промышленного назначения входит в стоимость, промзона П-1 по ГПЗУ возможно увеличение участка, газ, свет на территории, отличные перспективы развития территории, продажа от собственника, торг приветствуется	20500000	1900	10824	06.04.2026г	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1900_m2_s_uchastkom_7598217218?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntz	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным

		возможно арендовать данный объект рассмотрим обмен продажа от собственника					OjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGRWRhbVBaZ082UklKYTUwIjt9G_y-Sj8AAAA	решениям и степени готовности
6	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9 р-н Октябрьский	Продаются Производственные помещения бывшего Главного корпуса Вагоноремонтного Завода (с ремонтом и без) (ЦЕНА СНИЖЕНА ОТ ПРЕДЫДУЩЕГО ОБЪЯВЛЕНИЯ) Площади от 260,6 м2 до 7 027,4 м2. (Размеры помещений смотрите в прилагаемой таблице помещений) Цена от 10 000 руб. за 1м2. 260,6 м2 * 10 000 руб. = 2 606 000 руб. Здание Главного бывшего Главного корпуса предварительно разделено на 16 производственных помещений, которые прекрасно подходят под организацию производства или склада. При продаже к помещениям прилагается земельный участок в личное пользование, который можно обнести забором и организовать дополнительную производственную или складскую площадку). Размеры земельных участков также смотрите в прилагаемой таблице помещений. Во все помещения заведена вода, канализация и электричество. Помещения можно приобрести как без ремонта, так и с ремонтом под производство. Стандартный ремонт (цена которого определена в прилагаемой таблице помещений) включает в себя: бетонный пол, газовое отопление, восстановление и покраска фасада и ремонт кровли. Дополнительный ремонт можно обговорить дополнительно. Все помещения продаются с выделенным земельным участком. Площади прилагаемых к помещениям земельных участков смотрите в таблице цен. Действует акция: При покупке 2 - х помещений, предоставляется скидка 1000 руб. за кв.м. на общую площадь покупки. Территория базы обслуживается управляющей организацией "Рент - Групп", которая за сравнительно небольшую плату (из-за множества собственников) осуществляет администрирование территории (охрана территории, видеонаблюдение, освещение общих проездов, содержание общих проездов, обслуживание общих инженерных коммуникаций, при необходимости выдача дополнительных тех условий на подключение к газу, воде, канализации и электроэнергии, чистка снега в зимний период). Схему территории с продаваемыми помещениями и земельными участками а также со схемой общих проездов смотрите в прилагаемой схеме. Территория бывшего Вагоноремонтного завода в настоящее время является производственной и складской площадкой для множества организаций! Торопитесь, не упустите возможность приобрести по недорогой цене производственное помещение с индивидуальным земельным участком и открыть наряду с соседями свое производство!	2606000	260,6	10000	29.04.2026	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_260.6_m_7256059376?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGRWRhbVBaZ082UklKYTUwIjt9G_y-Sj8AAAA	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности
7	Республика Мордовия, Саранск, 2-я Промышленная ул., 9 р-н Пролетарский	Внимание!!! Всем предпринимателям!!! - Предлагается в продажу производственная База и земельный участок в районе "Северного тупика"по улице 2-я Промышленная, д.9 г.Саранска. Первая линия! - Общая площадь строений 2370 м2: трехэтажное административное здание 370 м2 и совмещеное с ним производственно-складское помещение 2000 м2. -Земельный участок ровный правильной формы площадью 5688 м2, — Вид: земли населенных пунктов; — Категория:для размещения производственных помещений,стоянок автомобильного транспорта.	17990000	2370	7591	27.04.2026г	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2370_m_4772237357?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGRWRhbVBaZ082UklKYTUwIjt9G_y-Sj8AAAA	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности

		— Коммуникации: центральный водопровод и канализация, собственная трансформаторная подстанция на 400 кВт, газ по границе фасадной части земельного участка. Рядом со зданием ветка железнодорожного тупика. — Месторасположение и площадь, позволяют использовать земельный участок и многофункциональное строение под любые коммерческие цели (склад, автотранспортное предприятие, сервис, организация и развитие производства, теплая стоянка, офис, магазин); — Документы готовы к продаже! — Кадастровый номер по запросу. Вам нужно только позвонить! — Агентство недвижимости "Средний этаж" проведет юридическое сопровождение сделки под ключ!!! Показ по вашему звонку! — Разумный торг реальным покупателям по результатам переговоров! — Удовольствие от перемен Ваши – забота и ответственность наши. — Продажа недвижимости в Саранске и Мордовии. — Делайте выгодные инвестиции в вечные ценности!						
8	Республика Мордовия, Саранск, ул. Осипенко, 97 р-н Октябрьский	Производственное складское помещение. Есть транспортерная лента с отдельным окном, вода, канализация. Здание требует ремонта, протекает крыша. В цену входит земельный участок площадью 898 кв. м., есть возможность увеличить. Вход: со двора Отдельный вход: есть Общая площадь: 275 м² Этаж: 1 Отделка: без отделки Мощность электросети: 40 кВт Отопление: автономное Тип сделки: продажа	4500000	275	16364	07.04.2026г	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvenoe_pomeschenie_275_m_4291201820?context=H4sIAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGRWRhbVBaZ082UklKYTUwIjt9G_y-Sj8AAAA	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности
9	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 45 р-н Октябрьский	Продаётся помещение под производство или склад. Площадь помещения 300 кв.м. Высота потолков 8,0 метров. В помещении остается кран-балка. Помещение расположено на земельном участке площадью 5,0 соток. Размер земельного участка перед зданием 25×14 метров. Помещение и участок в собственности. Заед с Александровского шоссе-напротив ООО КЗ "Цветлит". Склад Производство Автосервис	6000000	300	20000	23.04.2026г.	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7807542806?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGRWRhbVBaZ082UklKYTUwIjt9G_y-Sj8AAAA	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности
10	Мордовия респ., Саранск, р-н Октябрьский, Тепловозоремонтного завода территория	продается здание под склад или производство, земля в собственности, газ, электроэнергия, канализация и водоснабжение имеется, асфальтовое покрытие	34955000	2300	15198	06.04.2026г.	https://saransk.cian.ru/sale/commercial/317089708/?context=4.IcVdgtIJVbo.B1ImB_rgKKo-3kgMnljhNWKRWG3p6g2J3C1RuieiIEAvy2yAShToyFoDwRoAC3loeHwUhp3qLvvo8AYa9IgcXbFygntzqJfPbSOdJXpIlA&mlSearchSessionGuid=de392e48447072b94aec295802d4178b	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности
11	Республика Мордовия, Саранск, ул. Сущинского, 44А р-н Октябрьский	Продается 3х этажное административное здание, имеется земельный участок населенных пунктов для размещения производственных помещений 21 сотка в собственности	12000000	750	16000	29.04.2025г.	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_750_m_7338594787?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJZVZCd0VRWXBYNWUzc	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности

							1NlIjt9s5fbYz8AAAA	
12	Саранск, 2-я Промышленная улица, 3а	Нежилое помещение складского / производственного назначения — 1 166,4 кв. м., кадастровый номер 13:23:1008009:61. Земельный участок — 1329 +/- 13 кв. м. — земли населенных пунктов — для размещения производственного здания материально-технического снабжения, кадастровый номер 13:23:1008009:67. Помещение расположено в центральной части промышленной зоны, в 1,5 км от трассы М-5. Круглогодичный подъезд для фур, дороги расчищаются. Электричество проведено. Система вентиляции установлена. Оконные проемы заделаны кирпичом. Здание в технически рабочем состоянии. Система безопасности не имеется. Рядом располагаются объекты промышленного назначения. Возможность размещения рекламного баннера. Продажа / аренда от собственника. Возможен торг и рассрочка. НДС облагается. Стоимость указана без учета НДС.	7190000	1166,4	6164	07.04.2026	https://saransk.domclick.ru/card/sale__warehouse__2073957641	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности
13	Мордовия респ., Саранск, посёлок Пушкино, ул. Чкалова, 82б	Продаётся складской комплекс с инвестиционным потенциалом на участке 30.25 соток. Уникальное предложение на рынке коммерческой недвижимости — собственный складской комплекс площадью 1877.6 кв. м., расположенный на земельном участке размером 30.25 соток. Преимущества объекта: 1. Масштаб и транспортная доступность: · Значительная площадь здания и собственный земельный участок предоставляют широкие возможности для расширения и организации деятельности. · Отличная транспортная доступность и асфальтированный подъезд обеспечивают быструю доставку грузов и удобство для клиентов и поставщиков. 2. Технические характеристики: · Высота потолков 5 метров и ворота 3.5 метра в высоту позволяют беспрепятственно заезжать большегрузным автомобилям и эффективно использовать пространство по вертикали, в том числе устанавливать многоуровневые стеллажные системы. · Здание утеплено стекловатой, что гарантирует поддержание температурного режима. · Электричество 40 кВт. 3. Инфраструктура и потенциал: · На территории находится собственная котельная. Несмотря на то, что на данный момент она не функционирует, её наличие — это значительное преимущество. После восстановления работы вы получите полную энергетическую независимость и контроль над расходами на отопление. · Участок 30.25 соток позволяет организовать охраняемую парковку, зону погрузки-разгрузки или достроить дополнительные объекты. 4. Готовый бизнес и доходность: · Часть помещений уже успешно сдаётся в аренду под производственные цели и автосервис, что подтверждает востребованность локации и формата. Это готовая бизнес-модель с текущим арендным доходом. Возможности для нового собственника: · Организовать крупный логистический хаб для собственных нужд. · Продолжить и расширить практику сдачи в аренду, получив высокодоходный актив. · Использовать объект для размещения собственного производства с	10000000	1877,6	5326	26.11.2025г	https://saransk.etagi.com/commerce/10231414/	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности

		возможностью дальнейшего расширения. · Восстановить котельную для минимизации эксплуатационных затрат и увеличения капитализации объекта.						
14	Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, Пионерская ул	Продаю земельный участок 8836 кв.м. + производственное здание 1383,1 кв.м. Газ на границе участка, электричество 70 кВт. Асфальтированный подъезд к участку. Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, Пионерская ул	8900000	1383,1	6435	17.11.2025	https://www.avito.ru/yalga/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_proizvodstvennoe_zdanie_sklad_13831_kv.m_7767112852?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJadDdWZVN5dzBQSEVFRTZwIjt9OaYJ6D8AAAA	Отказ от использования – не сопоставим объемно-планировочным решениям и степени готовности
Минимальное значение					5326	*руб./кв. м*		
Максимальное значение					23333	*руб./кв. м*		
Среднее значение					13485	*руб./кв. м*		

Цена объектов недвижимости (зданий) включает в себя стоимость земельных участков, на которых они расположены, цены включают возможность торга.

Среднее значение рыночных данных не является убедительным ориентиром, потому что оно не отражает специфику объекта оценки, его уникальные характеристики, а также возможные искажения и нетипичные сделки, которые могут присутствовать на рынке. Для более точной и обоснованной оценки оценщик применяет более сложные методы, учитывая индивидуальные особенности оцениваемого объекта и анализируя диапазон цен, а не только среднее значение.

Таблица 19 Обзор рынка предложений на продажу земельных участков населенных пунктов под производственно-складскую (индустриальную) застройку в г.о.Саранск

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
1	Назначение	земельный участок	земельный участок	часть земельного участка	земельный участок	земельный участок	часть земельного участка	земельный участок	земельный участок
2	Разрешенное использование	Для эксплуатации производственных помещений	Для размещения производственных помещений	Для размещения производственных помещений	для размещения производственных помещений	производственная деятельность	производственная деятельность	Для размещения производственных зданий (производство изделий из бетона, гипса, цемента)	для размещения производственных помещений
3	категория	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	Кадастровый №	13:23:0000000:4199	13:23:1008032:202	13:23:1004078:49	13:23:1113007:431	н/у	13:23:1115286:5	13:23:1009040:322	13:23:1104091:1863
5	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
6	Время прод./предл.	12.04.2026г	20.10.2025г	26.03.2025г	09.04.2025г	18.04.2026г	24.04.2025г	12.04.2026г	13.01.2026г
7	Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
9	Адрес	Российская Федерация, Республика Мордовия, город Саранск,	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Титова, дом 4	Республика Мордовия, г.о.Саранск, г.Саранск, территория	Республика Мордовия, Саранск, Пролетарская ул., 143	Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, ул. Российская, д. 7	Российская Федерация, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г.	Российская Федерация, Республика Мордовия, городской округ

		Александровское шоссе	границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, Лямбирское шоссе		Кирзавода			Саранск, ул. Промышленная 1-я, з/у 22	Саранск, город Саранск, улица Сущинского
10	Местоположение	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
11	Местоположение в пределах города	промзона	промзона	промзона	промзона	промзона	Окраина города	промзона	промзона
12	Расположение относительно автомагистралей	На удалении	граничит	граничит	граничит	граничит	граничит	граничит	На удалении
13	Общая площадь, кв.м.	1 334,0	1 196,0	4500	6 839	3 900,00	1 800	5 336	1 518
14	Свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	затруднен грунтовая дорога	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
15	Коммуникации	Имеется возможность обеспечения участка электо-, водо- и газоснабжением, а также канализацией	Имеется возможность обеспечения участка электо-, водо- и газоснабжением, а также канализацией	Имеется возможность обеспечения участка электо-, водо- и газоснабжением, а также канализацией	Имеется возможность обеспечения участка электо-, водо- и газоснабжением, а также канализацией	Имеется возможность обеспечения участка электо-, водо- и газоснабжением, а также канализацией	имеется возможность обеспечения участка электо-, водо- и газоснабжением, а также канализацией	имеется возможность обеспечения участка электо-, водо- и газоснабжением, а также канализацией	имеется возможность обеспечения участка электо-, водо- и газоснабжением, а также канализацией
16	Инженерно-геологические условия	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
17	Наличие зданий, строений, сооружений	нет	нет	бетонированная площадка, территория огорожена ж/б забором, ворота	нет	нет	нет	нет	нет
18	Цена предложения, руб.	2 700 000	2 850 000	11 250 000	23 500 000	13 900 000	2999999	9 000 000	3 500 000
19	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	2 024	2 383	2 500	3 436	3 564	1 667	1 687	2 306
20	Источник информации	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_133_sot._promnaznacheniya_7579300716?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUcXU0dGJObkV5akJiblhXIjt9O4iHaT8AAAA	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_2459944514?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxc01KeEl1bUJzaTlLbG9FIjt9n8GODD8AAAA	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_7263871974?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEN2R2WkRCM0xGRHVnZm1NIjt9TcDjUD8AAAA	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_684_sot._promnaznacheniya_4592496346?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEN2R2WkRCM0xGRHVnZm1NIjt9TcDjUD8AAAA	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_4417063132?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMWGRoaUloaDhhdnJGTDhRIjt9lnUC7D8AAAA	https://www.avito.ru/yalga/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_7285887112?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_534_sot._promnaznacheniya_2478216777?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXeE53QnFaaWxWY1ZDNlUzIjt9b96inz8AAAA	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3807876413?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUcXU0dGJObkV5akJiblhXIjt9O4iHaT8AAAA
21	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	1 667							
22	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.	3 564							
23	Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	2 446							

Цена земельных участков включают возможность торга.

Таблица 20 Обзор сделок по продаже права аренды земельных участков населенных пунктов под производственно-складскую (индустриальную) застройку в Республике Мордовия

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Виды разрешенного использования	склады	склады	склады	склады	склады
3	категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	Кадастровый №	13:17:0103002:854	13:17:0108006:1263	13:11:0101015:281	13:22:0114003:4156	13:23:1105066:475
5	Условия прод./предл.	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
6	Время прод./предл.	16.03.2026г	16.03.2026г	02.03.2026г	27.10.2025г	27.10.2025г
7	Передаваемые имущественные права	аренда на 3 года	аренда на 3 года	аренда на 10 лет	аренда на 5 лет	аренда на 3 года
8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
9	Адрес	Российская Федерация, Республика Мордовия, муниципальный район Рузаевский, городское поселение Рузаевка, город Рузаевка	Российская Федерация, Республика Мордовия, муниципальный район Рузаевский, городское поселение Рузаевка, город Рузаевка	Российская Федерация, Республика Мордовия, муниципальный район Кадошкинский, городское поселение Кадошкинское, рабочий поселок Кадошкино, проезд Железнодорожный	Российская Федерация, Республика Мордовия, м.р-н Чамзинский, г.п. Чамзинка, рп Чамзинка, ул Большая	Российская Федерация, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Гайдара, з/у 4
10	Численность населения, чел	41660	41660	4128	9139	309349
11	Общая площадь, кв.м.	600	1 168	600	1 300	730
12	Расположение в пределах города	промзона	промзона	промзона	промзона	промзона
13	Коммуникации	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность подключения	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность подключения	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность подключения	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность подключения	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность подключения
14	Расположение относительно а/м	150 м	граничит	300 м	вблизи	вблизи
15	Наличие свободного подъезда	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
16	Асфальтирование подъездного пути к участку	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
17	Рельеф земельного участка	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок
18	Форма земельного участка	квадратная	прямоугольная	прямоугольная	приближена к прямоугольной	приближена к прямоугольной
19	Межевание участка	есть	есть	есть	есть	есть
20	Наличие зданий, строений, сооружений	нет	нет	нет	нет	нет
21	Цена предложения, руб.	262 470,00	153 520,00	50 141,60	45 390,00	266 424,00
22	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	437,45	131,44	83,57	34,92	364,96
23	Источник информации	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000027640000000149_6/(lotInfo:info)?	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000027640000000149_7/(lotInfo:info)?	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014490000000020_1/(lotInfo:info)?	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007650000000082_1/(lotInfo:info)?	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020650000000094_9/(lotInfo:info)?

		fromRec=false	fromRec=false	fromRec=false	fromRec=false	fromRec=false
24	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	34,92				
25	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.	437,45				
26	Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	210,47				

Согласно ФСО №7, Раздел V. Анализ рынка, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Таблица 21 Обзор сделок по продаже права аренды земельных участков населенных пунктов под производственно-складскую (индустриальную) застройку в регионах, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Виды разрешенного использования	строительная промышленность	тяжелая промышленность (6.2), склады (6.9)	Производственная деятельность (код 6.0). Склад (код 6.9). Складские площадки (код 6.9.1). Предприятия II-III класса. Склады и оптовые базы II-III классов	склад, код 6.9.деятельность	склады	6.0 Производственная деятельность
3	категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	Кадастровый №	76:20:120101:1058	63:09:0102157:1118	18:26:030015:1225	76:23:011001:5781	02:55:050226:4312	18:27:030501:1235
5	Условия прод./предл.	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
6	Время прод./предл.	23.10.2025г	21.10.2025г	25.02.2026г	22.04.2026г	29.05.2026г	12.03.2026г
7	Передаваемые имущественные права	аренда сроком на 10 лет 7 месяцев	аренда на 7 лет	аренда на 10 лет 8 месяцев	аренда на 7 лет 4 месяца	аренда на 5 лет 6 месяца	аренда на 10 лет 8 месяцев
8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
9	Адрес	Российская Федерация, Ярославская область, городской округ город Рыбинск, город Рыбинск, Пилоставная улица, земельный участок 12б	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, улица Северная, земельный участок №24Б	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ш. Воткинское	Ярославская область, г Ярославль, ул Осташинская, (у №29)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, город Уфа, Ленинский район	Удмуртская Республика, г. Воткинск, в районе Объездной дороги
10	Численность населения, чел	169579	662683	616297	563700	1190254	95137
11	Общая площадь, кв.м.	29 480	14 000	16 764	18 052	8 454	11 639
12	Расположение в пределах города	промзона	промзона	промзона	промзона	промзона	промзона
13	Коммуникации	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность

		подключения	подключения	подключения	подключения	подключения	подключения
14	Расположение относительно а/м	на удалении	на удалении	на удалении	на удалении	примыкает	в пределах 250 м объездное шоссе
15	Наличие свободного подъезда	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
16	Асфальтирование подъездного пути к участку	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
17	Рельеф земельного участка	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок
18	Форма земельного участка	удобная для застройки	удобная для застройки	удобная для застройки	удобная для застройки	удобная для застройки	удобная для застройки
19	Межевание участка	размежеванный	размежеванный	размежеванный	размежеванный	размежеванный	размежеванный
20	Наличие зданий, строений, сооружений	нет	нет	нет	нет	нет	нет
21	Цена предложения, руб.	5 077 450	2 338 840	6 129 928,53	3 635 955,44	2 986 344,94	8 042 000,00
22	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	172,23	167,06	365,66	201,42	353,25	690,95
23	Источник информации	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000149210000002567_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000005400000000745_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000013180000000389_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000021550000000974_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000010210000009633_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000005540000000138_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
24	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	167,06					
25	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.	690,95					
26	Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	325,10					

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Таблица 22. Анализ цен предложений по продаже зданий производственно-складского назначения в г.Саранске Республики Мордовия

Площадь, кв. м	Кол-во предложений, шт	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
60-2370	14	5326	23333	13485

Таблица 23. Обзор рынка предложений на продажу земельных участков населенных пунктов под производственно-складскую (индустриальную) застройку в г.о.Саранск

Площадь, кв. м	Кол-во предложений, шт	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1196-6839	8	1667	3564	2446

Таблица 24. Обзор рынка сделок по продаже права аренды земельных участков населенных пунктов под производственно-складскую (индустриальную) застройку в Республики Мордовия

Площадь, кв. м	Кол-во предложений, шт	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
600-1300	5	34,92	437,45	210,47

Таблица 25. Обзор рынка сделок по продаже права аренды земельных участков населенных пунктов под производственно-складскую (индустриальную) застройку в регионах, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта

Площадь, кв. м	Кол-во предложений, шт	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
8454-29480	6	167,06	690,95	325,10

Цена объектов недвижимости (зданий) включает в себя стоимость земельных участков, на которых они расположены, цены включают возможность торга.

Цена земельных участков включают возможность торга.

Среднее значение рыночных данных не является убедительным ориентиром, потому что оно не отражает специфику объекта оценки, его уникальные характеристики, а также возможные искажения и нетипичные сделки, которые могут присутствовать на рынке. Для более точной и обоснованной оценки оценщик применяет более сложные методы, учитывая индивидуальные особенности оцениваемого объекта и анализируя диапазон цен, а не только среднее значение.

На рынке коммерческой недвижимости встречаются объекты, как с заниженной ценой предложения, так и с завышенной.

Рынку недвижимости в целом, присущи некоторые специфические свойства, в частности: большая дифференциация цен в зависимости от местоположения, площади, наличия ИРД, объема передаваемых прав, развития инженерной инфраструктуры и др.

Цена может «проседать» за счѐт физического состояния помещения, площади и т.д. Высокая цена за 1 кв. м обусловлена наличием инженерных коммуникаций, улучшенной отделкой и другими ценоповышающими факторами. Кроме того, цена зависит от местоположения объектов недвижимости.

Оцениваемые здания являются объектами незавершенного строительства с разной степенью готовности. Сооружения являются объектами незавершенного строительства с разной степенью готовности, а также узкоспециализированными объектами водохозяйственного назначения. Рынок подобных объектов не развит, не активен, необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов отсутствует. Оценщику не удалось найти предложения о продаже подобного рода недвижимости и сооружений, на вторичном рынке, а также информации о совершенных сделках купли-продажи аналогичного имущества.

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа.

- Анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного).
- Анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

На рассматриваемом земельном участке расположены объекты незавершенного строительства производственно-складского назначения.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 г. №137-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.

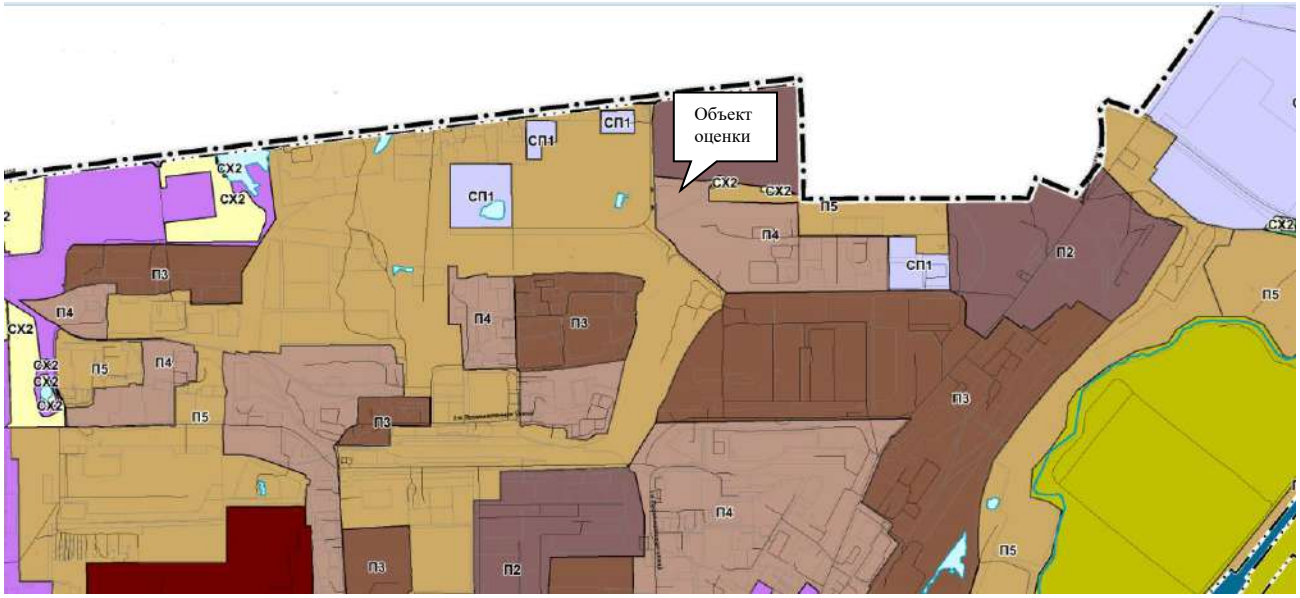
В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Исполнитель пришел к следующим выводам.

Юридическая разрешенность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Категория земель оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения производственных зданий.

Рассматриваемый земельный участок расположен в промзоне, среди производственно-складских объектов.



Источник информации: карта градостроительного зонирования городского округа Саранск

Производственные зоны (П)

П1	Зона объектов и предприятий I класса опасности
П2	Зона объектов и предприятий II класса опасности
П3	Зона объектов и предприятий III класса опасности
П4	Зона объектов и предприятий IV класса опасности
П5	Зона объектов и предприятий V класса опасности

Согласно карты градостроительного зонирования городского округа Саранск, территория, в границах которой расположен объект оценки, по функциональному назначению входят в состав вида "П4" – производственные зоны – зона объектов и предприятий IV класса опасности.

С точки зрения юридической разрешенности, использование участка возможно по всем основным видам разрешенного использования для зоны «П4» и условно разрешенным видам использования.

Физическая осуществимость

Рассматриваемый земельный участок, отнесен к землям населенных пунктов. Рельеф данного участка спокойный, без оврагов. Исходя из этого, существует физическая возможность размещения на данном участке здания или иных объектов, связанных с разрешенной деятельностью в соответствии с федеральными законами.

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемом участке могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях, в частности строительство производственно-складских объектов. Поэтому единственно финансово целесообразным и приносящим максимальную прибыль является строительство и/или функционирование вышеуказанных объектов.

Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- Снос строения;
- Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас;
- Реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение об удовлетворительном состоянии, расположенных на рассматриваемом земельном участке объектов. В данном случае, снос строений и сооружений не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости не исчерпали свои позитивные, конструкционные и экономические возможности.

Исходя из юридической правомочности, единственно возможным вариантом использования зданий/сооружений, расположенных на земельном участке, является их использование в качестве объектов, связанных с деятельностью, разрешенной на данных территориях. Поэтому анализ других вариантов использования зданий/сооружений не проводился.

На основании проведенного анализа изменение текущего использования объектов представляется финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке производственно-складской недвижимости, наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под промышленную застройку.

ГЛАВА 5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов. Рассмотрим основные из них:

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;

- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы.

На стоимость объекта оценки большое влияние оказывает степень развитости инфраструктуры, месторасположение, общая площадь объекта. На стоимость объектов оценки существенно влияет наличие коммуникаций – теплоснабжения, водоснабжения, канализации, а так же соответствие современным требованиям, предъявляемым к конструктивным элементам зданий и уровню их отделки.

Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки:

Таблица 26 Объект оценки:

№	Наименование
1	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:1008011:160, Площадь застройки 310,4 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я
2	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:0000000:2178, Площадь застройки 1122,3 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я
3	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года

Краткая характеристика местоположения объекта оценки[8]

Сара́нск — город в восточной части Центральной России, столица Республики Мордовия (с момента образования в 1934 году, а также предыдущих мордовских гособразований). Расположен по обе стороны реки Инсар (бассейн Волги), в 642 км (по прямой — 500 км) к юго-востоку от Москвы. Площадь города — 71,5 км².

Географическое положение

Город расположен в лесостепных ландшафтах центральной части бассейна реки Инсар.

Город Саранск находится в восточной части Республики Мордовия. Расстояние от Москвы по прямой — 500 км, однако в связи с тем, что Саранск расположен в стороне от федеральных трасс, расстояние по автодороге составляет 642 км. Ближайший региональный центр — Пенза (128 км). Географические координаты (центр города): 54°11′ северной широты и 45°11′ восточной долготы. Город занимает площадь в 71,5 км².

Рельеф местности

Рельеф города определяется его нахождением на Приволжской возвышенности. Средняя высота центра города — 160 м над уровнем моря. Основные жилые массивы Саранска находятся в высотном интервале 125—200 м. На природораздельных пространствах абсолютные высоты достигают 230—250 м. Геологическая среда на территории города слагается каменноугольными, юрскими, меловыми и четвертичными отложениями.

Административное деление

Саранск — административный центр городского округа Саранск. Численность населения городского округа 331 654 чел. (2015).

[8] Источник информации: https://ru.wikipedia.org

Город разделён на 3 городских района:

- Ленинский (105 853),
- Октябрьский (101 576),
- Пролетарский (94 856).

Кроме того, существует неофициальное разделение на 4 основных жилых массива: Центр, Химмаш, Светотехстрой и Юго-Запад.

Существующее административное деление на три района не используется в обиходе жителей города. В повседневной жизни, включая маршрутизацию городской транспортной системы, используются другие, исторически сложившиеся названия районов города и окрестностей — Центр (иногда Город), Светотехстрой, Элеватор, Юго-Запад, Химмаш (старый и новый), Низы, Посоп, ТЭЦ-2, Цыганский, Промзона, а также Николаевка, Ремзавод, Луховка, Ялга. Исторически сложившаяся городская застройка отражает неофициальное деление города, однако новые строения часто возводятся в пространстве между районами.

Ленинский район

- Центральная часть (т. н. *центр*)
- Северо-западная часть
- Юго-западная часть (т. н. *Юго-Запад*)
- Низы

Октябрьский район

- Северный жилой массив — ТЭЦ-2
- Южный жилой массив
- Восточный жилой массив — Заречный (т. н. *Химмаш*)

Пролетарский район

В Пролетарский район входят большой жилой массив «Светотехника» (т. н. *«Светотехстрой»*) на северо-западе Саранска и отдельные участки улиц, расположенных в промышленной центральной и северной частях города. В районе свыше 80 предприятий, транспортных организаций, различных баз, объединений, развиваются светотехническая, приборостроительная, машиностроительная, электротехническая, медицинская и другие отрасли народного хозяйства Мордовии.

Основные отрасли промышленности.

машиностроение, металлообработка и приборостроение (ОАО «Вагоностроительная компания Мордовии», «Авторемзавод „Саранский“», Саранский вагоноремонтный завод, Саранский завод автосамосвалов, ОАО «Сарэкс» (гидравлические экскаваторы-погрузчики), ФГУП «Саранский завод точных приборов», ОАО «Лисма-ВНИИИС им. Лодыгина» (Всероссийский научно-исследовательский институт источников света) (лампы разных типов), «Медоборудование», «Орбита», Саранский приборостроительный завод, «Саранскинструмент», «Саранскккабель», ООО «ЭМ-Пласт», «Сура», «Электровыпрямитель», ПО «Искра», Саранский механический завод);

светотехническая промышленность ГУП РМ «Лисма», АО «Оптиковолоконные Системы»;

электроэнергетика (ОАО «Концерн „Мордовская ГРЭС“», Саранская ТЭЦ-1, Саранская ТЭЦ-2, филиал ОАО «МРСК Волги» — «Мордовэнерго»);

цветная металлургия (ООО «Мордоввторсырьё», производство вторичных алюминиевых сплавов);

чёрная металлургия (ООО «ВКМ-Сталь» (ранее известный как ГУП «Саранский литейный завод», не производит продукцию чёрной металлургии), входит в состав холдинга РМ Рейл (RM Rail));

химическая (ОАО «Биохимик», ОАО «Саранский завод „Резинотехника“»);

станкостроение (ОАО «Станкостроитель»);

производство РЛС «Воронеж-ДМ» (ОАО «Саранский телевизионный завод»);

лесная и деревообрабатывающая промышленность (ГП «Мордовлестоппром», ОАО «Мирта» (мебель), ООО «ОРИМЭКС» (столы и стулья из дуба), «Теплоизоляция»);

производство стройматериалов (ОАО «ЖБК-1», ОАО «Саранский завод лицевого кирпича»);

лёгкая промышленность (ОАО «Саранская швейная фабрика», «Сартекс», «Мордовские узоры»);

пищевая промышленность (ОАО «Консервный завод „Саранский“», саранский филиал ОАО «САН ИнБев» (производство пива), ОАО «Мордовспирт», кондитерская фабрика ОАО «Ламзурь», масло- и молокозаводы (ОАО «Молочный комбинат „Саранский“»), ОАО «Саранский комбинат макаронных изделий», ОАО «Саранский хлебокомбинат», АО «Хлебозавод», ЗАО «Мясоперерабатывающий комплекс „Саранский“» и др.).

Транспорт

Железнодорожный транспорт

Железнодорожная станция Куйбышевской железной дороги — Саранск-1, электрифицированная на постоянном токе. В 2009 году введено в эксплуатацию новое здание железнодорожного вокзала. В городе имеются также железнодорожные станции Ялга, Саранск-2 и платформы: Посоп и оп. 32 км, используемые для остановки пригородных поездов на Рузаевку и Красный Узел.

Автомобильный транспорт

Саранск находится на пересечении автомобильных магистралей М-5 (Подъезд к г. Саранску от автомобильной дороги М5 «Урал»), Р158 Нижний Новгород — Арзамас — Саранск — Исса — Пенза — Саратов, Р178 Саранск — Сурское — Ульяновск, Саранск — Рузаевка — Пайгарм. От основной дороги, ведущей на Москву, — трассы М5 «Урал» город находится в значительном удалении на расстоянии около 180 километров.

Воздушный транспорт

Аэропорт имеет статус международного. Осуществляются постоянные рейсы в Москву, Казань, Самару, Сочи, Санкт Петербург, а также в Крым.

Городской транспорт

Городской транспорт представлен автобусами, троллейбусами, маршрутными микроавтобусами и такси.

Таблица 27. Общая характеристика местоположения объекта оценки

Характеристика местоположения объекта оценки	
Престижность и привлекательность местоположения:	Объект оценки расположен в черте города Саранск, в зоне промышленной застройки города, вблизи крупной автомагистрали города
Удаленность объекта оценки	Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная — железнодорожный вокзал (6,7 км); — автовокзал (7,5 км); — аэропорт (16,6 км).
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Подъездные пути заасфальтированы и имеют удовлетворительное состояние
Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки:	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.
Наличие/отсутствие объектов промышленности в непосредственной близости:	В ближайшей окрестности расположена промышленная зона
Плотность окружающей застройки:	Средняя, типична для промышленной зоны города
Тип окружающей застройки:	Промышленная зона
Наличие близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	На удалении
Степень развития инфраструктуры:	среднеразвита
Расстояние до ближайшей из основных магистралей города:	В пределах 300 метров
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта:	Более 500 метров
Тип общественного транспорта:	Транспорт личного пользования, общественный транспорт
Наличие/отсутствие зеленых насаждений:	Присутствуют
Наличие/отсутствие мест отдыха и достопримечательностей:	Отсутствуют
Транспортная и пешеходная доступность	средняя

Рисунок 1 Местоположение объекта оценки

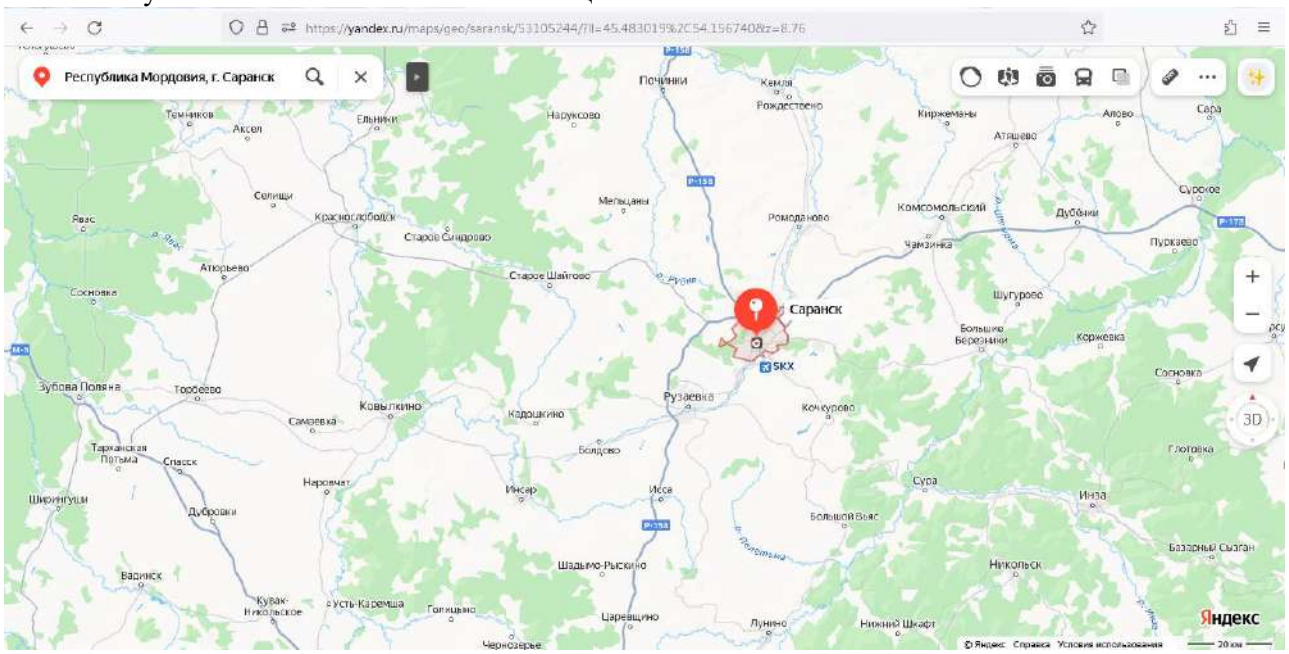


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки

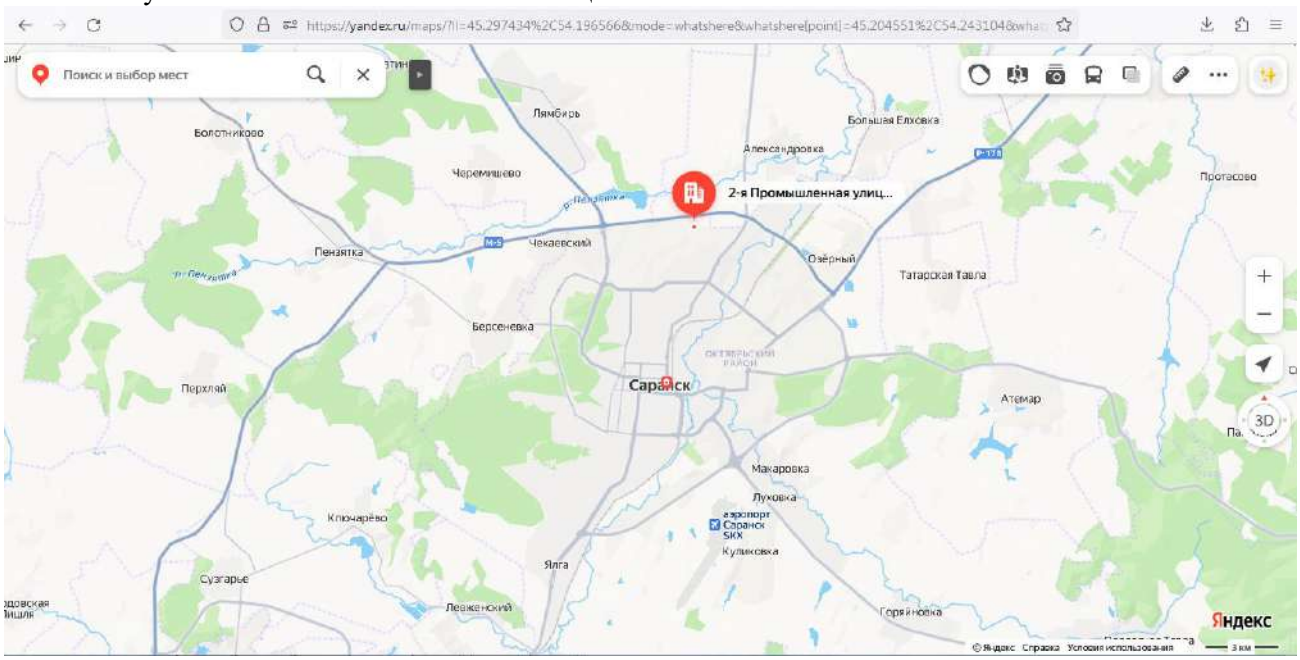


Рисунок 3 Местоположение объекта оценки

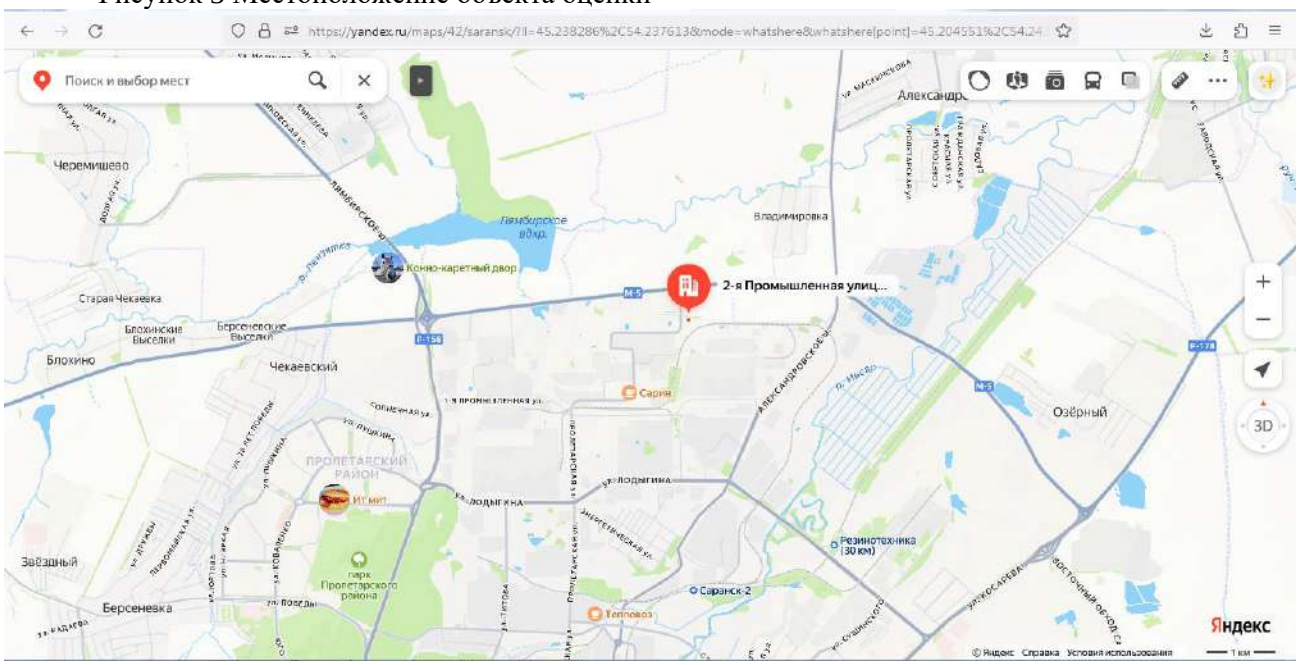


Рисунок 4 Местоположение объекта оценки

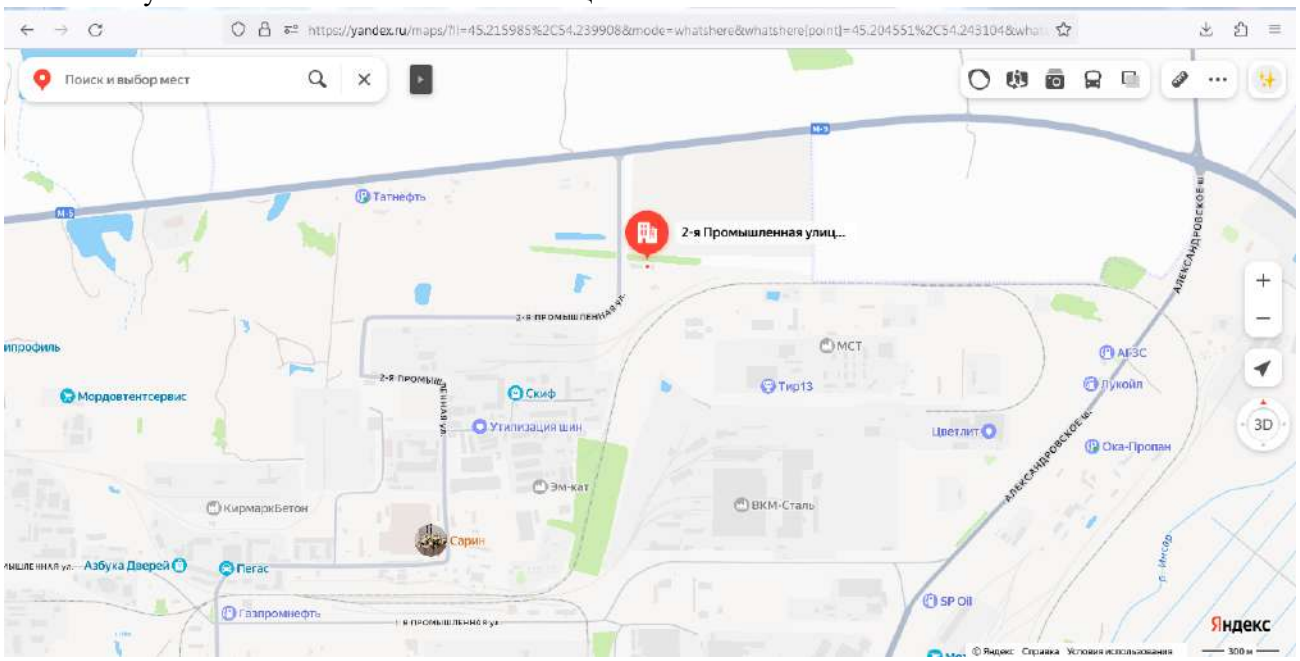


Рисунок 5 Местоположение объекта оценки

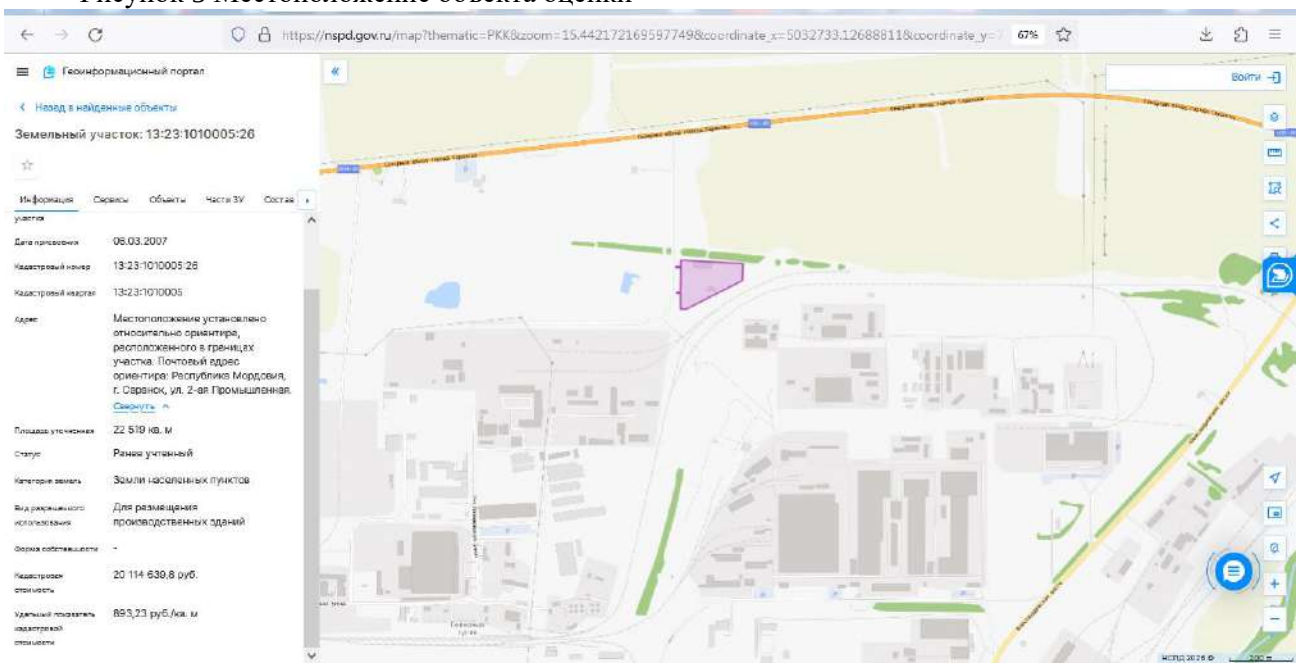


Рисунок 6 Местоположение объекта оценки

Таблица 28. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Общая характеристика недвижимого имущества	
Наименование	Объект незавешенного строительства со степенью готовности 95%
Назначение	Производственное здание
Адрес:	Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная
Кадастровый (или условный) №	13-13-01/112/2011-350
Инвентарный №	2913
Площадь застройки, кв.м.	1122,3
Площадь, кв.м.:	1122,3
Высота, м	7,3
Объем, куб.м.	8193
Литер	З
Фундамент	Бетонный ленточный – состояние хорошее
Стены	Металлический каркас – состояние хорошее
Перекрытия	Металлический каркас – состояние хорошее
Кровля	Металлический профиль – состояние хорошее
Полы	Бетонные – мелкие трещины, сколы
Проемы	Ворота – рольставни – состояние хорошее Проемы – простые – состояние хорошее
Наружная отделка	Металлический профиль – состояние хорошее

Коммуникации	Вентиляция
Износ по техническому паспорту, %	0
Наименование	Объект незавешенного строительства со степенью готовности 95%
Назначение	Производственное здание
Адрес:	Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная
Кадастровый (или условный) №	13-13-01/112/2011-328
Инвентарный №	2914
Площадь застройки, кв.м.	310,4
Площадь, кв.м.:	310,4
Высота, м	Литер И – 5,2 Литер И1 – 4,6
Объем, куб.м.	Литер И – 1389 Литер И1 - 199
Литер	И, И1
Фундамент	Бетонный ленточный – состояние хорошее
Стены	Металлический каркас, сэндвич –панели - состояние хорошее
Перекрытия	Металлический каркас - состояние хорошее
Кровля	Металлический профиль - состояние хорошее
Полы	Бетонные – мелкие трещины
Проемы	Ворота – рольставни - состояние хорошее Проемы – простые - состояние хорошее
Наружная отделка	Металлический профиль – состояние хорошее
Коммуникации	Вентиляция
Износ по техническому паспорту, %	0
Наименование	Котельная[9]
Назначение	Производственное здание
Адрес:	Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная
Площадь, кв.м.	18,7
Фундамент	Бетонный ленточный – состояние хорошее
Стены	Металлический каркас - состояние хорошее
Перекрытия	Металлический каркас - состояние хорошее
Кровля	Металлический профиль - состояние хорошее
Полы	Бетонные, линолеум – мелкие трещины
Проемы	Ворота – рольставни - состояние хорошее Оконные проемы – ПВХ - состояние хорошее
Наружная отделка	Металлический профиль – состояние хорошее
Коммуникации	Газоснабжение, электроснабжение, отопление
Наименование	Склад[10]
Назначение	Производственное здание
Адрес:	Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная
Площадь, кв.м.	400
Фундамент	Бетонный ленточный – состояние хорошее
Стены	Металлический каркас, сэндвич –панели - состояние хорошее
Перекрытия	Металлический каркас - состояние хорошее
Кровля	Металлический профиль - состояние хорошее
Полы	Бетонные– сколы
Проемы	Ворота – рольставни - состояние хорошее Оконные проемы – ПВХ - состояние хорошее
Наружная отделка	Металлический профиль – состояние хорошее
Коммуникации	Электроосвещение

Таблица 29. Характеристика земельного участка

Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь, м^2	22519	https://nspd.gov.ru
Рельеф	Не имеет ярко выраженных особенностей	https://nspd.gov.ru
Форма	Многоугольная	https://nspd.gov.ru

[9] Визуальный осмотр, справка
[10] Визуальный осмотр, справка

Коммуникации	Газ, электричество, водоснабжение, канализация	Данные Заказчика
Наличие улучшений	Здание1 площадь - 1122,3 кв. м. Тип использования - производственное. Здание2 площадь - 310,4 кв. м. Тип использования - производственное.	https://nspd.gov.ru визуальный осмотр
Характеристики местоположения и окружения		
Адрес Объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная.	https://nspd.gov.ru
Плотность застройки	Средняя	https://nspd.gov.ru, https://yandex.ru/maps,
Тип застройки окружения	Промышленная застройка	
Благоустройство территории	Присутствует	
Экологическое состояние района	Оценщику не были представлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п.7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)», при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное	п.7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)
Прочие характеристики Объекта оценки		
Кадастровый номер	13:23:1010005:26	https://nspd.gov.ru
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий	
Кадастровая стоимость, руб.	20 114 639,8	https://nspd.gov.ru
Балансовая стоимость, руб.	Информация не представлена	-
Информация об износе Объекта оценки		
Не подвержен износу		
Информация об устареваниях Объекта оценки		
Не подвержен устареваниям		

Фотоматериалы

Объект незавершенного строительства, степень готовности 95% площадью 1122,3 кв.м.	

Объект незавершенного строительства, степень готовности 95% площадью 310,4 кв.м.

Определение оцениваемых прав. Наличие или отсутствие ограничений и обременений, связанных с объектом оценки

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Право собственности в отношении объектов незавершенного строительства принадлежит Акционерное общество «Комбинат Упаковочных Решений»

Право временного владения и пользования земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года.

ГЛАВА 6. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

6.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода сравнивается объект оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Расчет величины рыночной стоимости при применении сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации, имеющей отношение к процессу оценки.
2. Выбор единиц сравнения
3. Корректировка единиц сравнения по элементам сравнения с целью корректировки продажных цен объектов сравнения на отличия от объекта оценки.
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Право собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования.

3. Условия и время продажи
4. Месторасположение объекта
5. Физические характеристики

Математическую модель оценки 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,
Co – оценка рыночной стоимости объекта оценки,
Coi – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога,
Wi – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки: ($\sum_{i=1}^{k} W_i = 1$)

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

$$C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^{n} Δц_{ij}$$

где Цi – цена i-го аналога,
n – количество ценообразующих факторов,
Δцij – 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.

Обзор доступных Оценщику источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации.

Оценщик произвел обзор доступных источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации и пришел к выводу, что на сайтах https://torgi.gov.ru, за рассматриваемый период имеется достаточное количество информации по ценам предложений аналогичных объектов оцениваемому. Данные объявления повторяются на сайтах https://onrealt.ru, https://saransk.etagi.com, https://saransk.cian.ru, https://mordoviya.move.ru, https://www.avito.ru и т.д. Оценщиком использованы сайты на которых размещена более полная информация об объектах-аналогах и максимально близкая по времени к дате оценки.

На момент проведения оценки имеются цены предложения нескольких аналогов с соответствующим сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика и адрес расположения аналога, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Объем доступных оценщику рыночных данных об данных объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

Таблица 30. Обзор рынка сделок по продаже права аренды земельных участков населенных пунктов под производственно-складскую (индустриальную) застройку в регионах, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта

Площадь, кв. м	Кол-во предложений, шт	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
		мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
8454-29480	6	167,06	690,95	325,10

Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов для здания:

- актуальные на дату оценки предложения;
- передаваемые имущественные права – право аренды;
- местоположение – промзона;
- рельеф участка - ровный, спланированный;
- форма земельного участка – удобная для застройки;
- Назначение – под индустриальную застройку;
- Межевание земельного участка – размежеванный;
- Асфальтирование подъездного пути к участку – асфальт;
- Наличие свободного подъезда – свободный;
- коммуникации – имеется возможность подключения.

В процессе анализа и формирования перечня аналогов не рассматривалась информация по следующим публикациям:

1. Объекты, имеющие иное целевое назначение.
2. Стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
3. Имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
4. Объекты, по которым отсутствует информация для идентификации на Публичной кадастровой карте (https://pkk.rosreestr.ru/).
5. Предложения, содержащие неоднозначную информацию относительно ценообразующих факторов объекта-аналога, в том числе не содержащие информацию относительно площади объекта, местоположении объекта, и т.п.

С учетом характеристик оцениваемого объекта оценщик выбирал максимально возможное количество объектов-аналогов, которые максимально сопоставимы по основным ценообразующим факторам.

На рынке представлено больше предложений для земельных участков, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету.

Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав ценообразующих факторов (вид использования, тип объекта, вид передаваемых прав, местоположение, площадь, физическое состояние, материал стен и др.). В части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по публичной кадастровой карте.

В результате проведенного анализа выбраны 3 предложения[11] по продаже, которые расценены, как достаточно показательные для определения стоимости объектов оценки.

Все найденные Оценщиком потенциальные объекты-аналоги приведены далее по тексту. При отборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался всеми доступными возможностями для получения информации об объектах-аналогах и принимал все полученные сведения в качестве достоверных.

При реализации сравнительного подхода Оценщик предпринял следующие шаги:

- провел сравнение каждого потенциального объекта-аналога с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, чтобы определить различия потенциальных объектов-аналогов в выборке с объектом оценки;
- сделал вывод о возможности использования конкретного объекта в качестве аналога для объекта оценки, либо отказ от использования объекта в качестве аналога.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

<u>Выбор элементов и единиц сравнения</u>

К элементам сравнения при оценке относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.
Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

[11] Копии (скриншоты) представлены в Приложении к настоящему Отчету.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки, и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются: месторасположение и окружение, целевое назначение, физические характеристики (износ, материал, площадь и др.), транспортная доступность, инфраструктура.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже объектов недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

В используемых оценщиками изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены: Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости«. СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2. Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2001–512 с. ISBN 5-279-02013-3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2. Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки и в Европейских стандартах оценки). Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, 2004 http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=191&Id=1439 ССО РОО. Методическое руководство по оценке №1 (МР-1). Оценка стоимости недвижимого имущества.

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно основная площадь, подсобная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам- аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Для расчета стоимости объекта недвижимости исходили из предположения наиболее эффективного использования оцениваемых объектов. Были проанализированы предложения на продажу аналогичных объектов недвижимости и выбраны наиболее равнозначные аналоги.

Из представленных сопоставимых продаж нами были отобраны земельные участки, сопоставимые по местоположению с объектом оценки.

Таблица 31. Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами.

№ п/п	Элементы сравнения	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Виды разрешенного использования	Для размещения производственных зданий	строительная промышленность	склад, код 6.9.деятельность	склады
3	категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	Кадастровый №	13:23:1010005:26	76:20:120101:1058	76:23:011001:5781	02:55:050226:4312
5	Условия прод./предл.	сделка	сделка	сделка	сделка
6	Время прод./предл.	27.05.2026г	23.10.2025г	22.04.2026г	29.05.2026г
7	Передаваемые имущественные права	аренда до 05.11.2027 года	аренда сроком на 10 лет 7 месяцев	аренда на 7 лет 4 месяца	аренда на 5 лет 6 месяца
8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
9	Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная.	Российская Федерация, Ярославская область, городской округ город Рыбинск, город Рыбинск, Пилоставная улица, земельный участок 12б	Ярославская область, г Ярославль, ул Осташинская, (у №29)	Российская Федерация, Республика Башкортостан, город Уфа, Ленинский район
10	Численность населения, чел	309349	169579	563700	1190254
11	Общая площадь, кв.м.	22 519	29 480	18 052	8 454
12	Расположение в пределах города	промзона	промзона	промзона	промзона
13	Коммуникации	электричество, газ, канализация, водоснабжение	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность подключения	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность подключения	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность подключения
14	Расположение относительно а/м	на удалении	на удалении	на удалении	примыкает
15	Наличие свободного подъезда	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
16	Асфальтирование подъездного пути к участку	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
17	Рельеф земельного участка	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок
18	Форма земельного участка	удобная для застройки	удобная для застройки	удобная для застройки	удобная для застройки
19	Межевание участка	размежеванный	размежеванный	размежеванный	размежеванный
20	Наличие зданий, строений, сооружений	условно свободный	нет	нет	нет
21	Цена предложения, руб.		5 077 450	3 635 955,44	2 986 344,94
22	Цена предложения за 1 кв.м., руб.		172,23	201,42	353,25
23	Источник информации		https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000149210000002567_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000021550000000974_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000010210000009633_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

Таблица 32. «Внесение корректировок»

№ п/п	Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена предложения за 1 кв.м., руб.		172,23	201,42	353,25
	Условия прод./предл.	сделка	сделка	сделка	сделка
	Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

2	Перевод цены предложения в цену сделки, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
3	Скорректированная цена, 1 кв.м.. (01х02), руб.		172,23	201,42	353,25
	Время продажи/предложения	27.05.2026г	23.10.2025г	22.04.2026г	29.05.2026г
4	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03+(04/100)), руб.		172,23	201,42	353,25
	Передаваемые имущественные права	аренда до 05.11.2027 года	аренда сроком на 10 лет 7 месяцев	аренда на 7 лет 4 месяца	аренда на 5 лет 6 месяца
	Корректировка, %		-11,00	0,00	0,00
6	Корректировка, (коэф)		0,89	1,00	1,00
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05х06), руб.		153,28	201,42	353,25
	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+08), руб.		153,28	201,42	353,25
	Численность населения, чел	309 349	169 579	563 700	1 190 254
	Корректировка, %		13,00	-11,00	-24,00
10	Корректировка, (коэф.)		1,13	0,89	0,76
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09х10), руб.		173,21	179,26	268,47
	Расположение в пределах города	промзона	промзона	промзона	промзона
	Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
12	Корректировка, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11х12), руб.		173,21	179,26	268,47
	Общая площадь, кв.м.	22 519	29 480	18 052	8 454
	Корректировка, %		7,00	-5,00	-22,00
14	Корректировка, (коэф.)		1,07	0,95	0,78
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13х14), руб.		185,33	170,30	209,41
	Коммуникации	электричество, газ, канализация, водоснабжение	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность подключения	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность подключения	электричество, газ, канализация, водоснабжение имеется возможность подключения
16	Корректировка, (коэф.)		1,0	1,0	1,0
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15х16), руб.		185,33	170,30	209,41
	Расположение относительно а/м	на удалении	на удалении	на удалении	примыкает
	Корректировка, %		0,00	0,00	-15,00
18	Корректировка, (коэф.)		1,0	1,0	0,85
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17х18), руб.		185,33	170,30	178,00
	Наличие свободного подъезда	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
20	Корректировка, (коэф.)		1,0	1,0	1,0
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (19х20), руб.		185,33	170,30	178,00
	Асфальтирование подъездного пути к участку	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
22	Корректировка, (коэф.)		1,0	1,0	1,0
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21х22), руб.		185,33	170,30	178,00
	Рельеф земельного участка	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок

24	Корректировка, (коэф.)		1,0	1,0	1,0
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23х24), руб.		185,33	170,30	178,00
	Форма земельного участка	удобная для застройки	удобная для застройки	удобная для застройки	удобная для застройки
26	Корректировка, (коэф.)		1,0	1,0	1,0
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (25х26), руб.		185,33	170,30	178,00
	Виды разрешенного использования	Для размещения производственных зданий	строительная промышленность	склад, код 6.9.деятельность	склады
28	Корректировка, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
29	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27х28), руб.		185,33	170,30	178,00
	категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
30	Корректировка, (коэф.)		1,0	1,0	1,0
31	Скорректированная цена, 1 кв.м. (19х20), руб.		185,33	170,30	178,00
	Межевание участка	размежеванный	размежеванный	размежеванный	размежеванный
	Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
32	Корректировка, (коэф.)		1,0	1,0	1,0
33	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21х22), руб.		185,33	170,30	178,00
	Наличие зданий, строений, сооружений	условно свободный	нет	нет	нет
34	Корректировка, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
35	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21+(22/100)), руб.		185,33	170,30	178,00
36	**Коэффициент вариации**	%	**4,23%**		
37	Показатель совокупной корректировка	**%**	31,00%	16,00%	61,00%
38	Коэффициент соответствия оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		0,71296	0,85185	0,43519
39	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	**%**	35,65%	42,59%	21,76%
40	Взвешенная стоимость	руб./кв.м.	66,07	72,54	38,73
41	**Рыночная стоимость 1 кв. м. Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода**	**руб./кв.м.**	**177,34**		
42	**Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу**	**руб.**	**3 994 000**		

Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, получена в результате интервьюирования собственников (представителей собственников), например состояние объекта, местоположения.

Корректировка на торг

Корректировка не требуется, так как приведены реальные цены сделок.

Корректировка на время продажи/предложения

Дата предложения может оказывать некоторое влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях. Периоды предложения объектов–аналогов на рынке и дата оценки могут не совпадать, поэтому необходимо введение корректировки на изменение цен во времени. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" сроки экспозиции земельных участков под промышленную застройку составляют от 8 до 23 месяцев. По результатам анализа цен предложения объектов-аналогов, используемых при расчетах, Оценщиком были подобраны предложения в рамках срока экспозиции земельных участков под промышленную застройку. Таким образом, корректировка на изменение цен во времени не вносится, так как влияние данного фактора за период с даты публикации объявления до даты оценки отсутствует.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4117-sro 80%

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	4	3	4	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	9	5	4	5	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	8	23	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	25	17	14	17	26

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации показал влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

01.04.2026

Корректировка на передаваемые имущественные права

Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Корректировка на имущественные права проведена на основании Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Земельные участки. Часть 2. Полная версия, под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год)

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2026. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 28. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог: собственность	аналог: долгосрочная аренда	аналог: краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,75	0,89	1,00

Таблица 33 Расчет корректировки

	Объекты-аналоги	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые имущественные права	аренда до 05.11.2027 года	аренда сроком на 10 лет 7 месяцев	аренда на 7 лет 4 месяца	аренда на 5 лет 6 месяца
Корректировка, %		-11,00	0,00	0,00
Корректировка, (коэф)		0,89	1,00	1,00

Корректировка на условия финансирования

Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

Корректировка на численность населения

В городах с большей численность населения, развитой экономикой, высоким уровнем доходов населения и наличием рабочих мест (например, в промышленных центрах или крупных городах) чаще наблюдается более высокий платёжеспособный спрос. В крупных городах и агломерациях часто наблюдается повышенный интерес к недвижимости как к инструменту инвестирования. Большая численность населения увеличивает потенциальный спрос на недвижимость, что, в свою очередь, приводит к росту цен на неё. Корректировка проведена на основании Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Земельные участки. Часть 1. Полная версия, под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год)

Таблица 34 Расчет корректировки

	Объекты-аналоги	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Численность населения, чел	309 349	169 579	563 700	1 190 254
Корректировка, %		13,00	-11,00	-24,00
Корректировка, (коэф.)		1,13	0,89	0,76

Корректировка на местоположение в пределах города

Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик - транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином района.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

KS=(Soo÷Soa)KnKS=(Soo÷Soa)Kn, где SooSoo - площадь объекта оценки;

SoaSoa - площадь объекта аналога;

KnKn - коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки.

Корректировка проведена на основании Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Земельные участки. Часть 2. Полная версия, под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год)

Рис. 58. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 75. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (га)[34].

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 0{,}84x^{-0{,}25}$	$y = 0{,}81x^{-0{,}29}$	$y = 0{,}87x^{-0{,}22}$
	Расширенный интервал	
	$y = 0{,}78x^{-0{,}33}$	$y = 0{,}90x^{-0{,}19}$

Таблица 35 Расчет корректировки

	Объекты-аналоги	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	22 519	29 480	18 052	8 454
Корректировка, %		(22519/29480)^-0,25= 7,00	(22519/18052)^-0,25= -5,00	(22519/8454)^-0,25= -22,00

Корректировка на коммуникации

Коммуникации (их наличие/отсутствие) как ценообразующий фактор оказывают влияние на стоимость земельного участка. Степень влияния определяется рядом факторов, связанных с конкретным месторасположением земельного участка, правовым зонированием территории и др. Размер корректировок является расчетной величиной и составляется на основании статистических данных для каждого вида коммуникаций и может составлять различную величину в зависимости от степени развитости окружающий земельный участок конгломерации (город, сельское поселение и др.)

Эксперты отмечают также, что влияние на стоимость ЗУ оказывает наличие реальной возможности подключения тех или иных коммуникаций в объектах аналогах при их наличии у объекта оценки. Это обстоятельство должно учитываться при анализе ценообразующих факторов. Кроме того, необходимо отметить, что наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов, которые образуют собой улучшения земельного участка, стоимость которых не должна учитываться в составе стоимости оцениваемого земельного участка, согласно требования ФСО №7 п.20. Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

Корректировка проведена на основании Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Земельные участки. Часть 2. Полная версия, под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2026 год). Под понятием «автомагистраль» в справочнике понимается крупная автодорога с интенсивным транпортным потоком и достаточно большой шириной дорожного полотна.

При этом важность и значимость автомобильной дороги с точки зрения формирования стоимости недвижимости в рамках населенных пунктах может отличаться. В общем случае непосредственная близость – это либо примыкание к «автомагистрали», либо примыкание к полосе отвода данной

автомобильной дороги. Кроме того, при незначительном удалении, имеющих хороших подъездных путях также можно считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2026. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 149. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно автомагистралей», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		в непосредственной близости	на удалении
объект оценки	в непосредственной близости	1,00	1,18
	на удалении	0,85	1,00

Таблица 36 Расчет корректировки

	Объекты-аналоги	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение относительно а/м	на удалении	на удалении	на удалении	примыкает
Корректировка, %		0,00	0,00	-15,00
Корректировка, (коэф.)		1,0	1,0	0,85

Корректировка на наличие свободного подъезда

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является факторов, существенно влияющих на стоимость земельных участков. Затрудненным подъездом считается подъезд через соседние участки или в объезд. Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на асфальтирование подъездного пути к участку

Наличие асфальтированного подъездного пути влияет на стоимость земельного участка. Это связано с тем, что удобство доступа к объекту — важный фактор для потенциальных покупателей или арендаторов. Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на рельеф земельного участка

Наличие уклонов, перепадов высот и общую пригодность участка для целевого использования влияет на стоимость земельного участка. Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на форму земельного участка

Дороже будут стоить участки с правильной формой – квадратной или прямоугольной. На них удобнее размещать постройки. Дешевле обойдутся участки неправильной формы – узкие, треугольные, округлые, г-образные. Зонировать пространство на такой земле будет сложнее. Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на категорию и разрешенное использование

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет категорию земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование аналогов – под индустриальную застройку.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие межевания

Размежеванность земельного участка играет значительную роль в определении его стоимости и оценочной ценности. Этот фактор влияет на границы собственности и правовой статус участка, что имеет важное юридическое значение. Участок с четко установленными и размеченными границами обычно имеет более высокую ценность, так как это обеспечивает ясность и законность владения землей, а также предотвращает споры с соседями. Кроме того, размежеванность позволяет обеспечить удобный доступ к необходимым службам и обеспечить безопасность использования земельного участка.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному элементу сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на постройки

Аналоги незастроенные земельные участки, объект оценки условно-свободный, корректировка не требуется.

Весовой коэффициент

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой

коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;

Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;

Рассчитана Дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n}(x_i - \bar{x})^2}.$$

Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.

Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение.

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от величин (по модулю) примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки.

Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \ldots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где Sn – сумма корректировок (по модулю) по объектам–аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов (A) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где,

$C_1; C_2; C_m$ - стоимость сопоставимых объектов,

$K_1; K_2; K_n$ - весовой коэффициент аналогов.

Коэффициент вариации

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов аналогов

Полученные скорректированные цены объектов - аналогов имеют разные значения. В этой связи необходимо провести математическую обработку исходной информации путем расчета коэффициента вариации. Коэффициент вариации - наиболее универсальных показатель, отражающий степень разбросанности значений независимо от их масштаба и единиц измерения. Смысл коэффициента вариации состоит в том, что он, в отличие от s, измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. Коэффициент вариации измеряется в процентах и может быть использован для сравнения вариации различных процессов и явлений.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. *Стандартное отклонение* равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n}(x_i - \bar{x})^2}$$

где:
σ – стандартное отклонение;
x_i - i-й элемент выборки;
$\bar{x}$ - среднее арифметическое выборки;
n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ. Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n},\ i = 1, \ldots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно: $M[X] = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} x_i$, т.е. среднему арифметическому всех применяемых значений.

Чем больше вариация, тем совокупность менее однородна:

Таблица 37

Однородная	**Переходная**	**Неоднородная**
V=0-30%	V=30-50%	V=50-100%

Расчет приведен в таблице ниже:

Анализ проводился по выборке включающей не менее 3 объектов. Представленная выборка характеризуется следующими параметрами (таблица ниже):

Таблица 38 Характеристики выборки объектов-аналогов

Количество членов выборки		3
Среднее значение ряда данных	ср	177,88
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	56,49
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	7,5
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если V < 30%	V	**4,23%**

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного расчета, составляет 4,23% (величина коэффициента вариации свидетельствует о незначительной изменчивости вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года с учетом округлений составляет по сравнительному подходу: 3994000 (Три миллиона девятьсот девяносто четыре тысячи) рублей.

6.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный и информированный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

В области оценки активов, применение затратного подхода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная на основе затратного подхода оценка, является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости производства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее

целесообразным и даже единственно возможным, например, оценка стоимости на малоактивных, либо специализированных рынках.

С точки зрения теории оценки, сущность затратного подхода заключается в том, что стоимость любого объекта оценки зависит от величины затрат инвестора на создание или приобретение идентичного или аналогичного объекта при существующем уровне цен на дату оценки.

В рамках настоящей оценки возможно применение затратного подхода для объектов оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости воспроизводства (замещения).
2. Определение величины физического износа, функционального и внешнего устаревания.
3. Расчет рыночной стоимости.

Затратный подход реализуется в следующих практических методах:

1. Расчета по цене однородного объекта - конструктивного аналога (аналогопараметрический метод).
2. Индексации с помощью ценовых индексов.
3. Поагрегатного (поэлементного) расчета.
4. Расчета по удельным затратным показателям.
5. Расчета с помощью затратных корреляционных моделей.
6. Метод сравнительной единицы.

Стоимость объектов оценки определялась с применением метода индексации с помощью ценовых индексов.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в общем случае в рамках Затратного подхода предполагает выполнение следующих этапов:

1. Определение полной стоимости воспроизводства(ЗВ) или полной стоимости замещения(ЗЗ) имущества как нового.
2. Определение накопленного совокупного износа.
3. Расчет рыночной стоимости имущества как разности между ЗВ/ЗЗ и оцененным совокупным износом.

Базой определения стоимости строительства объектов оценки принята балансовая стоимость объектов оценки.

Балансовая стоимость, руб.:

Таблица 39. Балансовая стоимость

№ п/п	Наименование объекта	Дата начала факт. эксплуатации	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость приобретения, руб.	Первоначальная стоимость объекта, руб.
1	Здание1	03.12.2012	03.12.2012	5 624 638,17	5 624 638,17
2	Здание2	03.12.2012	03.12.2012	4 028 872,89	4 028 872,89
3	Котельная	03.12.2012	03.12.2012	2 119 664,68	2 119 664,68
4	Складское помещение	03.12.2012	03.12.2012	2 778 655,63	2 778 655,63

Для расчета стоимости строительства объектов оценки индексным методом применялись индексы пересчета стоимости строительно-монтажных работ в Республике Мордовия.

Индекс пересчета СМР от IV кв.2012г к II кв.2024г.

Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия - расчетный материал по определению стоимости в строительстве

Расчетный материал по стоимости строительства для Республики Мордовия за 2 квартал 2024 г.
СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

СРЕДНИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
удорожания стоимости нового строительства,
реконструкции и капитального ремонта для Республики Мордовия
на II квартал 2024 года

№ п/п	Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и наименование видов работ	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1984 г.	Отраслевой индекс Госстроя СССР письмо от 06.09.90г. №14-Д	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1991г.
1	2	3	4	5
1	Промышленное строительство	**165,25** 154,73	1,87	**113,96**
2	Домостроение (кроме крупнопанельного)	**153,74** 138,50	2,11	**93,74**
3	Панельное домостроение, в том числе:	**166,42** 176,84	2,06	**104,01**
3.1.	монтаж ж/б каркаса	**177,30** 210,20	2,06	**110,81**
3.2.	общестроительные работы	**144,00** 96,93	2,06	**90,00**
4	Образование	**150,71** 145,55	1,94	**99,80**
5	Культура	**145,49** 134,08	1,93	**97,00**
6	Здравоохранение	**147,21** 138,23	1,91	**99,47**
7	Управление	**150,75** 143,02	1,93	**100,50**
8	Коммунальное хозяйство	**184,37** 175,23	1,88	**126,28**
9	Пищевая промышленность	**169,06** 160,26	1,93	**112,71**
10	Агропромышленный комплекс	**139,98** 128,51	1,93	**93,33**

СРЕДНИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
удорожании стоимости нового строительства
для строительных организаций Республики Мордовия на IV квартал 2012 года.

№ п/п	Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и наименование видов работ	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1984 г.	Отраслевой индекс Госстроя СССР письмо от 06.09.90г. №14-Д	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1991г.
1	2	3	4	5
1.	Промстроительство	100,48 101,33 *	1,45	69,30
2.	Домостроение (кроме крупнопанельного)	93,78 91,49 *	1,64	57,19
3.	Панельное домостроение, в том числе:	91,11 99,74*	1,6	56,94
3.1.	монтаж ж/б каркаса	95,18 112,51*	1,6	59,49
3.2.	общестроительные работы	82,78 69,15*	1,6	51,74
4.	Образование	86,62 88,13 *	1,51	57,36
5.	Культура	84,88 83,36 *	1,50	56,59
6.	Здравоохранение	85,80 83,70 *	1,48	57,97
7.	Управление	88,79 89,92*	1,50	59,19
8.	Коммунальное хозяйство	105,65 103,50*	1,46	72,36
9.	Пищевая промышленность	100,48 101,33*	1,50	66,99
10.	Агропромышленный комплекс	80,77 79,13 *	1,50	53,85

по сегменту «Промстроительство» 165,25/100,48=1,6446
Индекс пересчета СМР от II кв.2024г к II кв.2026г.

https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/b2d/nah0hctizcvgzrwrhis7l1g3j4gnixlt/08.04.2026_20212-ИФ_09.pdf

100%

Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

МИНИСТР

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

08.04.2026 № 20212-ИФ/09

На №_____ от_____

Федеральные органы исполнительной власти

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации

Организации и предприятия, входящие в строительный комплекс Российской Федерации

Объект строительства	Элемент прямых затрат[2]	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
		Нижегородская область	Пензенская область	Республика Мордовия	Удмуртская Республика
	Эксплуатация машин и механизмов	- / -	- / -	- / -	- / -
ВЛ 330[3,4]	Оплата труда	- / -	- / -	- / -	- / -
	Материалы, изделия и конструкции	- / -	- / -	- / -	- / -
	Эксплуатация машин и механизмов	- / -	- / -	- / -	- / -
Сети наружного освещения	Оплата труда	40,78 / 38,94	- / -	43,93 / 46,86	42,79 / 45,85
	Материалы, изделия и конструкции	12,79 / 13,14	- / -	11,94 / 12,90	12,18 / 11,59
	Эксплуатация машин и механизмов	10,83 / 10,44	- / -	10,14 / 9,72	9,93 / 9,98
Прочие объекты	Оплата труда	40,78 / 38,94	- / -	43,93 / 46,86	42,79 / 45,85
	Материалы, изделия и конструкции	10,01 / 10,17	- / -	9,70 / 10,32	9,58 / 9,60
	Эксплуатация машин и механизмов	14,00 / 13,25	- / -	13,13 / 12,87	12,99 / 13,09

https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/895/aresqmr4hmdwo3n1b53noajd6q09jued/27.04.2024_24796_AL_09.pdf

100%

Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

27.04.2024 № 24796-АЛ/09

На №_____ от_____

Федеральные органы исполнительной власти

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации

Организации и предприятия, входящие в строительный комплекс Российской Федерации

Объект строительства	Элемент прямых затрат[2]	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства					
		Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	г. Саров (Нижегородская область)	Пензенская область	Саратовская область
ВЛ 220 кВ[3,4]	Оплата труда	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	Материалы, изделия и конструкции	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	Эксплуатация машин и механизмов	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
ВЛ 330 кВ[3,4]	Оплата труда	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	Материалы, изделия и конструкции	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	Эксплуатация машин и механизмов	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Сети наружного освещения	Оплата труда	31,50/33,60	32,91/35,21	32,57/32,89	35,24/29,84	31,18/32,07	31,42/-
	Материалы, изделия и конструкции	10,80/11,68	11,56/11,98	11,14/10,60	12,06/13,64	10,98/9,47	11,42/-
	Эксплуатация машин и механизмов	9,18/8,80	9,65/9,60	9,11/9,22	10,03/10,00	8,86/7,39	9,29/-
Прочие объекты	Оплата труда	31,50/33,60	32,91/35,21	32,57/32,89	35,24/29,84	31,18/32,07	31,42/-
	Материалы, изделия и конструкции	8,78/9,34	9,30/9,77	9,16/9,14	9,29/9,28	8,75/7,80	8,77/-
	Эксплуатация машин и механизмов	11,88/11,65	12,43/11,95	11,88/11,26	12,94/11,67	11,59/9,75	11,99/-

Таблица 40 Расчет коэффициента пересчета

Оплата труда	Материалы, изделия и конструкции	Эксплуатация машин и механизмов	Расчеты оценщика
Прочие объекты			
II квартал 2026 года			
1,4393	1,097	1,133	1,4393*1,097*1,1313=1,7862
II квартал 2024г			
1,315	1,0878	1,1188	1,315*1,0878*1,1188=1,6004
Коэффициент пересчета			1,7862/1,6004=1,1161

Таблица 41. Определение стоимости строительства объектов оценки

№ п/п	ОС	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Дата оценки	Стоимость приобретения, руб.	Первоначальная стоимость объекта, руб.	Коэффициент пересчета	Коэффициент пересчета	ПВС, руб.
1	Здание1 площадь - 1122,3 кв. м. Тип использования - проиводственное.	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:0000000:2178, Площадь застройки 1122,3 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	03.12.2012	27.05.2026	5 624 638,17	5 624 638,17	1,6446	1,1161	10 324 237,43
2	Котельная		03.12.2012	27.05.2026	2 119 664,68	2 119 664,68	1,6446	1,1161	3 890 725,19
3	Складское помещение		03.12.2012	27.05.2026	2 778 655,63	2 778 655,63	1,6446	1,1161	5 100 328,16
4	Здание2 площадь - 310,4 кв. м. Тип использования - проиводственное.	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:1008011:160, Площадь застройки 310,4 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	03.12.2012	27.05.2026	4 028 872,89	4 028 872,89	1,6446	1,1161	7 395 149,53
	Итого				14 551 831,37	47 414 182,84			26 710 440,31

АНАЛИЗ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ
АНАЛИЗ ИЗНОСА

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа.

Каждое здание, сооружение характеризуется эксплуатационными качествами, определяющими их эксплуатационную пригодность: прочностью, герметичностью, способностью выполнять свои функции и т.п. Объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на стоимость объектов оказывает внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом в соответствии с правилами оценки различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний (или экономический) износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения, местоположения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Накопленный износ определялся как «уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников».

Физический износ

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации.

Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, ржавлении, гниении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым.

Существуют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

- стоимостной метод;
- метод срока службы;
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод;
- поэлементный метод.

Расчет физического износа.

Величина накопленного физического износа определялась на основе:

- анализа технического состояния конструкций объектов экспертизы;
- правил оценки физического износа зданий, а также на основании произведенного осмотра.

Оценщик провел визуальный осмотр имущества, диагностика технического состояния не входит в компетенцию оценщика, оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов и материалов дела установить не представляется возможным), влияющих на состояние объектов оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

Оценщик для расчета физического износа зданий использовал Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$Иф из = \frac{Вх}{Всс} \times 100\% \quad (1)$$

где

Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

По зданиям фактический срок эксплуатации принят от даты принятия к бухгалтерскому учету: 27.05.2026-03.12.2012=13,4 лет

Таблица 42 Классификация зданий по прочности и долговечности (https://www.statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta)

В. Производственные и складские здания				
Класс	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее*), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
1	Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные. Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные Стены: кирпичные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
2	Бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: сборные ленточные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами. Каркасные производственные и складские здания Колонны, фермы, балки и ригели: стальные. Стены: трехслойные («сэндвич») панели.	50	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	24
3	Бескаркасные производственные и складские здания (включая неотапливаемые) Фундаменты: сборные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: стальные облегченные. Лестничные марши и площадки: деревянные или стальные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими или деревянными переплетами	20	ТР	2
			ВКР	6
			ККР	12
4	Прочие производственные и складские здания	до 20	ТР	2
			ВКР	6

Для Объекта незавершенного строительства: 50 лет

Таблица 43

№ п/п	Основные средства	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Дата оценки	ПВС, руб.	Вх	Всс	Физический износ, %	Внешний износ, %	Функциональный износ, %	Общий износ, %	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	Здание1 площадь - 1122,3 кв. м. Тип использования - проиводственное.	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:0000000:2178, Площадь застройки 1122,3 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	03.12.2012	27.05.2026	10 324 237,43	13,4	50	26,8	0	0	26,8	7 557 341,80	14139000
2	Котельная		03.12.2012	27.05.2026	3 890 725,19	13,4	50	26,8	0	0	26,8	2 848 010,84	
3	Складское помещение		03.12.2012	27.05.2026	5 100 328,16	13,4	50	26,8	0	0	26,8	3 733 440,21	
4	Здание2 площадь - 310,4 кв. м. Тип использования - проиводственное.	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:1008011:160, Площадь застройки 310,4 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	03.12.2012	27.05.2026	7 395 149,53	13,4	50	26,8	0	0	26,8	5 413 249,46	5413000
	Итого	Итого			26 710 440,31							19 552 042,31	19552000

Рыночная стоимость имущества по состоянию на 27 мая 2026 года составляет по затратному подходу: 19552000 (Девятнадцать миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей, в том числе:

Таблица 44. Итоговые результаты затратного подхода

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:1008011:160, Площадь застройки 310,4 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	5413000
2	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:0000000:2178, Площадь застройки 1122,3 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	14139000
3	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года	Не применялся
	ВСЕГО:	19552000

ГЛАВА 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов Оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки Оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V.

Согласно п. 2 ФСО V при выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Таким образом, заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

– Применимость подхода к оценке данных объектов согласно цели оценки.

– Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.

– Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения.

– Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).

– Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговых величинах рыночной стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 100%.

Для оценки рыночной стоимости зданий применялся единственный – затратный подход.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка применялся единственный – сравнительный подход.

Согласование результатов не проводится.

ГЛАВА 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка объекта оценки проведена с позиций рыночной стоимости по состоянию на дату оценки. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на их стоимость, и состоянием рынка недвижимости Республики Мордовия на вышеуказанную дату.

Итоговая величина рыночной стоимости имущества по состоянию на 27 мая 2026 года составляет: 23546000 (Двадцать три миллиона пятьсот сорок шесть тысяч) рублей, в том числе:

Таблица 45. Итоговые результаты оценки

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:1008011:160, Площадь застройки 310,4 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	5413000
2	Объект незавершенного строительства, Кадастровый номер 13:23:0000000:2178, Площадь застройки 1122,3 кв.м., Местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Промышленная 2-я	14139000
3	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1010005:26, общей площадью 22 519 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, в границах указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. №КУВИ-001/2024-289629189, на основании Договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, находящегося в собственности Республики Мордовия №17883 от 29.11.2024 года, срок действия Договора до 05.11.2027 года	3994000
	ВСЕГО:	23546000

Оценщик Ламзин Е.В.

ГЛАВА 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция РФ;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.94. Часть 1-2 (с изменениями).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 – ФЗ (с изменениями).
4. Федеральный закон РФ от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" (с изменениями).
5. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)
6. Федеральные стандарты оценки обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» (ФСО № 7);
7. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г.
9. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
10. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
11. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007. - 352 с.
12. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
13. Интернет источники (ссылки приведены по тексту Отчета)

Государственное автономное учреждение
Республики Мордовия
«Многофункциональный центр предоставления
государственных и муниципальных услуг»
ОГРН 1131326002686 ИНН 1326225410
430005, Республика Мордовия,
г. Саранск, ул. Большевистская, д. 31

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

06.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59079866	
Кадастровый номер:	13:23:1008011:160

Номер кадастрового квартала:	13:23:1008011		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2914; Инвентарный номер 2914/Н; Условный номер 13-13-01/112/2011-328		
Местоположение:	Республика Мордовия, г Саранск, ул Промышленная 2-я		
Площадь, м2:	данные отсутствуют		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	95		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь застройки	310.4	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	объект незавершенного строительства		
Кадастровая стоимость, руб.:	5721251.82		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	13:23:1010005:26		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Яфаров Евгений Рясимович		

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0097F0BDC181A023B64597F1C2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

07.03.2025г.
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
О.В. ЕЛИСЕЕВА

Раздел 2 Лист 5

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

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59079866			
Кадастровый номер:	13:23:1008011:160		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений", ИНН: 1326215701, ОГРН: 1101326001919
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 13-13-01/263/2011-044 05.08.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		24.04.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		13-13-01/105/2013-180
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.04.2013 по 06.08.2016 с 24.04.2013 по 06.08.2016
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Поволжская Полиграфическая Компания", ИНН: 1326215691, ОГРН: 1101326001920
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, выдан 02.08.2011, дата государственной регистрации: 24.04.2013, номер государственной регистрации: 13-13-01/105/2013-180
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственное автономное учреждение Республики Мордовия «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» ОГРН 1131326002686 ИНН 1326225410 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, д. 31

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F112579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		07.03.2025г. ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ инициалы, фамилия О.В. ЕМЕЕВА

Государственное автономное учреждение Республики Мордовия «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» ОГРН 1131326002686 ИНН 1326225410 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, д. 31

Объект незавершенного строительства
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

06.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59079866

Кадастровый номер: 13:23:1008011:160

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

07.03.2025г.
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
О.В. ЕЛИСЕЕВА

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

06.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59079866	
Кадастровый номер:	13:23:1008011:160

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	

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

07.03.2025г.
Главный специалист
О.В. Елисеева

Государственное автономное учреждение Республики Мордовия «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»
ОГРН 1151326002686 ИНН 1326225410
430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, д. 31

Раздел 2 Лист 2

Государственное автономное учреждение Республики Мордовия «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» ОГРН 1131326002686 ИНН 1326225410 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, д. 31

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

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

06.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59075192

Кадастровый номер: 13:23:0000000:2178

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений", ИНН: 1326215701, ОГРН: 1101326001919
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 13-13-01/263/2011-043 05.08.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

07.03.2025г.
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
О.В. ЕЛИСЕЕВА

Государственное автономное учреждение
Республики Мордовия
«Многофункциональный центр предоставления
государственных и муниципальных услуг»
ОГРН 1131326002686 ИНН 1326225410
430005, Республика Мордовия,
г. Саранск, ул. Большевистская, д. 31

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

06.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59075192	
Кадастровый номер:	13:23:0000000:2178

Номер кадастрового квартала:	13:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2913; Условный номер 13-13-01/112/2011-350		
Местоположение:	Республика Мордовия, г.Саранск, ул. 2-я Промышленная		
Площадь, м2:	данные отсутствуют		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	95		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь застройки	1122.3	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	объект незавершенного строительства		
Кадастровая стоимость, руб.:	20686085.43		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Яфаров Евгений Рясимович		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		07.03.2025г.
полное наименование должности		инициалы, фамилия	Главный специалист О.В. Елисеева

ДОГОВОР № 17883
аренды земельного участка,
государственная собственность на который не разграничена

29 ноября 2024 г.

г. Саранск

На основании заявлений от 23.10.2024 г. Исх. № 1290 (вх. № 6997-ВХК от 01.11.2024 г.), от 25.11.2024 г. Исх. № 1344 (вх. № 7611-ВХК от 28.11.2024 г.), в соответствии с п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Администрация городского округа Саранск, в лице И.о. Заместителя Главы городского округа Саранск – Директора Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск – А.Н. Арсентьева, действующего на основании доверенности, выданной 22.07.2024 г. № 53-Д, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и

Акционерное общество «Комбинат упаковочных решений», адрес: 430003, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рабочая, дом 115, ОГРН: 1101326001919, ИНН 1326215701, КПП 132601001, в лице: конкурсного управляющего Е.Р. Яфарова, действующего на основании решения Арбитражного суда Республики Мордовия от 10.09.2024 года по делу № А39-4340/2023, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор»,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов с кадастровым номером 13:23:1010005:26 площадью 22519 кв. м, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная, вид разрешенного использования: для размещения производственных зданий, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-289629189 прилагаемой к настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. На участке имеются:

- объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 13:23:1008011:160, степенью готовности 95%, площадью 310,4 кв. м, который принадлежит арендатору на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-289629146;

- объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 13:23:0000000:2178, степенью готовности 95%, площадью 1122,3 кв. м, который принадлежит арендатору на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-289692627.

1.3. Ограничение прав на земельный участок установлено согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-289629189.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий договор действует с 06.11.2024 г. до 05.11.2027 г.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

2.3. Условия настоящего Договора распространяются на отношения сторон, возникшие с 06.11.2024 г.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер годовой арендной платы за Участок в 2024 г. составляет 316232 руб.

Арендная плата, подлежащая внесению за пользование участком в 2024 г. составляет 48385 руб.

Расчет арендной платы содержится в приложении к договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.2. Если иное не установлено полномочными органами государственной власти и местного самоуправления, арендная плата исчисляется со дня, указанного в п. 2.3., и вносится Арендатором равными частями не позднее 10 марта, 10 июня, 10 сентября, 15 ноября соответствующего года.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, и при нарушениях других условий Договора;

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором, за исполнением иных условий Договора;

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок в пригодном для разрешенного использования состоянии.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.2.4. В случаях, связанных с необходимостью изъятия Участка для муниципальных нужд, возместить Арендатору в полном объеме возникающие при этом убытки, понесенные при освоении участка, кроме случаев, когда обязанность по возмещению убытков при изъятии Участка для муниципальных нужд возложена на иное лицо.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. В установленном, законодательством порядке передавать свои права и обязанности по Договору.

4.3.3. Приобрести Участок в собственность в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1.Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц, о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.6. Осуществлять мероприятия, направленные на благоустройство Участка, поддерживать состояние Участка в соответствии с утвержденными Правилами благоустройства территории городского округа Саранск, обеспечить выполнение установленного порядка торговли (при осуществлении торговой деятельности), в ходе хозяйственной деятельности не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к нарушениям санитарных норм и правил.

4.4.7. Обеспечивать на Участке выполнение мероприятий по пожарной безопасности.

4.4.8. В месячный срок с момента подписания настоящего договора заключить договор с соответствующей организацией о сборе и вывозе твердых бытовых отходов, отходов производства и потребления, образующихся в результате деятельности Арендатора.

4.4.9. Выполнять на Участке согласно требованиям эксплуатационных служб и соответствующими ограничениями, предусмотренными Договором, условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, дорог, проездов, обеспечивать беспрепятственный доступ представителям эксплуатационных служб для осмотра и ремонта инженерных коммуникаций.

4.4.10. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.11. После окончания срока действия Договора передать Участок по акту сдачи-приемки Арендодателю в таком же состоянии, в котором он его получил. Прекращение договора аренды не освобождает Арендатора от внесения арендной платы за время просрочки, связанной с передачей Участка Арендодателю.

4.4.12. Не препятствовать проведению (на основании решения уполномоченного органа власти) землеустроительных, геодезических, геологоразведочных и иных изысканий и работ, выполняемых Арендодателем или сторонними организациями по поручению Арендодателя.

4.4.13. В случае вступления в силу нормативно-правовых актов уполномоченных органов, влияющих на размер арендной платы, обеспечивать составление и согласование с Арендодателем расчета арендной платы.

4.4.14. После государственной регистрации изменений к договору в трехдневный срок представить Арендодателю документы, удостоверяющие государственную регистрацию.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок арендодателем начисляется пеня за каждый календарный день просрочки платежа. Пеня определяется умножением суммы неуплаченного платежа на процентную ставку пени и на количество календарных дней просрочки платежа. Процентная ставка пени принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Начисленная пеня уплачивается Арендатором отдельным платежным документом.

5.3. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных п. 4.4.6., 4.4.8. Договора, Арендатор обязан уплатить штрафную неустойку в размере 1% от годовой арендной платы. Обязанность по уплате штрафной неустойки возникает по истечении срока (не менее 10 дней), указанного в письменном уведомлении Арендодателя о необходимости исполнения условий договора. Годовая арендная плата, согласно которой рассчитывается размер штрафной неустойки, определяется на момент, когда заканчивается срок, указанный в письменном уведомлении.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору (кроме изменения размера годовой арендной платы) оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендодателя на основании и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, а также в случаях нарушения Арендатором условий Договора, указанных в пунктах 4.1.1., 4.1.2.,4.4.7., 4.4.9., 7.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

6.4. Отказ Арендатора от осуществления своих арендных прав (подача соответствующего заявления) не влечет за собой прекращение его обязанностей по Договору.

7. Особые условия договора

7.1. Запрещается строительство, возведение, установка, устройство зданий, строений, сооружений без установленных законодательством Российской Федерации разрешений и согласований.

7.2. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации (если заключен на срок свыше одного года) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия и направляется Арендатором Арендодателю для последующего учета.

7.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

7.4. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

7.5 Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

7.7. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.8. Договор является одновременно актом приема-передачи земельного участка.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Администрация городского округа Саранск,
адрес: 430005, г. Саранск, ул. Советская, 30
Получатель: УФК по Республике Мордовия
(Департамент перспективного развития
Администрации городского округа Саранск)
ИНН 1326223607 КПП 132601001
Отделение – НБ Республика Мордовия Банка
России//УФК по Республике Мордовия г. Саранск
БИК 018952501
к/с: 03100643000000010900
е/с 40102810345370000076
КБК 91111105012040000120

И.о. Заместителя Главы городского округа Саранск – Директора Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск

А.Н. Арсентьев

М.П.

Арендатор:

АО «КУР»,
адрес (место нахождения): 430003,
Республика Мордовия, г. Саранск,
ул. Рабочая, дом 115,
ОГРН 1101326001919,
ИНН 1326215701,
КПП 132601001

Е.Р. Яфаров

М.П.

Приложение к Договору:
- расчет арендной платы,
-выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-289629189.

СОГЛАСОВАНО

к Договору
Аренды земельного участка
Срок аренды: до 05.11.2027

Расчет арендной платы № 17883
за земельный участок на 2024 г.
АО "КУР"; ИНН 1326215701; г. Саранск, ул. Рабочая, д. 115;

Категория земель, разрешенное использование земельного участка по категориям арендаторов (в соответствии с ОКВЭД)	Местоположение (адрес) земельного участка (уникальный кадастровый номер)	Дата начала расчетного периода	Площадь земельного участка (кв.м)	Кадастровая стоимость земельного участка (руб.)	Поправочный коэффициент к кадастровой стоимости, %	Коэффициент в зависимости от вида деятельности арендатора на земельном участке	Сводный индекс потребительских цен, фактически сложившийся за предыдущий год %	Подлежит к оплате за 2024 г.	Кол-во дней	Сумма за год
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
для размещения административного и производственного зданий	г. Саранск, ул. 2-я Промышленная (13:23:1010005:26)	06.11.2024	22519	20114639,8	1,5	1	104,81	48385	56	316232
ИТОГО								**48385**		

Сумма:48385 (сорок восемь тысяч триста восемьдесят пять) рублей

Арендная плата вносится Арендатором поквартально равными частями от указанной суммы не позднее **10 марта, 10 июня, 10 сентября, 15 ноября текущего года.**

Арендная плата зачисляется на Казначейский счет: 03100643000000010900

Единый счет: 40102810345370000076

Отделение - НБ Республика Мордовия Банка России //УФК по Республике Мордовия г. Саранск БИК 018952501 ИНН 1326223607 КПП 132601001 ОКТМО 89 701 000 КБК 91111105012040000120

Получатель - УФК по Республике Мордовия (Департамент перспективного развития Администрации городского округа Саранск)

Арендатор _____

Примечание: Расчет арендной платы пересоставляется при изменении кадастровой стоимости земельного участка, коэффициента вида деятельности арендатора на земельном участке по решению органа государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления

исп.:_____ Шапошникова Антонина Васильевна(тел.: 47 53 80)

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 29.11.2024, поступившего на рассмотрение 29.11.2024, 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: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

29.11.2024г. № КУВИ-001/2024-289629189

Кадастровый номер:	13:23:1010005:26
Номер кадастрового квартала:	13:23:1010005
Дата присвоения кадастрового номера:	06.03.2007

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 13:23 10 10 005:0026
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная.
Площадь:	22519 +/- 53
Кадастровая стоимость, руб.:	20114639.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	13:23:1008011:160, 13:23:0000000:1015
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	13:23:1010005:195, 13:23:1010005:196
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственных зданий
Сведения о кадастровом инженере:	Баранов Евгений Николаевич, дата завершения кадастровых работ: 15.06.2011 Сорочкин Евгений Анатольевич, СНИЛС 150-896-851 00, договор на выполнение кадастровых работ от 29.09.2022 № 254-р/22, дата завершения кадастровых работ: 15.11.2022
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0B0C1A1A02B4A197F1E257B0B2B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

29.11.2024г. № КУВИ-001/2024-289629189

Кадастровый номер:	13:23:1010005:26
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 13:23-6.4139 от 11.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (но не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей корректировки границ санитарно-защитной зоны. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих хозяйств, и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огороднических участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания: спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и оздоровительные учреждения общего пользования. Не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции., вид/наименование: Санитарно-защитная зона промышленной площадки ООО «ВКМ-СТАЛЬ», тип: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, дата решения: 25.12.2019, номер решения: 280-РС33 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 13.00-6.632 от 19.01.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Саранск запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории – Федеральным агентством

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0B0C1A1A02B4A197F1E257B0B2B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия